



Heerlerbaan



Heerlerheide



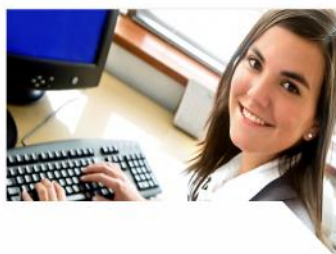
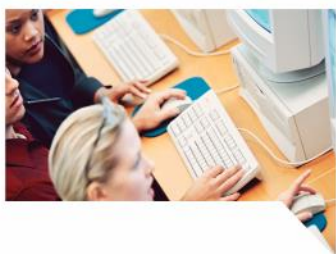
Heerlen-Centrum

Jaarverslag

Stichting Weller Wonen

2023

weller



Brunssum



Schinveld

INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2023

	Pagina
Voorwoord	1
Infographic	2
I: BESTUURSVERSLAG¹	3
1	
Interne organisatie, governance en relatienetwerk	4
1.1 Interne organisatie	4
1.2 Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	5
1.3 Governance	5
1.4 Organisatieschema	6
1.5 Raad van Commissarissen	6
1.6 Het Bestuur: taak en werkwijze	6
1.7 Leden van het Bestuur	7
1.8 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	7
1.9 Bezoldigingsbeleid	7
1.10 Permanente educatie	9
1.11 Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden	9
1.12 Horizontale dialoog	10
1.13 Prestatieafspraken	10
1.14 Interne risicobeheersings- en controlesystemen	10
1.15 Risicobeheersing	10
1.16 Controlesystemen	16
1.17 Externe accountant	17
1.18 Visitatie	18
1.19 Klanttevredenheid	18
2	
Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	19
2.1 Portfolio- en assetmanagement	19
2.2 Nieuwbouw	19
2.3 Onderhoud algemeen	19
2.4 Huurcommissie	24
2.5 Woningaanpassingen - Wmo	24
2.6 Verduurzaming	24
2.7 Duurzaamheid	25
3	
Vastgoed in transitie en leefbaarheid	28
3.1 Vastgoed in transitie	28
3.2 Leefbaarheid	29

¹ Inclusief Volkshuisvestingsverslag.

		Pagina
4	Wonen en Zorg	32
5	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	33
	5.1 Woonruimteverdelings- en inschrijvingsstelsel	33
	5.2 Verhuringen via Thuis in Limburg	33
	5.3 Woningmarkt en demografische ontwikkelingen	33
	5.4 Toewijzingsnorm en passendheidsstoets	33
	5.5 Mutaties	34
	5.6 Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie	35
	5.7 Huurverhoging en huurachterstanden	35
	5.8 Ontruiming	36
	5.9 Woonfraude	36
	5.10 Specifieke doelgroepen	36
6	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	37
	6.1 Participatie	37
	6.2 Huurderskoepels	37
	6.3 Prestatieafspraken	38
	6.4 Subsidie	38
	6.5 Klachtencommissie	38
	6.6 Kwaliteitszetels	39
	6.7 Verhuisstatuut	39
	6.8 Informatie aan bewoners	39
7	Financiële continuïteit	40
	7.1 Financieel kader	40
	7.2 Specifieke meldingen	41
	7.3 Beleidswaarde en marktwaarde	41
	7.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde	42
	7.5 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde	42
	7.6 Van marktwaarde naar beleidswaarde	42
	7.7 Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde	43
	7.8 Ratio's	44
	7.9 Toekomstig financieel beleid	44
	7.10 Toekomstig financieel perspectief	45
	7.11 Treasury-activiteiten	46
	7.12 Onrendabele investeringen	47
	7.13 Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting	47
	7.14 Corporate governance en verbindingen	47
	7.15 Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	47
8	Meldingsplichtige Besluiten	49
9	Bestuursverklaring	49

10	Overig	50
	Ontwikkelingen na balansdatum	50
	Bijlagen bij Bestuursverslag	51
	Bijlage 1: Lijst van veel voorkomende afkortingen	51
	Bijlage 2: Organigram	52
	Bijlage 3: Juridische structuur Weller	52
	Bijlage 4: Doelen nevenstructuur Weller	53
	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	54
	1 Voorwoord	55
	2 Over besturen en toezicht houden	56
	3 Verslag vanuit onze toezichhoudende rol	57
	4 Verslag vanuit werkgeversrol	60
	5 Verslag vanuit klankbordfunctie	61
	6 Over de RvC	61
	7 Tot slot	68
II: JAARREKENINGEN 2021		69
	Jaarrekening Stichting Weller Wonen geconsolideerd	71
	Jaarrekening Stichting Weller Wonen enkelvoudig	135
III: OVERIGE GEGEVENS		185

VOORWOORD

Deze voorwoorden lenen zich altijd goed voor algemene beschouwingen over de toestand in de wereld en de impact die dit heeft op onze woningcorporatie, Weller. Dat was de afgelopen jaren met Corona, oorlog in Rusland en de klimaat- en wooncrisis ook steeds het geval. Dit jaar kiezen we ervoor om het dichterbij huis te zoeken, omdat in 2023 vooral binnen Weller veel gebeurd is. We maakten twee grote ontwikkelingen door: de besluitvorming rond de reorganisatie bereikte haar hoogtepunt en we verkochten ons commerciële vastgoed.

Hoewel de reorganisatie in 2024 werd geïmplementeerd, was 2023 het jaar van alle voorbereidingen, culminerend in de adviesaanvraag naar de OR vlak voor de Kerst. Met deze reorganisatie maakt Weller de omslag van een procesgestuurde naar een gebiedsgerichte organisatie. We zien dat dit beter past bij onze primaire taak, goede volkshuisvesting in leefbare wijken, en dat de buitenwereld, zoals te zien in Heerlen-Noord, zich ook steeds meer geografisch organiseert. Daarnaast geeft dit ons de gelegenheid om de span of control van het management te verkleinen door een laag teamleiders toe te voegen.

Het proces van reorganisatie brengt altijd veel onrust en onzekerheid met zich mee. Dat is bij Weller niet anders, maar we hebben wel stevig geïnvesteerd in betrokkenheid en invloed van medewerkers op de uitkomsten. We trokken daarbij hand in hand op met de OR en de bonden waardoor er een gedragen voorstel kwam. Natuurlijk is Weller nu niet af: na structuur volgt cultuur. Daar zullen we de komende jaren nog hard aan moeten werken om Weller echt optimaal te krijgen.

In de zomer van 2023 sloten we als Weller een belangrijk hoofdstuk af: onze betrokkenheid bij commercieel vastgoed. Aansluitend op de reorganisatie was ook dit een terugkeer naar de kern, de primaire taak, namelijk volkshuisvesting. We wisten een jonge ambitieuze partij uit het midden van het land te enthousiasmeren voor de uitdaging hier in Heerlerheide en het Maankwartier en zetten onze supermarkten door naar gerenommeerde partijen in deze branche. Door deze zoet en zuur benadering kon Weller zonder financiële schade zich terugtrekken uit dit soort vastgoed en nam het risicoprofiel voor de toekomst ook sterk af. Met de veranderingen in de buitenwereld zien we nu dat na het aflossen van de interne lening we weer ruimte scheppen voor investeringen in de middenhuur.

Hoewel dit verhaal behoorlijk intern gericht was, is Weller niet een navelstaarder geworden. Het zijn juist ontwikkelingen die zich verhouden tot de externe dynamiek. We denken met de gerichtheid op de primaire taak van volkshuisvesting zonder afleidingen in de commerciële hoek dat Weller nog meer kan betekenen voor haar huurders en haar wijken. Daarmee zijn we een partner die voor de regio Parkstad soms ook verder durft te kijken dan alleen de woonsector, zoals we lieten zien in onze betrokkenheid bij het ziekenhuisdossier. In een moderne netwerksamenleving sta je immers voor je hoofdtaak, maar leg je altijd de relatie met de buitenwereld. Weller is zich daar bewust van, handelt daarnaar en is in de toekomst daar goed voor geëquipeerd. We kijken met vertrouwen vooruit.

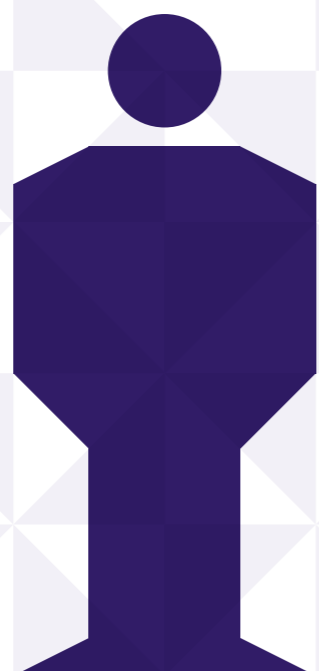
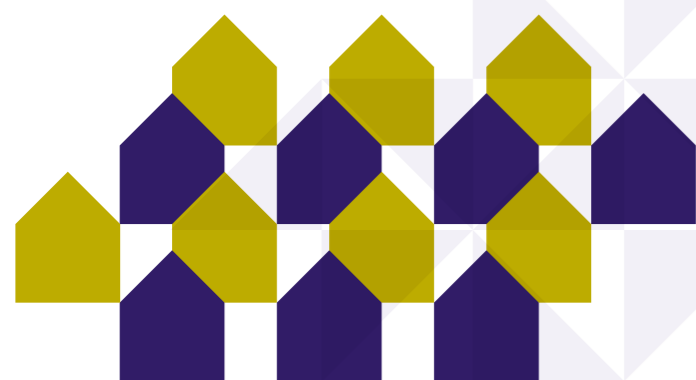
Met vriendelijke groet,

Barry Braeken
Directeur-bestuurder Weller Wonen

2023 in het kort

Hierbij presenteren wij u het Wellerjaar 2023 in het kort, ingedeeld in een aantal thema's: Klant, Wijk, Woningen, Organisatie, Energielabels, Overig vastgoed, Projecten en Financiën.

Weller is sterk in wijken en buurten en dat willen we ook blijven! Wij vinden het belangrijk om te zorgen voor een fijne woonomgeving en goede, betaalbare woningen in onze wijken en buurten. We willen plekken creëren waar huurders niet alleen prettig kunnen wonen, maar waar ze elkaar ook kunnen ontmoeten.



Wijk

	2023	2022
Onderhoud	€ 30.944.000	€ 21.640.000
Leefbaarheid	€ 2.009.000	€ 2.680.000
Duurzame renovaties	€ 18.930.00	€ 13.800.000
Ontruimingen	16	21

Klant

	2023	2022
Klanttevredenheid (gem.)	7,7	7,7
Nieuwe klant	8,1	8,2
Reparatie-ervaring	7,5	7,6
Vertrekkende klant	7,5	7,4
Huurverhoging	1,93%	1,92%



Energielabels

	2023	2022
Gemiddeld energielabel	C	C
A / B	40,2%	29,3%
C / D	45,8%	45,9%
E / F / G	14,0%	14,5%



Woningen



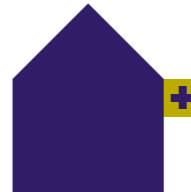

	2023	2022
Aantal woningen	9.186	9.259
Nieuw	55	54
Aangekocht	6	39
Gesloopt	-94	-120
Verkocht	-3	-2
Mutaties	598 / 6,6%	630 / 6,9%

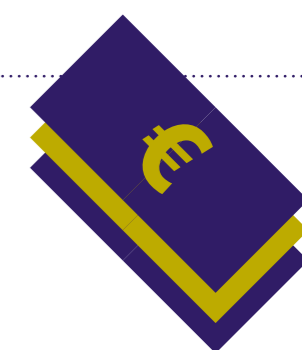


Organisatie

	2023	2022
Aantal medewerkers	109	106
FTE	100,6	95,7
Gemiddelde leeftijd	52	52
Verhouding m/v	51% / 49%	53% / 47%

Overig vastgoed

 22 / 84	 167 / 154	 73 / 35
Commercieel vastgoed	Maatschappelijk vastgoed	Zorg vastgoed
1.630 / 1.652		
Parkeerplaatsen		



Financiën

	2023	2022
Loan to value	58%	65%
ICR	2,4	2,0
Solvabiliteit	41%	40%
Dekkingsratio	32%	31%
Onderpandsratio	32%	31%
Jaarresultaat	- € 54.800.000	- € 48.600.000

Projecten

	2023	2023	2022	2022
	Nieuwbouw	Renovatie	Nieuwbouw	Renovatie
Vorbereiding	238	555	233	450
Opgestart	6	134	61	96
Opgeleverd	55	96	54	358

BESTUURSVERSLAG¹

¹ Conform voorschriften is het Jaarverslag, opgebouwd uit een drietal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Bestuursverslag & Volkshuisvestingsverslag aangevuld met het Jaarverslag van de Raad van Commissarissen' - de 'Jaarrekening' en 'Overige gegevens'.

1 INTERNE ORGANISATIE, GOVERNANCE EN RELATIENETWERK

1.1 Interne organisatie

Personeel en organisatie

Het in 2021 vastgestelde Koersplan van Weller hanteert twee belangrijke principes die verwerkt zijn in het nieuwe Strategische Beleidsplan 2022 – 2026, namelijk ‘sterk in wijken en buurten’ en ‘de klant staat centraal’. Deze twee principes laten de huurder zien in twee rollen. Enerzijds de rol van een klant die een woning huurt bij Weller en daarbij een zekere basiskwaliteit en een bepaald kwaliteitsniveau van dienstverlening mag verwachten. Anderzijds de rol van een huurder als onderdeel van een breder netwerk in een wijk of buurt met rechten en plichten op het gebied van leefbaarheid, gemeenschapszin en participatie. De Wellerorganisatie moet aan beide rollen tegemoetkomen en dat houdt in dat deze rollen duidelijk in de organisatie verankerd en herkenbaar moeten zijn. Vertrekkend vanuit dit uitgangspunt is per oktober 2022 start gemaakt met een brede organisatieontwikkeling traject onder begeleiding van Berenschot, waarbij de overstap wordt gemaakt van een proces gestuurde organisatie naar een taak gestuurde, c.q. gebied gestuurde organisatie. Centraal hierbij staan Wellercompetenties en Wellerleiderschap. Het jaar 2023 heeft dan ook in het teken gestaan van de aanpassing van de organisatiestructuur en optimalisering van werkprocessen in aansluiting op de in het Strategisch Beleidsplan 2022-2026 geformuleerde ambities.

Eind 2023 waren bij Weller 109 personen (100,6 fte) werkzaam. Het ziekteverzuim bedroeg 5.63 %, waarvan het 4,29 % langdurig zieken betrof (≥ 6 weken). Het ziekteverzuim is ten opzichte van 2022 fors gedaald. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedroeg 52 jaar. De verhouding man/vrouw was in 2023 51/49 %. De instroom bedroeg 9 medewerkers. De uitstroom bedroeg 6 werknemers. De nevenstructuur van Weller had geen personeel in dienst.

In 2023 werd € 256.030,42 geïnvesteerd in functie gebonden opleidingen en trainingen. In totaal is er € 7.396,51 besteed aan trainingen vanuit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor medewerkers bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van de faciliteiten van CorpoConnect. CorpoConnect Limburg is een samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in Limburg dat gericht is op inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers van de deelnemende organisaties. CorpoConnect werkt op landelijk niveau nauw samen met FLOW.

Kantoor en automatisering

In 2023 is de dienstverlening van Weller verder vormgegeven. De Wellerij in Heerlen is voldoende om het dienstverleningsconcept ‘gezien, gehoord en begrepen’ van Weller te kunnen ondersteunen. Met de permanente bezetting van de Wellerij wordt tevens tegemoet gekomen aan de behoefte van onze huurders.

De processen die te maken hebben met Niet Planmatig Onderhoud zijn in 2023 verder geoptimaliseerd, waarbij met name is gekeken naar klantgerichtheid, digitalisering en ketenintegratie.

De investeringen in kantoorautomatisering hebben in recente verleden hun waarde bewezen. Thuiswerken en online vergaderen hebben een meer permanent karakter gekregen.

Betrouwbare data en de digitaliseringsontwikkelingen zijn van groot belang voor onze bedrijfsvoering. In opvolging van de in 2022 vastgestelde Informatievisie (I-visie), waarin de kaders zijn vastgesteld voor de wijze waarop Weller haar informatievoorziening inricht, is in 2023 het Informatiebeveiligingsbeleid en Gegevensbeschermingsbeleid Medewerkers Weller vastgesteld. Met toepassing van een ‘Awareness tool’ wordt ook organisatie breed aandacht gevraagd en bewustzijn gecreëerd voor gevaren en mogelijke risico’s in het kader van cybercriminaliteit.

Steunend op de nieuwe Koersplan willen wij zichtbaarheid van Weller vergroten en interactie met huurder stimuleren door toepassing van Social Media. In 2023 is verdere uitvoering gegeven aan de Weller Social Media Strategie waarbij, naast toepassing van LinkedIn, ook toepassing van een chatfunctie in de communicatie met de huurders is geïntroduceerd.

Ondernemingsraad

Naast de reguliere WOR-thema's is in 2023 intensief met de OR-overleg gevoerd over diverse onderwerpen zoals organisatieontwikkeling, integriteit en gedragscode, protocol omgaan met agressie, aanpak grensoverschrijdend gedrag, mobiliteitsbeleid, informatiebeveiligingsbeleid en gegevensbeschermingsbeleid medewerkers en de begroting 2024.

Type overleggen	Frequentie
Bestuur – OR	6
'Benen op tafel sessies' Bestuur - OR	2
OR - RvC/Selectie- en Renumeratiecommissie	3

1.2 Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers

Ook in 2023 heeft Weller contacten gehad met meerdere partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collega-corporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau, tot en met zakelijke relaties zoals financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars, adviseurs, advocaten en notarissen, ILenT/Aw, et cetera.

De directie overlegt zesmaal per jaar met de huurdersorganisaties (huurderskoepels). Onder begeleiding van een extern bureau heeft Weller samen met haar huurderskoepels het participatiemodel kritisch onder de loep genomen. Gedurende 2023 hebben er aantal themasessies plaatsgevonden waarin van gedachten werd gewisseld over de vraag hoe de representativiteit van de huurdersorganisaties te vergroten en de betrokkenheid van onze huurders te bevorderen. Hierbij zet Weller, naast de formele bewonersparticipatie, ook stevig in op informele vormen van participatie (bewonersparticipatie 2.0). Dit heeft onder andere geresulteerd in oprichting van 'Bewonerskrachten' in samenwerking met andere woningcorporaties in ons werkgebied.

De directie voert jaarlijks een gesprek met aannemers en preferred suppliers waarin de prestaties en samenwerking geëvalueerd wordt. Het overleg heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassingen.

Met de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen werd intensief overleg gevoerd over de uitvoering en het maken van prestatieafspraken. Daarnaast neemt Weller deel in het overleg over het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal in Beekdaelen, Brunssum en Heerlen. Verder participeerde Weller in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)², de C8³ en waren er contacten met het Regionaal Orgaan Huurdersvertegenwoordigers (ROH). Vanuit de ROW willen wij een bidbook schrijven voor de Mijnkoloniën in Parkstad. Hiermee willen we landelijk de urgentie laten zien van de hoge kosten die gemoeid zijn met het herstructureren van dit waardevolle erfgoed.

Samen met de gemeente Heerlen, de rijksoverheid en een aantal andere maatschappelijk partners participeert Weller in een brede alliantie die uitvoering gaat geven aan het project Heerlen-Noord. Heerlen-Noord is een van de 20 stedelijke vernieuwingsgebieden waarin het Rijk de komende jaren extra wil gaan investeren om leefbaarheid in de regio te verbeteren.

1.3 Governance

Het Bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie 'Aedes' impliciet aan de Governancecode Woningcorporaties te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van genoemde code. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Dit betekent onder andere dat Weller inzake transparantie relevante items via onder andere de website voor haar huurders en andere geïnteresseerden, toegankelijk heeft gemaakt.

² Weller vervult de rol van penningmeester.

³ Periodiek overleg tussen de 8 grootste Limburgse woningcorporaties. Weller levert het voorzitterschap en voert het secretariaat.

Weller heeft in 2023 inhoud aan de Governancecode Woningcorporaties gegeven door onder andere:

- De maatschappelijke doelstellingen duidelijk te maken aan de buitenwereld;
- Talenten van de bewoners in te zetten door middel van huurdersparticipatie (participatiebeleid aanwezig en openbaar);
- Actief en open overleg te voeren met belanghebbenden (stakeholderbeleid aanwezig);
- Bestuur en toezicht uit te oefenen door middel van integrale toepassing van de Governancecode;
- Integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid en integriteitscode vastgelegd en openbaar). Onder begeleiding van het adviesbureau Governance & Integrity Nederland is 2022 een organisatie breed integriteitsprogramma verzorgd met lezingen, intervisie en oefensessies, aan de hand van welk instrumentarium medewerkers beter in staat zijn om de integriteitsdilemma's in zijn/haar werkpraktijk te hanteren. In opvolging daarvan hebben twee integriteitscoördinatoren in 2023 hun opleiding succesvol afgerond en zullen de komende periode verder bouwen aan het integriteitssysteem van Weller;
- Een zodanige inzet van middelen dat het vermogen actief wordt ingezet, passend bij de corporatiedoelstellingen, met hantering van een doelmatige bedrijfsvoering, waarbij taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd (TVB-beleid);
- Invulling te geven aan de betekenis van professioneel opdrachtgevers en de vorming van inkoopprocessen door vaststelling van het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid;
- Verantwoording en rapportages in het jaarverslag tot uitdrukking te brengen;
- De buitenwereld duidelijk te maken waar Weller voor staat en zich in dat kader elke vier jaar (laatstelijk 2020) te laten visiteren, resulterend in een eindscore 7,3 voor 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. In overeenstemming met de Governancecode zal Weller zich medio 2024 weer laten visiteren;
- Aanspreekbaar te zijn wat betreft de toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governancecode;
- In opvolging van het advies van Aedes en VTW heeft een inventarisatie van het vastgoedbezit onder de leden van de RvC en het bestuur plaatsgevonden aan de hand van 'VTW Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit';
- De principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode op te volgen. Inzake de visie van de interne toezichthouder met betrekking tot de Governancecode wordt verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen.

1.4 Organisatieschema

Voor de organisatiestructuur van de stichting en de relatie tussen de stichting en de nevenstructuur wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3 behorend bij de jaarstukken.

1.5 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond eind 2023 uit zes personen en voldeed daarmee aan de statuten.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad van Commissarissen staat tevens het Bestuur met raad ter zijde. Ten aanzien van de honorering en profielschets van de Raad van Commissarissen, de besproken onderwerpen, de uitkomsten van het uitgeoefende toezicht door de Raad van Commissarissen op realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, en naleving van wet- en regelgeving, wordt verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen van Weller.

1.6 Het Bestuur: taak en werkwijze

Weller werd in 2023 bestuurd door één directeur-bestuurder. Het Bestuur is belast met het besturen van Weller, hetgeen onder meer inhoudt dat het Bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het Bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van de Stichting Weller Wonen omschreven en nader uitgewerkt in een bestuursreglement. Een aantal besluiten van het Bestuur, met name bepaalde investeringsbesluiten, het verwerven, vervreemden en bezwaren van vastgoed, is op basis van de statuten en het Bestuursreglement onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

1.7 Leden van het Bestuur en topfunctionarissen

Het statutair Bestuur bestond in 2023 uit de heer drs. B.H.J. Braeken.

Het Bestuur en topfunctionarissen in 2023:

Naam	M/V	Portefeuille	Periode
Drs. B.H.J. Braeken	M	Beleid, bedrijfsvoering, financiën, vastgoed en extern netwerk	1-1-2023 t/m 31-12-2023
Drs. R.J.T. Kersjes*	M	Bestuursadviseur	1-1-2023 t/m 28-2-2023

* De heer Kersjes kwalificeert niet meer als leidinggevende topfunctionaris per 24 mei 2022, maar kwalificeert tot het einde van dienstverband per 28 februari 2023 als topfunctionaris zonder topfunctie in verband met de eerdere functie als directeur-bestuurder van Stichting Weller Wonen.

Nevenfuncties van het Bestuur en topfunctionarissen in 2023:

Naam	Organisatie	Functie	Bezoldigd/ onbezoldigd
Drs. B.H.J. Braeken	Aleph Advisering en Coaching (EZ)	Eigenaar	Bezoldigd
	VIA-Zuid	Voorzitter RvT	Onbezoldigd
	Stichting Limburg Chess Events	Voorzitter	Onbezoldigd
	Alliantie Heerlen-Noord (gerelateerd aan de functie)	Bestuurslid	Onbezoldigd
	C8 (gerelateerd aan functie)	Voorzitter	Onbezoldigd
	ROW (gerelateerd aan functie)	Penningmeester	Onbezoldigd
Drs. R.J.T. Kersjes	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1.8 Tegenstrijdige belangen en belangenverstremgeling

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen Weller en de bestuurder dient te worden vermeden. Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. Dan wanneer sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstremgeling, zullen hiertoe passende maatregelen worden getroffen. In 2023 is niet vastgesteld dat er tegenstrijdige belangen of belangenverstremgeling aan de orde zijn geweest m.b.t. de directeur-bestuurder, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

1.9 Bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de 'Sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties' en de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt voor de bestuurders gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting'.

Over 2023 was de bezoldiging van het Bestuur en topfunctionarissen als volgt:

	Drs. B.H.J Braeken	Drs. Kersjes R.J.T.
Functie	Directeur-bestuurder	Bestuursadviseur
Duur dienstverband in 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 28-2
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris (Fictieve)	Nee	Nee
dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning (I)	147.085	26.719
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	21.063	3.508
Totaal bezoldiging 2023	168.148	30.227
Totaal bezoldiging 2022	183.657 *	167.521
Toepasselijk WNT-maximum 2023	187.000	30.227
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	75.000

* Inclusief bezoldiging zonder dienstbetrekking in 2022 over de periode 1-1 t/m 30-4.

De heer Kersjes heeft de functie van directeur-bestuurder vervuld tot en met 23-05-2022. Vanaf 24-05-2022 is zijn bezoldiging nog 4 jaar genormeerd conform de WNT, in zijn geval tot datum uitdiensttreding per 28-02-2023.

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

	Drs. R.J.T. Kersjes
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder (uit functie per 24-05-2022)
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-Bestuurder (uit functie per 24-05-2022)
Omvang dienstverband	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 75.000
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	
Waarvan betaald in 2023	€ 75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Aan het bestuur zijn en worden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

1.10 Permanente Educatie

Voor de bestuurders van woningcorporaties geldt het systeem van Permanente Educatie (PE). Over drie kalenderjaren moeten minimaal 108 PE-punten worden behaald. De bestuurder heeft volgens onderstaand overzicht aan de norm voldaan.

Naam	2021	2022	2023	Totaal 2021 t/m 2023	Norm per drie jaar
Drs. B.H.J. Braeken	38	164	60	262	108

1.11 Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het Bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de taakvelden waren voor het boekjaar 2023 nader gespecificeerd in het Strategisch Beleidsplan Weller 2022 t/m 2026 en het Jaarplan 2023. De in het beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Reeds in 2021 heeft het Bestuur een nieuwe Koersplan 'Koers & mogelijke bouwstenen strategie Weller' vastgesteld. Vertrekken vanuit het Koersplan en geïnspireerd door de Wellermissie zijn de hoofddoelen van Weller voor de periode tot 2027 vastgesteld in het nieuwe Strategisch Beleidsplan. De belangrijke opgaven voor Weller voor de komende periode zijn onder andere:

- Blijven inspelen op die mensen die voor een woning in Parkstad afhankelijk zijn van een woningcorporatie;
- Inspelen op de (veranderende) doelgroep (in een achterstandspositie) met aandacht voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen gezien de lagere inkomens, vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding;
- Bewaken van de diversiteit van de wijken en buurten;
- Leveren van een kwaliteitsslag gericht op passend en comfortabel wonen, daarin meenemend de verduurzamingsopgave in relatie tot de betaalbaarheid van de woonlasten.

De belangrijkste strategische doelen voor de periode 2022 - 2026 op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied zijn:

- Betaalbaar houden van het wonen bij Weller;
- De leefbaarheid in alle wijken en buurten verbeteren met extra aandacht voor de wijken Schuttersveld in Brunssum, Bloemenbuurt in Beekdaelen en het gebied Heerlen-Noord in Heerlen;
- Verdere verbetering van onze dienstverlening aan de huurder;
- Toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad voor wat betreft typologie, duurzaamheid en kwaliteit;
- Aanpassen van de organisatie zodat de visie uitvoerbaar is en Weller een aantrekkelijke samenwerkingspartner en werkgever is en blijft.

De resultaten van deze strategische doelen zijn vermeld in de hoofdstukken 2 t/m 7 van dit verslag.

1.12 Horizontale dialoog

De mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij is niet altijd voor iedereen even duidelijk. Daarom wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten. Dat is mogelijk door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Daarom is ook in 2023 onverminderd energie gestoken in het voeren van gesprekken met maatschappelijke instellingen en bedrijven die ten behoeve van onze huurders, een wezenlijke bijdrage kunnen en willen leveren aan het realiseren van de Wellermissie en de Wellervisie. Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, willen wij op transparante wijze invulling geven aan onze BtIV-opdrachten. Dit dient evenwel op zodanig verantwoorde wijze te gebeuren, dat ook toekomstige generaties in Nederland verzekerd zijn en blijven van passende en betaalbare woonruimte.

1.13 Prestatieafspraken

Middels haar inzet bij de prestatieafspraken levert Weller een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid in Heerlen, Brunssum en Beekdaelen. Ook in 2023 heeft Weller elke gemeente een bod doen toekomen met daarin verwoord hoe Weller haar bijdrage levert. De Huurderskoepels van Weller hebben uiteraard meegedacht over het bod en de effecten daarvan op de huurders. In het najaar van 2023 zijn in goed overleg met partijen de prestatieafspraken vastgesteld. Deze hebben betrekking op de thema's domeinen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

Met de jaren constateert Weller dat de kwaliteit en de vaardigheden van de huurderskoepels om deel te nemen aan het tripartiteoverleg toenemen. Dat is een welkome ontwikkeling. Een ander heeft te maken met het feit dat Weller de huurderskoepels ook actief betreft bij de totstandkoming van de jaarlijkse biedingen en beleidskeuzes. De prestatieafspraken zijn in 2023 gepubliceerd op de website van Weller.

1.14 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Het Bestuur van Weller is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, tactisch-financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

1.15 Risicobeheersing

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

In nauwe samenwerking tussen Bestuur, MT en businesscontroller is een risicobeleid opgesteld dat gedragen wordt door de Raad van Commissarissen, met daarin geïncorporeerd de elementen van het risicobeoordelingsmodel van het WSW. Ratio: gebleken is dat met het oog op een systematische aanpak behoefte bestaat aan een meer geïntegreerd systeem van risicomanagement in de organisatie van Weller. Betreffend organisatiebreed systeem van risicomanagement dient een vierledig doel, te weten:

- Het inzichtelijk maken van de risico's die Weller loopt die directe invloed hebben op de strategische doelstellingen;
- Het integreren van risicomanagement in de processen binnen de organisatie;
- Risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten;
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het dan al niet nemen van risico's.

Weller streeft hierbij enerzijds naar een effectief systeem van risicomanagement, maar anderzijds ook naar een efficiënt en pragmatisch systeem, waarbij geldt dat het beheersen van risico's een afweging tussen kosten en effectiviteit van de beheersmaatregel impliceert. Ten aanzien van de belangrijkste (fraude)risico's op strategisch niveau zijn, via een risico-inventarisatie, bijbehorende beheersmaatregelen, de risico-tolerantie, alsmede tactische beheersmaatregelen en prestatie-indicatoren benoemd.

In 2022 is de risicoanalyse geëvalueerd en is uitgebreid aandacht besteed aan het in kaart brengen van de belangrijkste strategische risico's in relatie tot het Strategisch beleidsplan 2022 – 2026. In samenspraak met de RvC is in 2023 verdieping gegeven aan de belangrijkste strategische risico's en de genomen beheersmaatregelen. Deze worden een aantal keer per jaar gemonitord en maken onderdeel uit van de planning- en controlcyclus.

Voornaamste strategische-, financiële- en operationele risico's en onzekerheden

Als Toegelaten Instelling is Weller gehouden aan allerlei wettelijke regels. Voorgaande neemt niet weg dat ook corporaties bij de bedrijfsuitvoering risico's kunnen lopen. Navolgend zijn de belangrijkste strategische risico's en onzekerheden waarmee Weller wordt geconfronteerd, de ermee samenhangende beheersmaatregelen en de bereidheid om betreffende risico's en onzekerheden af te dekken en daarmee al dan niet te tolereren, beschreven. Daarbij geldt dat het feitelijke uitvoeren van een beheersmaatregel hoofdzakelijk afhankelijk is gesteld van een tweetal factoren, te weten risicotolerantie in de betekenis van 'afwijking buiten de vastgelegde marge' en bedrijfseconomische afwegingen.

De risicostrategie (risicobereidheid) van Weller is voor de meeste risico's geclassificeerd als 'verminderen' en daarvoor zijn ook beheersmaatregelen gedefinieerd. Een enkel risico heeft classificatie 'accepteren' meegekregen, omdat deze zich grotendeels buiten de invloedssfeer van Weller bevinden. In onderstaande tabel is de risico score vóór beheersmaatregelen opgenomen:

Scorekaart strategische top risico's Weller 2023

Toelichting:							
Risico irt strategische doelen	rangorde		Risico	Netto score beheersing			Beheersmaatregelen
	bruto	netto		KANS	IMPACT	SCORE	
1	1	1	Het risico dat het management van Weller onvoldoende stuurt op strategische doelstellingen t.g.v. het niet of onvoldoende inrichten van managementinformatiesystemen, PDCA-cyclus en processen, waardoor de geformuleerde doelen niet worden gehaald dan wel niet tijdig worden bijgesteld.	3,5	3,5	12,25	<p>5 jaarlijks wordt het strategisch beleidsplan opgesteld en vastgesteld (incl. KPI's)</p> <p>Jaarlijks stelt het Bestuur met MT tijdig de kaders vast voor de meerjaren begroting, incl. evaluatie van fingerende SBP. Daarmee wordt de basis gelegd voort het jaarplan en begroting volgende jaar.</p> <p>Het jaarplan wordt vertaald naar KPI's en managementinformatie wordt hierop ingericht. Het Bestuur/MT volgt het jaarplan via een actielijst en stuurt hier actief op.</p> <p>Middels een Forecast worden de gevolgen voor de stategische doelen van actuele ontwikkelingen</p>

invloed van beheersmaatregelen die nog niet (volledig) zijn geïmplementeerd is buiten beschouwing gelaten bij netto score

Strategische doelen

1. Aanpassen van de organisatie zodat de visie uitvoerbaar is en Weller een aantrekkelijke samenwerkingspartner en werkgever is en blijft.
2. Verbeteren van de dienstverlening aan huurders
3. De leefbaarheid in alle wijken en buurten verbeteren
4. Toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad voor wat betreft typologie, duurzaamheid en kwaliteit.
5. Betaalbaar houden van wonen bij Weller

							<p>in de loop van het begrotingsjaar in kaart gebracht. Bij overschrijding van KPI's wordt bekeken hoe bijgestuurd kan worden, incl. doorrekening.</p> <p>T.b.v. adequate sturing is er een jaarkalender opgesteld waarin alle relevante PDCA-onderwerpen zijn opgenomen</p>
1	5	2	Weller is niet in staat om de door externe partijen opgelegde ambities te realiseren binnen haar financiële mogelijkheden.	3,4	3	10,2	<p>Lobby organiseren of bij aansluiten om het beleid van externe partijen te beïnvloeden (doen we via Stadsregio Parkstad, Aedes, C8, ROW en lokale overheden.</p> <p>Doorvoeren van een draconisch bezuinigingsbeleid indien het externe beleid er toch komt en daarnaast juridische wegen bewandelen om effecten aan te vechten.</p>
4	4	3	Het risico dat de transformatie opgaaf (strategie) t.g.v. sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten niet gerealiseerd kan worden, waardoor de gewenste financiële ratio's niet gerealiseerd worden.	3,1	3	9,3	<p>Periodieke monitoring prijsontwikkeling en scenarioberekening.</p> <p>Contractueel overeenkomen indexafspraken met preferred suppliers.</p> <p>Inzet externe en/of interne bouwkostenspecialist bij toets op bouwkosten met gestandaardiseerd procesverbaal.</p> <p>Verdere uitwerking van ketensamenwerking (inkoop, niet op bouwcombinatie).</p> <p>Scenario's opstellen en beoordelen knoppen om aan te draaien (bijv. temporiseren) op het kunnen opvangen van stijging van bouwkosten.</p> <p>Professionaliseren Inkooporganisatie (organisatie inrichting).</p> <p>Vaststellen (strategisch) inkoopbeleid en -kaders, procuratie/bevoegdhedenregeling.</p> <p>Inkoopprocessen zijn opgesteld, vastgesteld en worden actueel gemonitord</p>
4	10	4	Het risico dat allianties/samenwerkingsverbanden geen of te weinig resultaat opleveren in relatie tot de inspanningen/kosten, waardoor ze onvoldoende bijdragen aan de doelstellingen van Weller	3	3	9	<p>Door een projectmatige opzet van allianties/samenwerking wordt aangegeven wat het doel, budget en tijdspad is, getoetst aan het SBP.</p> <p>Er wordt actief gestuurd op het punt van no-return. zodat de rechten en plichten jegens partijen tijdig concreet zijn gemaakt.</p> <p>Er is een register van samenwerkingsvormen opgesteld dat periodiek onderwerp van MT bespreking is.</p>
4	11	5	Het risico dat Weller onvoldoende kan inspelen op innovatie en kostenbeheersing t.g.v. te weinig inkoopkracht, vertaald naar strategie, beleid en inrichting, waardoor de ambities niet gehaald kunnen worden	3	2,9	8,7	<p>Professionaliseren Inkooporganisatie (organisatie inrichting).</p> <p>Vaststellen (strategisch) inkoopbeleid en -kaders, procuratie / bevoegdhedenregeling.</p> <p>Inkoopprocessen zijn opgesteld, vastgesteld en worden actueel gemonitord.</p> <p>Actief deelnemen aan</p>

							samenwerkingsverbanden m.b.t. inkoop (C8, Aedes etc.), aansluiting zoeken bij collectieve inkoop.
1	6	6	Het risico dat een onjuiste strategie gekozen wordt voor investerings- en onderhoudsprogramma's ten gevolge van onbetrouwbare vastgoeddata (kwalitatief en kwantitatief) met als gevolg dat de beschikbare middelen niet effectief en efficiënt worden ingezet voor het op het gewenste niveau houden van de vastgoedportefeuille en geen goed inzicht geeft in de ontwikkeling van de financiële positie van Weller	2,5	3	7,5	<p>Implementeren borging beheer vastgoed data (beheersplan vastgoedplan).</p> <p>Herijken meerjarenonderhoudsplan welke in meerjarenbegroting vertaald kan worden.</p> <p>Basiskwaliteit is gestandaardiseerd en vastgesteld (Referentieboek Basiskwaliteit 01 02 2020). Periodiek (jaarlijks) te herijken.</p> <p>Jaarlijks evalueren van de uitvoering en het beleid op onderhoud (PDCA met leveranciers).</p> <p>Uitvoeren van complexsessies waarbij de aanpak wordt vastgesteld.</p> <p>Portefeuille- en assetmanagement levert de kaders voor een passend strategisch onderhoudsbeleid en programma, en herijkt deze periodiek.</p>
1	12	7	Geen/onvoldoende sturing op rendement in niet-daeb portefeuille (m.n. Vastgoed Beheer BV)	3,1	2,4	7,4	<p>Afbouwen cq. opheffen activiteiten Vastgoed Beheer BV.</p> <p>Inrichten administratieve organisatie /verantwoording op NIET-DAEB.</p>
1	2	8	Het risico dat de rente stijgt en in strategische doelen niet meer kunnen worden gefinancierd.	3,6	2	7,2	<p>Treasurystatuut en beleid bevatten mogelijke financiële instrumenten t.b.v. kunnen sturen.</p> <p>Treasury jaarplan vaststellen rekening houdend met voldoende spreiding over looptijden kort-midden-lang (50 jaar scope).</p> <p>Signaalfunctie inbouwen t.b.v. sturing middels actieve Treasury functie (wanneer instrumenten anders inzetten).</p> <p>Temporiseren investeringen.</p> <p>Scenario-analyse bij jaarlijkse begroting en tussentijds bij overstijgen signaal-KPI</p>
1	9	9	Weller is niet meer in staat om voldoende <u>en</u> goed gekwalificeerd personeel aan te trekken waardoor de continuïteit van de werkzaamheden en de dienstverlening naar de huurders in het gedrang komt.	2,5	2,5	6,25	<p>Opstellen en vaststellen van een Strategisch Personeelsplan en een Strategisch HRM-beleid.</p> <p>Organiseren externe ondersteuning bij implementatie en borging (ook gerelateerd aan het MT) van het beleid.</p> <p>Het pakket arbeidsvoorwaarden arbeidsmarkt conform houden om aantrekkelijk te blijven als werkgever.</p>
3 en 4	3	10	Het risico dat door onvoldoende samenwerking in de aanpak door wonen, zorg, veiligheid en welzijn de kans op sociale maatschappelijke problematiek bij huurders toeneemt waardoor de leefbaarheid in wijken verslechterd en de waarde van het vastgoed afneemt.	2	3	6	<p>Inplaatsingsbeleid is vastgesteld en wordt periodiek geëvalueerd (incl. bindingseis, doorstroom).</p> <p>Complexprofielen zijn opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Gebiedsvisies opstellen i.s.m. partners (volgens apart plan, tussentijds gereed gekomen visies worden direct vastgesteld en het uitvoeringsprogramma wordt geïmplementeerd).</p> <p>O.b.v. monitoring via bijv. RIGO-cirkels en buurtmonitor wordt leefbaarheid in de wijk beoordeeld en wordt een actieplan opgesteld</p>

--	--	--	--	--	--	--

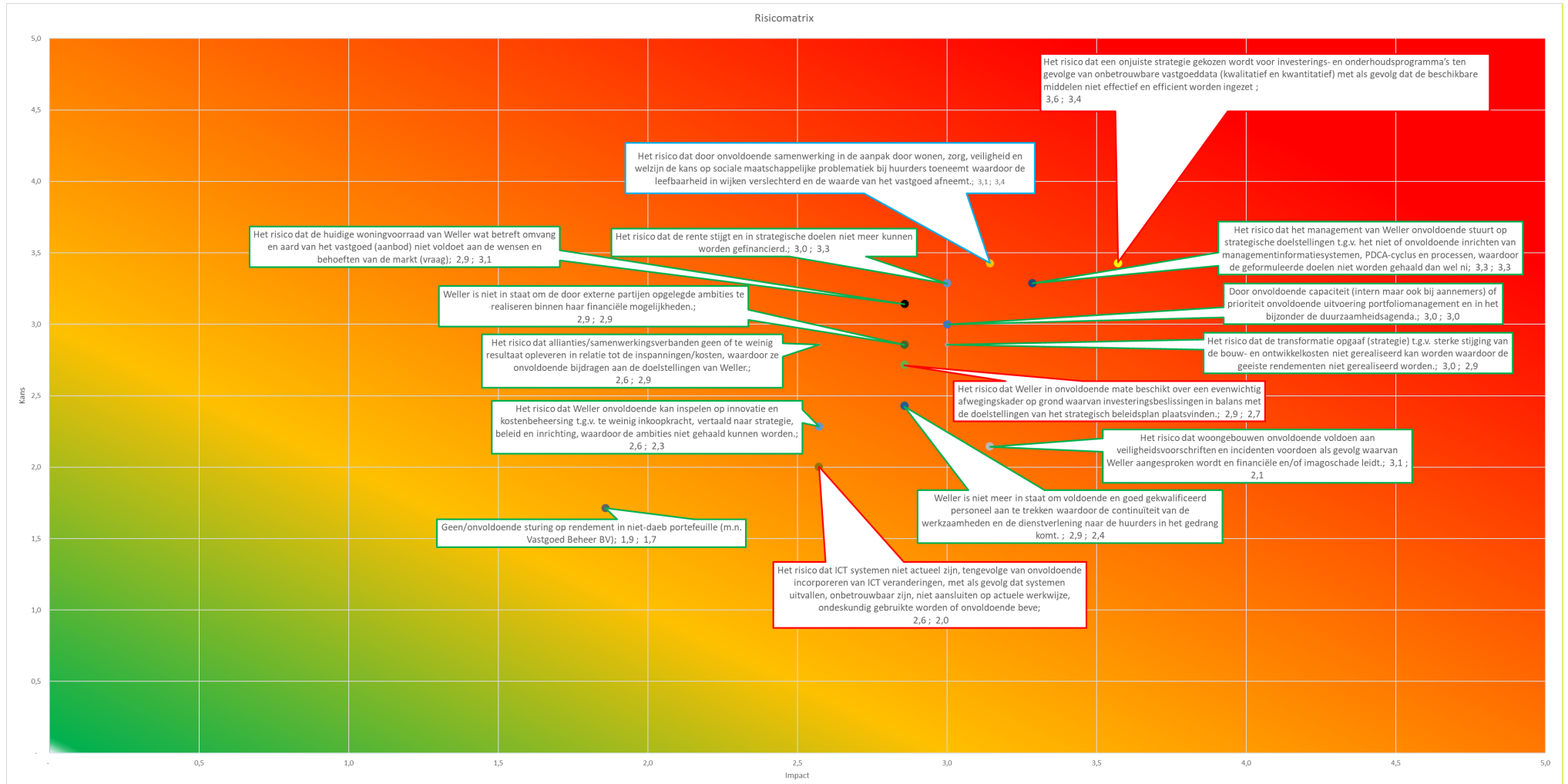
ter bevordering.

Wijk- en Complexbeheerders vormen een belangrijke schakel m.b.t. (vroeg)signalering problematiek en interactie richting partners (zorg, welzijn, handhaving, vastgoed).

Nazorg nieuwe huurders: adviseur W&B bezoekt nieuwe huurders 6 weken na ingaan huur.

Gebruik maken van Buurtbemiddelaars

Risicomatrix



De energietransitie en energiearmoede

Na het snelle en krachtige herstel van de coronarecessie is de Nederlandse economie in 2022 flink afgekoeld. De Russische agressie tegen Oekraïne beheerste helaas ook de energiemarkten. Samen met een haperende wereldhandel zorgde dit voor stagnatie in de economische groei en in een uitzonderlijk hoge inflatie. Het effect hiervan is helaas nog steeds voelbaar. Helaas worden de meest kwetsbare doelgroepen hierdoor onevenredig hard geraakt. Naast de energierekening en de woningkwaliteit speelt ook de energietransitie een rol bij de bestrijding van de energiearmoede. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol hierin. Het versneld verduurzamen van woningen leidt niet alleen tot lagere energiekosten en een gezonde leefomgeving, maar draagt tevens bij aan een rechtvaardige energietransitie.

De gevoeligheidsanalyses die Weller al eerder had uitgevoerd in de meerjarenbegroting zijn getoetst aan de mogelijke economische impact van de energiearmoede. De hierbij gehanteerde macro-economische uitgangspunten (rente, inflatie, huurprijsverhoging etc.) zijn in lijn met kaders die WSW/Aw in deze voorschrijft. Met de huidige kennis kunnen wij stellen dat de eerder uitgevoerde analyses de mogelijke gevolgen van de energiearmoede voldoende afdekken. Deze analyses gaven aan dat Stichting Weller Wonen kan blijven voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichhouders AW en WSW. Daar hoort echter een kanttekening bij. De ontwikkelingen zijn zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Risicomanagement en interne beheersing van de nevenstructuur

De aan de Stichting Weller Wonen gelieerde besloten vennootschappen verrichten uitsluitend activiteiten, die het behalen van de volkshuisvestelijke doelen van de moeder-TI ondersteunen. Dit impliceert dat, zij het met gebruikmaking van andere rendement-parameters, en een deels andere, op grond van de Woningwet verplichte manier van financiering, de wijze waarop het risicomanagement is geregeld, niet afwijkt van de uitgangspunten van het risicomanagement zoals gehanteerd door de stichting.

Voor de wijze van besluitvorming en het toezicht op de besloten vennootschappen, wordt verwezen naar de verbindingsparagraaf in hoofdstuk 7 en de jaarrekeningen over 2023 van de afzonderlijke besloten vennootschappen.

1.16 Controlesystemen

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken om de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen en vroegtijdig te signaleren. Voor de toetsing van procesgerichte beheersmaatregelen zal een verbijzonderde interne controle plaatsvinden.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2023 waren:

- Regelmatige risicoanalyses van de strategische, operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- Het integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- Verbijzonderde interne controle en interne controles in de lijn;
- Interne audits en rapportering business controller;
- IT-beheersingsmaatregelen;
- Kwaliteitszorg en zelfevaluatie, mede met het oog op visitatie;
- Handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid waarin kaders zijn vastgelegd voor de inrichting van inkoopprocessen;
- Het toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoedinvesteringen;

- Het toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- Een systeem van periodiek monitoring en rapportering:
- De Gedrag- en Integriteitscode, Reglement melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluiders-reglement;
- De Klachtencommissie: éénmaal per jaar worden door het Bestuur de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;
- De omgang met informatievereisten.

Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2023 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (fiattering) voorgelegd, in zoverre sprake was van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, operationele en financiële doelstellingen, de strategie die moest leiden tot realisatie van de doelstellingen, de randvoorwaarden die bij de strategie werden gehanteerd, alsmede de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven.

Naast voornoemde interne controle vindt ook een uitgebreide externe controle plaats door de accountant, WSW, Aw/Ilent, banken, et cetera.

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC

In 2023 heeft de verdere verfijning van de transitie van een organiek gestuurde organisatie naar een taakgestuurde organisatie plaatsgevonden. Met een coördinerende rol voor de businesscontroller is gewerkt aan de organisatie brede indaling van risicomangement en bijbehorende controls. Dat heeft ook geresulteerd in vaststelling van een nieuwe Intern Controle Plan Weller 2023 door het Bestuur. Ook is aandacht besteed aan de 'soft controls' in de betekenis van maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en waarden & normen van medewerkers.

Beoordeling uitkomsten door Bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het vigerend strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van kwartaalrapportages, inclusief stoplichtrapportages en risicomonitor, lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is daarbij, ondersteund door een extern bureau (Zanders), gebruik gemaakt van een Treasury-statuut en Treasury-jaarplan. Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch werkt momenteel aan de implementatie van enkele harde, goed meetbare en goed bestuurbare, key-controls. Ter bevordering van efficiency en effectiviteit heeft het Bestuur, daarbij ondersteund door een passend IT-systeem, de overstap gemaakt naar een taakgestuurde, c.q. gebiedsgestuurde, organisatie.

1.17 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders en na advies van de Auditcommissie. Het Bestuur en de Auditcommissie maken elke vier jaar, conform de Governancecode Woningcorporaties, een 'grondige beoordeling' over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in voorjaar 2020 plaatsgevonden. Op basis van bepaling 5.7 van de Governancecode geldt dat iedere corporatie voor een periode van maximaal tien jaar dezelfde accountant mag benoemen, ook na het verkrijgen van een OOB-status. Ten behoeve van de jaarrekeningcontroles 2021 en verder is in samenwerking met de Auditcommissie en met in achtneming van de Governancecode, een selectieprocedure opgestart ter aanstelling van een accountskantoor met OOB-vergunning. In het najaar van 2020 heeft de Raad van Commissarissen unaniem ingestemd met het voorstel van de Auditcommissie om Ernst & Young te benoemen als accountant vanaf het verslagjaar 2021. Aan accountantskantoor EY is door de Raad van Commissarissen opdracht gegeven tot het controle van de jaarrekening 2023 en de dVi 2023.

1.18 Visitatie

Conform wetgeving en Aedescode heeft Weller zich in 2020 laten visiteren door het geaccrediteerde visitatiebureau Pentascope. Het visitatierapport en het standpunt van het Bestuur en de Raad van

Commissarissen hierover zijn na vaststelling door de Visitatiecommissie op onze website geplaatst. In overeenstemming met de Governancecode zal Weller zich medio 2024 weer laten visiteren door een geaccrediteerd bureau.

1.19 Klanttevredenheid 2023

Alleen de klant bepaalt of wij aan onze klanttevredenheidsdoelstellingen voldoen. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Onderstaande tabel geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2023 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,7. Daarmee ligt de gemiddelde score licht boven het landelijk gemiddelde 7,6.

	Nieuwe huurder		Reparatieverzoeken		Vertrokken huurder	
	Weller	Landelijk	Weller	Landelijk	Weller	Landelijk
2023	8,1	7,7	7,5	7,7	7,5	7,4

2 KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

De kwaliteit van het woningbezit wordt hoofdzakelijk bepaald door de invulling van:

- nieuwbouw;
- mogelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad;
- het gepland onderhoud aan de woningvoorraad;
- het niet gepland onderhoud aan de woningvoorraad (mutatieonderhoud en klachtenonderhoud);
- het energetisch niveau (verduurzaming van de woningvoorraad).

2.1 Portfolio- en assetmanagement

Op strategisch niveau wordt naar de portefeuille van Weller gekeken met gebruikmaking van onder andere SBI (Strategisch Beleidsinstrument) van Ortec Finance. De gekozen strategie is vertaald in een wensportefeuille en in een transformatieprogramma (2018-2030) om tot de wensportefeuille te komen. Vervolgens wordt jaarlijks op tactisch niveau, het assetmanagement, uitvoering gegeven aan de transformatieopgave: welke woningen gaan we verduurzamen, renoveren, slopen, verkopen, aankopen en nieuwbouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het softwareprogramma AM (Asset Management), eveneens van Ortec Finance.

Naast de inzet van AM zijn ook complexsessies gebruikt om tot de juiste keuzes van investeren in ons vastgoed te komen. Voor de daaraan ten grondslag liggende investeringsbeslissingen heeft Weller de SMART-investeringsanalysetool aangeschaft. Met deze tool wordt de financiële haalbaarheid, onder andere op basis van onze in de jaarlijkse kaderbrief en het investeringsstatuut vastgestelde rendementseisen bepaald. De uitvoering van het transformatieprogramma vindt tenslotte plaats in de operationele sfeer.

2.2 Nieuwbouw

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, de herstructurering, het genereren van gelden en de mate waarin werd bijgedragen aan de strategische doelen, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd. Voor de nieuwbouwresultaten in 2023 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.3 Onderhoud

In het verslagjaar was € 32.988.000 begroot voor onderhoud. Gerealiseerd is € 30.944.000. Op de planmatige onderhoudsprojecten en het planmatige VVE-onderhoud is sprake van een onderschrijding van het budget, bij het niet-planmatige onderhoud is juist sprake van een overschrijding.

De hierna genoemde bedragen in deze paragraaf betreffen het onderhoud zonder de onderhoudskosten van de inzet van het eigen personeel.

Het planmatig onderhoud kent een onderschrijding van in totaal €7.650.000, dit hangt dus samen met de kosten op het planmatig onderhoud en het contractonderhoud.

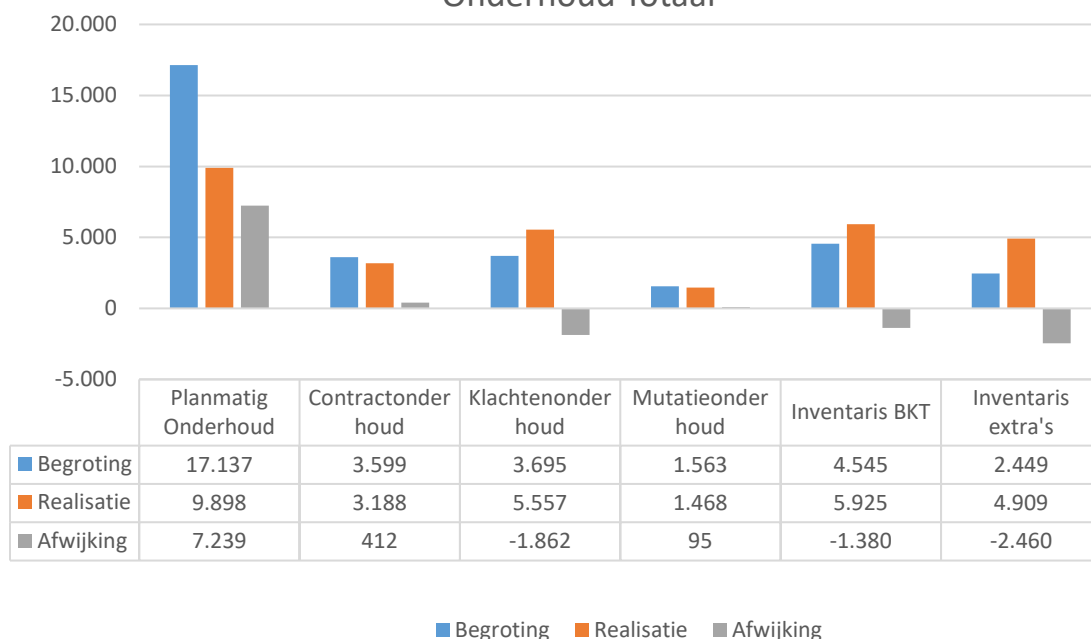
De onderschrijding is als volgt te specificeren:

Meer begroot dan opgedragen in 2023	€ 1.799.000
Budget is komen te vervallen om te worden meegenomen bij de investeringen	€ 2.075.000
Overlopende kosten: opgedragen in 2023 waarvan de uitvoering en de kosten in 2024 of later terecht zullen komen	€ 4.333.000
Opgedragen verplichtingen die zijn komen te vervallen in 2023	€ 28.000
Verplichtingen uit 2022 en ouder die terecht zijn gekomen in 2023.	- € 865.000
Hoger uitgevallen kosten van het planmatig en contract onderhoud VVE	€ 280.000
Totale onderschrijding	€ 7.650.000

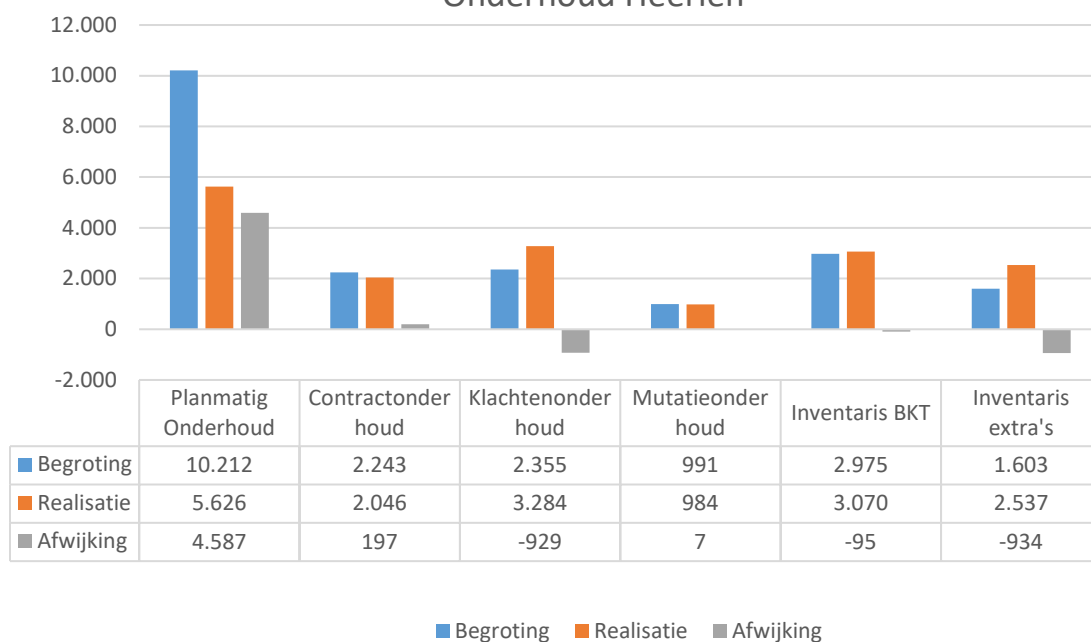
In 2023 was er sprake van een overschrijding van € 5.607.000 op het niet-planmatige onderhoud, de specificatie naar type en gemeente wordt hierna via een aantal tabellen met grafieken inzichtelijk gemaakt, hierbij is ook het planmatige onderhoud opgenomen. Deze tabellen met grafieken zijn tevens ook opgesteld voor de investeringen die hebben plaatsgevonden tijdens deze niet-planmatige onderhoudsingrepen. Het strategisch onderhoud woonomgeving wordt hier expliciet niet in meegenomen gezien dit leefbaarheid betreft.

Grafische weergave onderhoudsbegroting versus realisatie (uitgedrukt in euro's x 1.000)

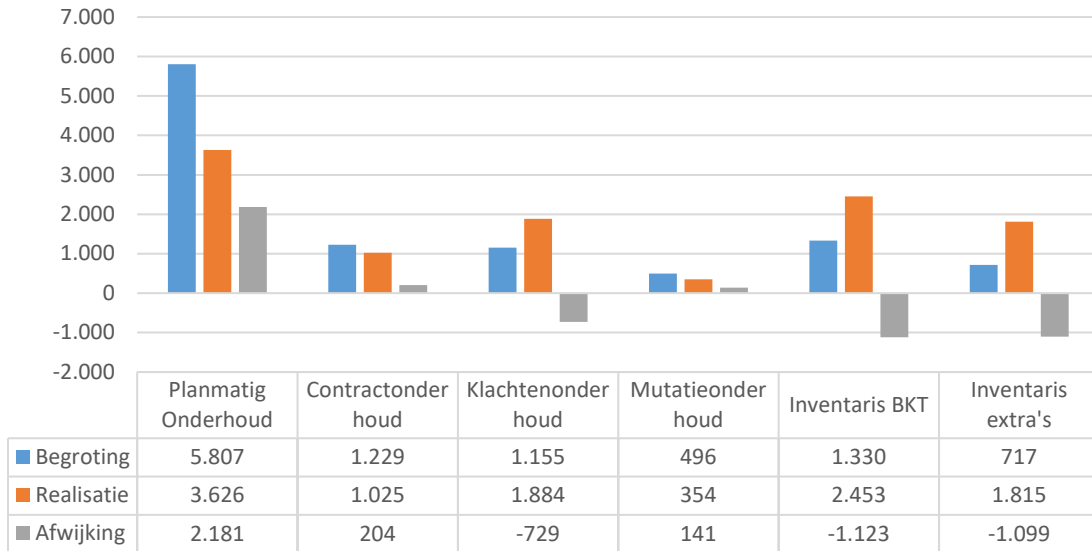
Onderhoud Totaal



Onderhoud Heerlen

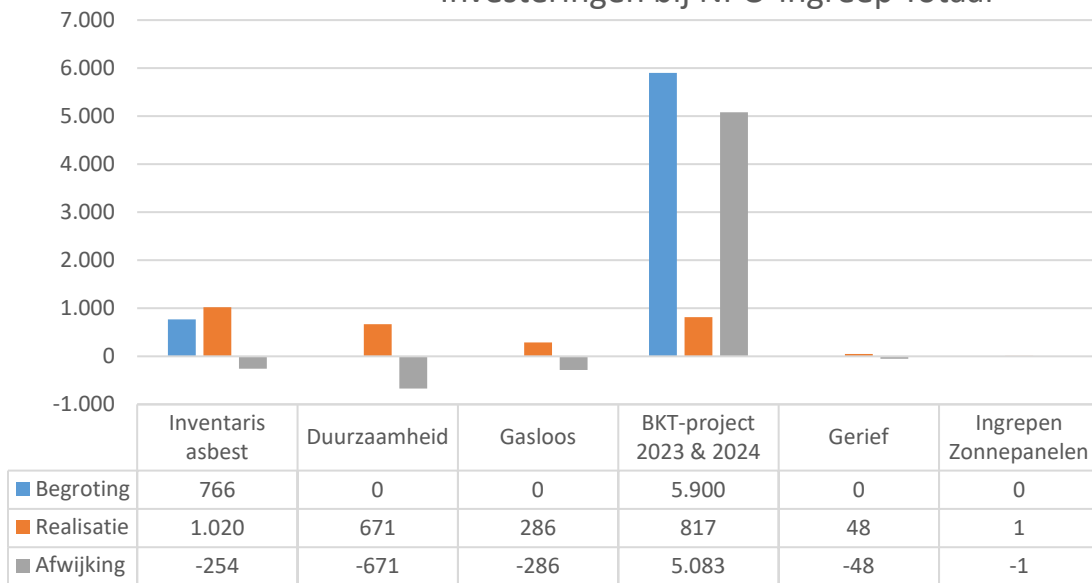


Onderhoud Brunssum



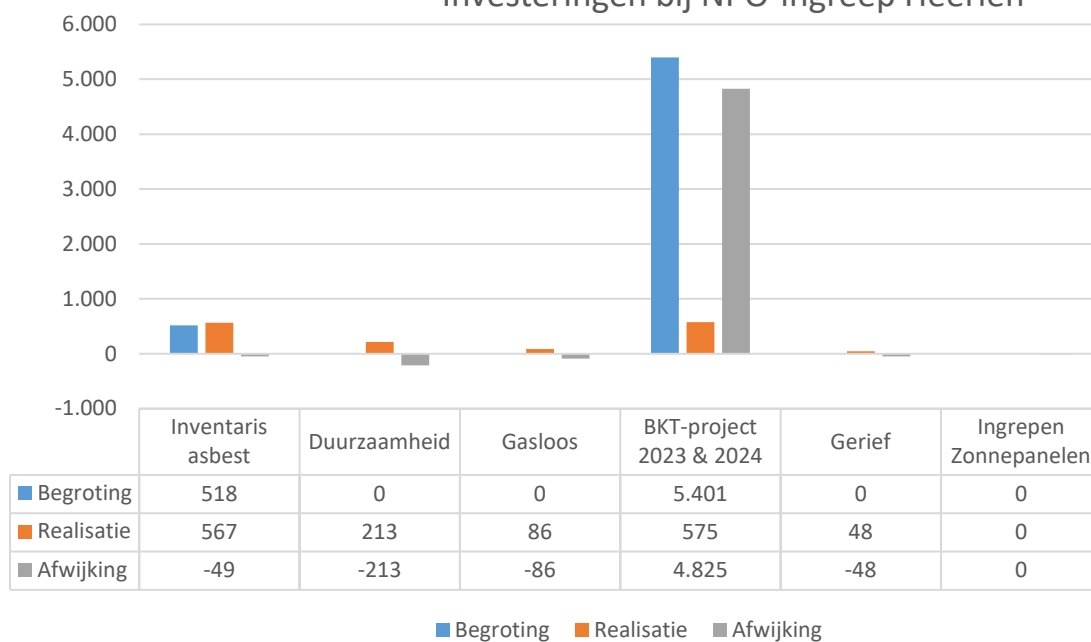
■ Begroting ■ Realisatie ■ Afwijking

Investerings bij NPO-ingreep Totaal

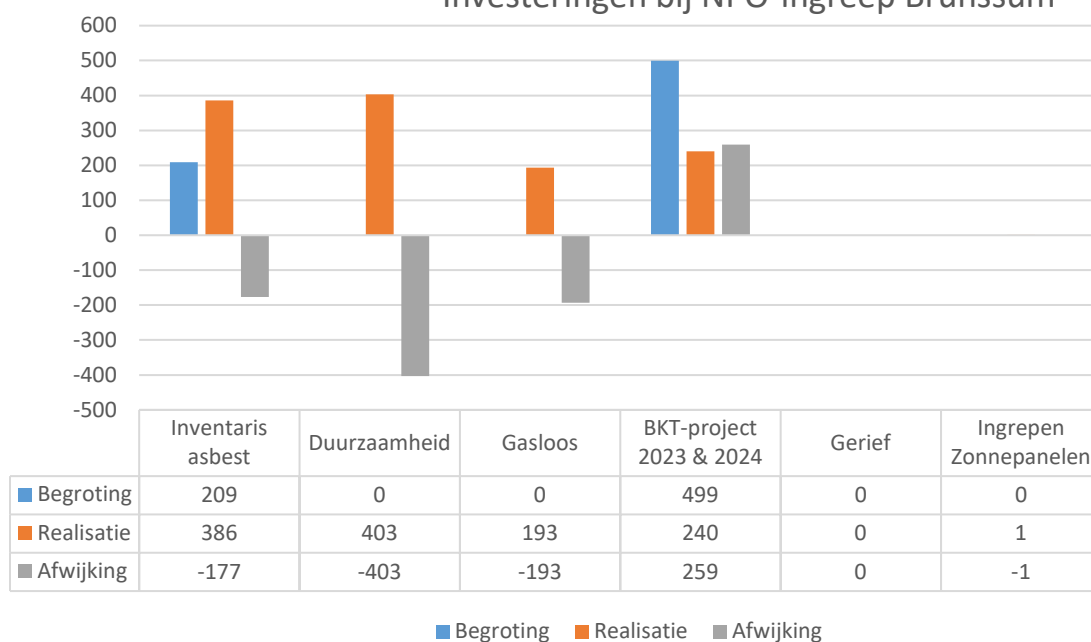


■ Begroting ■ Realisatie ■ Afwijking

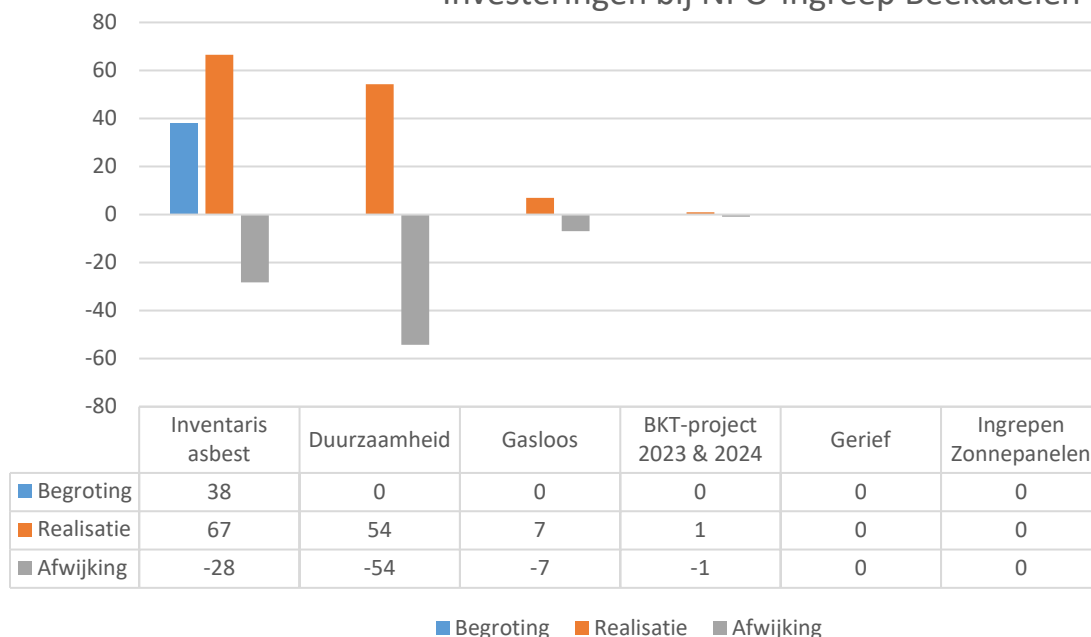
Investerings bij NPO-ingreep Heerlen



Investerings bij NPO-ingreep Brunssum



Investerings bij NPO-ingreep Beekdaelen



2.4 Huurcommissie

In 2023 wendden zich 21 huurders tot de Huurcommissie. Van 1 zaak is Weller nog in afwachting van een uitspraak.

Reden	Weller in het gelijk gesteld	Huurder in het gelijk gesteld	Ingetrokken door huurder ⁴	In afwachting van uitspraak
Technische gebrek(en)	4	0	0	1
Servicekosten				
Sociaal georiënteerd				
Huurverhoging	10	1	5	0
Overig				

2.5 Woningaanpassingen - Wmo

Weller bouwt zodanige woonegelegenheden of treft zodanige voorzieningen aan woonegelegenheden dat mensen met een lichamelijke beperking voor wie de standaard woonegelegenheden niet passend zijn toch volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest. Bovenstaande taak heeft Weller in 2023, onder meer via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen ingevuld. Daarbij is gebruik gemaakt van tussen Weller en de gemeenten afgesloten Wmo-convenanten.

2.6 Verduurzaming

Om de gemiddelde energie-index van het bezit te verbeteren en om het aantal woningen met een energielabel E, F of G af te bouwen neemt Weller diverse maatregelen:

- Sloop bestaande voorraad (woningen met een hoge energie-index c.q. slecht label);
- Duurzaamheidsingrepen in de bestaande voorraad;
- (Vervangende) nieuwbouw.

Het verder verduurzamen van woningen heeft urgentie. Niet alleen door de bijdrage aan het verminderen van CO₂-uitstoot en de klimaatdoelstellingen, maar ook voor het verhogen van het comfort voor huurders en het verlagen van de woonlasten. De doelstellingen voor de verbetering van de betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hierbij hand in hand.

⁴ Leges niet betaald door de huurder.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties mogen er bij verduurzamingsingrepen geen huurverhogingen toegepast worden.

In 2023 beschikte 40,2% van de woningvoorraad over een energielabel A of B. Het gemiddelde energielabel per einde verslagjaar is label C.

Energielabels (pré) Index 2023

	A-B		C-D		E-G		Onbekend		Totaal	
	0,0 - 1,4		1,41 - 2,1		> 2,10					
Gemeente	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Heerlen	2.492	27,3%	2.751	30,1%	515	5,6%	2	0,0%	5.760	63,1%
Brunssum	1.072	11,7%	1.219	13,4%	614	6,7%	16	0,2%	2.921	32,0%
Beekdaelen	101	1,1%	215	2,4%	130	1,4%	0	0,0%	446	4,9%
Totaal	3.665	40,2%	4.185	45,9%	1.259	13,8%	18	0,2%	9.127	

De tabel is gebaseerd op basis van de pre-labels en niet (meer) op basis van de afgemelde labels. Dit omdat veel afgemelde labels met de oude methodiek geregistreerd zijn waardoor er geen vergelijk met de labels die in de NTA (pre labels) geregistreerd zijn mogelijk is.

Gasloze nieuwbouwprojecten

In het verslagjaar zijn de volgende gasloze nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- 78 eengezinswoningen Egge fase 2 en 3 in Brunssum;
- 27 eengezinswoningen Poorterstraat in Brunssum.

De woningen in de Poorterstraat zijn uitgevoerd met een lucht-water warmtepomp en de woningen Egge zijn voorzien van een Mijnwateraansluiting. Mijnwater Energy BV zorgt daarbij voor de levering van duurzame warmte en warm tapwater.

Versnelde aanleg zonnepanelen

Nieuwe hoogten bereiken vereist vaak een versnelling van onze inspanningen. In 2023 hebben we bij Weller die versnelling omarmd door het installeren van zonnepanelen op onze complexen te versnellen. Deze daad van vooruitgang versnelt niet alleen onze inhaalslag, maar draagt ook bij aan onze missie van CO₂-reductie en het verbeteren van energie labels. Samen streven we naar een duurzamere toekomst, waarin onze gemeenschap floreert en ons milieu gedijt.

2.7 Duurzaamheid

Weller beseft dat duurzaamheid een complex onderwerp is en voelt de noodzaak om samen met partners vanuit gedeelde overtuiging publieke waarde te creëren en fundamenteel te veranderen. Dit om voor nu en later "kwaliteit van leven" te borgen.

Vanuit een gedeelde waardeanalyse is een brede strategische duurzaamheidsvisie ontwikkeld met de invalshoeken integrale duurzame gebiedsontwikkeling en inclusiviteit, verduurzaming vastgoed en bewustwording. De invalshoeken worden naar de operatie gebracht met behulp van de thema's "duurzame ontwikkeling van wijken en buurten", "de woon- en leefomgeving", "betaalbaarheid", "vastgoed en energie", "materialisatie", "HRM en mobiliteit". CO₂-reductie is als een richtinggevend strategisch sturingsmechanisme reeds enkele jaren in ontwikkeling. Tal van ontwikkelingstrajecten moeten de komende jaren leiden tot effectieve keuzes en efficiënte uitvoering.

Thema: de Woon-en leefomgeving; Ten aanzien van de woon- en leefomgeving heeft Weller De Nieuwe wAarde als strategisch beleidsinstrument geadopteerd en vraagstukken ten aanzien klimaat, biodiversiteit en gezondheid worden op maat geïntegreerd opgepakt. Een medewerker ruimtelijke kwaliteit ontwikkeld slagkracht en realiseert de komende 9 jaar de transitie ten aanzien van beheer en de transformatie van de ruimtelijke kwaliteit. Zo zijn bomen en hagen geplant, ecologische multifunctionele ontmoetingsplekken gerealiseerd, kruidenrijk grasland- en voorbeeldtuinen aangelegd, daken en gevels van groen voorzien, is bestrating onthard en hemelwaterafvoer afgekoppeld.

Thema: Betaalbaarheid; Weller heeft in reactie op de toenemende energiarmsmoede 60 collega's ingezet als energiecoach, een ondersteunende app geïmplementeerd en €100.000 additioneel ingezet om verder mee te liften op het "Verbond voor energie rechtvaardigheid" van de gemeenten. De VoorzieningenWijzer is blijvend actief ingezet om samen met onze bewoners financiële ondersteunende mogelijkheden te blijven benutten. Verder heeft de voorbereiding van energie management de aandacht gekregen en is een nieuwe functie "adviseur energie en installaties" ontworpen. Ook binnen de uitgevoerde E.E.D audit, geïnitieerd vanuit Europa, is daar aandacht voor geweest. Bij woningtoewijzing wordt de woonquote en overige betalingsverplichtingen met onze aspirant/huurders besproken en grotere coulance betracht bij betalingsproblemen om onomkeerbaar maatschappelijk verlies te voorkomen. Resumerend kan gesteld worden dat de algehele voorlichting in dat licht naar onze huurders op natuurlijke momenten geïntensiveerd blijft. Verder heeft verduurzaming van woningen (isolatie en -innovatieve- verbeterde installaties) een dependende werking op de woonquote.

Thema: Vastgoed en energie; Weller heeft 105 gasloze eengezinswoningen opgeleverd, 730 woningen van zonnepanelen voorzien, 46 woningen gerenoveerd en een micronetwerk voor 211 wooneenheden voorbereid in het kader van de gas loze wijk. Het aantal E, F en G woningen is teruggebracht met 348. Er zijn 94 woningen met slechte labels gesloopt en Weller heeft 5 niet te verduurzamen woningen aangekocht. In 2022 was het aantal B labels of beter 29% en eind 2023 was dat 36%. Gas loos koken is verder gefaciliteerd op natuurlijke momenten en de functie van adviseur technische innovaties is verder tot wasdom gekomen. Er is steeds meer aandacht voor circulaire sloop en in een verdere ambitie om tot een duurzame vastgoedportefeuille te komen zijn materialenpaspoorten van te slopen complexen ontwikkeld. Binnen de aanbestedingen neemt CO2 neutraliteit met duurzame toekomst bestendige kwaliteit van de te ontwikkelen woningen sterk in belang toe. Verder is er voorbereidend onderzoek naar een oplossingsrichting om vanaf 2026 installaties hybride dan wel gas loos te maken. De CO2 reductie op dit thema was in het verslagjaar 1,7 mln kg.

Thema: Materialisatie en circulariteit; Er is langs de lijn van een implementatie plan een start gemaakt met de doorvertaling van het strategische beleid materialisatie naar de operatie. Daarbij worden de Kritische Prestatie Indicatoren in relatie tot de circulariteitstijdlijn indicatief in de processen geïmplementeerd. De komende jaren vindt ontwikkeling naar een normatief kader in alle vastgoedprocessen inclusief inkoop en contracten plaats.

Met het oog op de ons opgelegde kaders en ambitie in de periode 2024-2037

Weller investeert additioneel op de onderhoudsbegroting 17 mln per jaar met een horizon van 14 jaar in het thema "vastgoed en energie" en bereikt daarmee een CO2 reductie van 7 mln kg. Daarbij wordt, gedreven door de beperkte middelen, gezocht naar een zo optimaal mogelijk investeringsroute ten aanzien van de portefeuillestrategie. De verbinding tussen portefeuille strategie met de energie transitie wordt waar mogelijk binnen strategische gebiedsontwikkeling gelegd om zowel technisch economische- en sociaal maatschappelijke koppelkansen te benutten. De B labels worden afgebouwd tot een niveau van 65% van onze portefeuille in 2037 en de woningen met een E,F of G label worden vóór 2029 zo veel mogelijk uit gefaseerd. Voorst heeft Weller het voornemen om in toenemende mate deel te nemen aan strategisch inkoop allianties (C12) om het risico ten aanzien van gebrek aan efforts, middelen en kennis om maatschappelijk- en wettelijk verantwoord in te kopen te beperken.

Met het oog op de ons opgelegde kaders en ambitie in de periode 2023-2036

Weller investeert additioneel op de onderhoudsbegroting 17 mln per jaar met een horizon van 16 jaar in het thema “vastgoed en energie” en bereikt daarmee een CO2 reductie van 7 mln kg. Daarbij wordt, gedreven door de beperkte middelen, gezocht naar een zo optimaal mogelijk investeringsroute ten aanzien van de portefeuillestrategie. De verbinding tussen portefeuillestrategie met de energietransitie wordt waar mogelijk binnen strategische gebiedsontwikkeling gelegd om zowel technisch economische- en sociaal-maatschappelijke koppelkansen te benutten. De VHE's met een E,F of G-label worden vóór 2029 volledig uit gefaseerd. Verder heeft Weller het voornemen om in toenemende mate deel te nemen aan strategisch inkoopallianties (C8) om het risico ten aanzien van gebrek aan capaciteit, middelen en kennis om maatschappelijk verantwoord in te kopen te beperken, zoals thans gebeurt bij de uitrol van PV's vanuit de collectieve C8-inkoop.

3 VASTGOED IN TRANSITIE EN LEEFBAARHEID

Weller is sterk in wijken en buurten. Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben.

3.1 Vastgoed in transitie

Op het gebied van vastgoed in transitie heeft Weller, d.w.z. de toegelaten instelling en de nevenstructuur, in het verslagjaar de navolgende activiteiten gerealiseerd, opgestart of voorbereid:

Heerlen

Vastgoed in transitie Heerlen 2023							
Aantallen		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
	Opgeleverd						
Nieuwbouw	Opgestart	6					6
	Vorbereiding	81					81
	Opgeleverd	84					84
Renovatie	Opgestart	43					43
	Vorbereiding	395		2			397
Sloop		-87			-42		-129
Aankoop		1					1
Verkoop		-1	-59	-3			-63
Splitsing				17	11		28

Voorbeelden van vastgoed in transitie in Heerlen zijn de oplevering van 84 woningen Jerichostraat e.o., de start van de 6 nieuwbouwwoningen Skaeve Huse en de verduurzaming van 43 woningen Schrieversheideweg e.o. en de voorbereiding van de nieuwbouw Parcstaete.

Brunssum

Vastgoed in transitie Brunssum 2023							
		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
	Opgeleverd	55					55
Nieuwbouw	Opgestart						
	Vorbereiding	157		1			158
	Opgeleverd	12					12
Renovatie	Opgestart	91					91
	Vorbereiding	27					27
Sloop		-7					-7
Aankoop		5					5
Verkoop		-2	-2				-4
Splitsing						9	9

Voorbeelden van vastgoed in transitie in Brunssum zijn de oplevering van de 55 nieuwbouwwoningen Poorterstraat en De Egge, de start van de verduurzaming 91 woningen aan de A. Schweitzerstraat en de Venweg en de voorbereiding van de nieuwbouw Prinses Margrietstraat en Leenheerstraat e.o.

Beekdaelen

Vastgoed in transitie Beekdaelen 2023							
Aantallen		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
	Opgeleverd						
Nieuwbouw	Opgestart						
	Vorbereiding						
	Opgeleverd						
Renovatie	Opgestart						
	Vorbereiding	133					133
Sloop							
Aankoop							
Verkoop			-1				-1
Splitsing							

Het vastgoed in transitie in Beekdaelen betreft de voorbereiding van de verduurzaming van 133 woningen in de Bloemenbuurt.

Verkoop en aankoop van woningen in het werkgebied

Weller voerde in 2023 geen actief verkoopbeleid. Er waren in 2023 voldoende sociale koopwoningen in de regio voorhanden en er was in 2023 nog voldoende druk op de sociale huurwoningvoorraad. In totaal zijn 3 woningen verkocht. Er vonden 6 strategische aankopen plaats in verband met de wijkvernieuwingen Schuttersveld in Brunssum (5) en Vrieheide in Heerlen (1).

3.2 Leefbaarheid

De overheid heeft steeds vaker een toenemend beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen. We weten echter dat zelfredzaamheid zeker niet vanzelfsprekend is. De mate van zelfredzaamheid is sterk afhankelijk van de persoonlijke situatie. Lang niet voor iedereen is duidelijk waar men terecht kan voor hulp en ondersteuning. Weller huisvest steeds vaker kwetsbare huurders met vragen op het gebied van participatie, gezondheid, eenzaamheid, schuldsanering en/of verslaving. Vaak gaat het daarbij niet om één afzonderlijke vraag, maar om een combinatie van vragen, die gezamenlijk een groot complex geheel vormen. Voor een goede ondersteuning bij de aanpak van deze vragen is het van belang dat Weller, onderwijs-, welzijns- en zorginstellingen, gemeenten en andere partijen samenwerken en over de grenzen van hun eigen sector heen kijken, vooral in de kwetsbare wijken en buurten. Sociale structuren in de wijk hebben belang bij (in)formele ondersteuning van het netwerk en de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk en buurt.

Sterk zijn in wijken en buurten die 'schoon, heel en veilig' zijn. Ook in dit verslagjaar kijkt Weller terug op een goede samenwerking met onze huurders en netwerkpartners als het gaat om het leefbaar houden van wijken en buurten. Om betrokkenheid te kunnen realiseren is het van belang dat wij duidelijk, zichtbaar en aanspreekbaar zijn en dat we verbindingen leggen met andere partijen of aanspreken op hun verantwoordelijkheden. Samenwerken is cruciaal vandaar onze actieve deelname een wijk- en buurtteams waar de disciplines wonen, zorg, welzijn en veiligheid samenkomen. Samen kunnen we dan kijken naar een passende oplossing.

Het verwijderen van graffiti, het opruimen van vervuilde portieken, gemeenschappelijke ruimtes en tuinen, herstel van schade door vandalisme en inbraken aan gebouwen was ook in 2023 helaas vanzelfsprekend. Snel en effectief reageren kan door de aanwezigheid van onze complex- en wijkbeheerders daarbij ondersteund door onze adviseurs wijken & buurten.

Met huisbezoeken, spreekuren (in ons maatschappelijk vastgoed) en dergelijke houden we de vinger aan de pols en kunnen we snel probleemsituaties identificeren en passend handelen.

We zijn er trots op dat er in onze wijken verschillende buurtnetwerken actief zijn waar wij een actieve en participerende rol hebben. Deze netwerken fungeren als klankbord en werken verbindend voor de buurt.

Samenwerking leidt tot mooie initiatieven. Een voorbeeld hiervan is de Voorzieningswijzer. Door deelname van Weller aan de Voorzieningswijzer kan Weller kwetsbare gezinnen helpen geld te besparen. Speciaal hiervoor opgeleide medewerkers van Weller lopen met deze gezinnen het huishoudboekje door en kijken waar eventueel bezuinigd kan worden in de uitgaven. Maar ze kijken ook waar deze huurders eventueel geld op kunnen halen, omdat ze er vanuit hun situatie recht op hebben maar dat niet weten. Met de Voorzieningswijzer in de hand worden meteen toeslagen en gemeentelijke voorzieningen aangevraagd en energiecontracten en zorgverzekeringen omgezet.

Een ander voorbeeld is de samenwerking met lokale partners is het 'Verbond voor energierechtvaardigheid'. Energiearmoede is een van de grootste uitdagingen van deze tijd. Ook in Nederland hebben meer en meer mensen door steeds hogere energiekosten steeds meer moeite om rond te komen. Met behulp van Europese en landelijke ondersteuning gaan wij als lokale bondgenoten op zowel korte als lange termijn concreet aan de slag langs twee flanken; namelijk het informeren van bewoners en het transformeren van woningen. Door de training en inzet van 60 collega's als energiecoaches, helpen wij onze huurders om via energiebesparend gedrag de energierekening behoorlijk te verlagen.

Daarnaast heeft Weller bijzondere aandacht gehad voor de huurders die in financiële problemen zijn geraakt als gevolg van hoge energiekosten. Het incassobeleid is voor deze doelgroep aangepast.

Het strategisch onderhoud van de woonomgeving, ruimtelijke kwaliteit en de wijksteunpunten vormen belangrijke pijlers van het leefbaarheidsbeleid van Weller. De uitgaven in 2023 hiervoor bedroegen:

Strategisch onderhoud woonomgeving	Kosten 2023
Heerlen	744.000
Brunssum	267.000
Beekdaelen	46.000
Totaal	1.057.000

Dit betreft het wijkbeheer: het schoon, heel en veilig houden van de wijken.

Men kan hierbij denken aan de plaatsing van de camera's, buurtbemiddeling d.m.v. straatcoaches, opstellen gebiedsvisies op leefbaarheidsgebied en andere kleine sociale services.

Ruimtelijke kwaliteit	Kosten 2023
Heerlen	419.000
Brunssum	316.000
Beekdaelen	62.000
Totaal	797.000

Dit betreft gebiedstransities waarbij men kan denken aan het aanpakken van een braakliggend terrein (bijv. na sloop) door dit schoon te maken en het verzorgen van de beplanting, ook kan men denken aan het aanbrengen en vervangen van tuinaccessoires en bewegwijzeringen.

Wijksteunpunten	Kosten 2023
Heerlen	17.000
Brunssum	84.000
Beekdaelen	1.000
Totaal	102.000

In totaal is in 2023, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 2.009.000 aan maatregelen uitgevoerd die de leefbaarheid bevorderen.

Gebiedsvisies

Weller zet de komende jaren zwaar in op het instrument van de gebiedsvisie als netwerkaanpak in onze wijken en buurten. Een gebiedsvisie gaat over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en hoe wij samen met onze netwerkpartners de bestaande waarden kunnen door ontwikkelen. Het geeft kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zal dienen als een bouwsteen voor het te ontwikkelen beleid. Een grote meerwaarde van de gebiedsvisie zit in het proces, namelijk in de afstemming met en activering van betrokken netwerkpartners en een gezamenlijke visie op de ontwikkelingsrichting. In 2023 is de gebiedsvisie Brunssum-Oost gerealiseerd en zijn de gebiedsvisies voor Grasbroek-Schandelen en Brunssum-Noord en Vrieheide opgestart, die naar verwachting medio 2024 hun voltooiing zullen naderen.

4 WONEN EN ZORG

Het bouwen van zorgvastgoed blijft ook in de nieuwe Woningwet een kerntaak van woningcorporaties en wordt beschouwd als een zogeheten DAEB-activiteit. Ter uitvoering hiervan draagt Weller bij aan het tot stand komen van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook wordt verwacht dat Weller een bemiddelende rol vervult voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Ook in het verslagjaar is vastgoed van Weller in Heerlen en Brunssum verhuurd aan lokale zorgpartijen, waarbij Weller het vastgoed exploiteert en zorg- en welzijnsinstellingen de specifieke zorg aan bewoners organiseren en leveren.

In 2023 heeft Weller gewerkt werken aan het invulling geven aan zorg als onderdeel van wonen, zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet. Daartoe zijn navolgende projecten in voorbereiding, in uitvoering of opgeleverd:

Brunssum

▪ Poorterstraat Brunssum: oplevering 27 levensloopbestendige patiowoningen.

Wonen en zorg in balans

In de Regio Parkstad zien we een snel vergrijzende bevolking, wat de behoefte aan zorg doet toenemen. Er zijn verschillende woonvormen die hierop inspelen, zoals intramurale zorgwoningen en zelfstandige woningen met zorg op afroep. Extramurale zorgwoningen, zoals aanleunwoningen, worden ook steeds populairder. In 2023 zijn voor van het nieuw op te stellen portefeuilleplan gesprekken gevoerd met een aantal zorginstellingen (onder andere SGL, Pergamijn, Holikiday, Radar, Nobamacare en Sevagram). Uit die gesprekken blijkt dat ten gevolge van stijgende zorgkosten en personeelstekorten zorginstellingen in onze regio op zoek gaan naar optimale schaalgrootte. Kleinschalige intramurale zorgcomplexen, bijvoorbeeld voor gehandicapten of dementerenden, behoren tot het verleden. We zien dat een dergelijk complex minimaal uit 25-30 eenheden dient te bestaan om een haalbare businesscase te hebben. Daarnaast wordt vaak de combinatie gezocht met het verlenen van zorg aan mensen die in de buurt zelfstandig wonen en zorg nodig hebben.

Deze inzichten en ontwikkelingen hebben in 2023 ertoe geleid dat Weller op zoek is gegaan naar innovatieve en vernieuwende concepten die hier een oplossing voor proberen te bieden. In dat kader lopen verkenningen met onder andere Holikiday en Nobamacare om in 2024 en verder tot daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie te komen. Bij deze concepten worden innovatie geclusterde woonvormen toegepast om vanuit een optimale en sluitende businesscase de gemeenschapszin te bevorderen, mensen langer zelfstandig te laten wonen en zorg te leveren aan mensen met een laag of gemiddeld inkomen.

5 WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

5.1 Woonruimteverdelings- en inschrijvingsstelsel

Vanaf voorjaar 2020 neemt Weller deel aan het regionaal woonruimtesysteem 'Thuis in Limburg' (hierna: TIL). TIL biedt een herkenbaar, eenduidig en door woningzoekenden relatief eenvoudig te bedienen digitaal kanaal voor Weller om haar vrijkomend aanbod op transparante wijze onder de aandacht te brengen aan een grote groep woningzoekenden. Bovendien levert TIL voor Weller actuele regionale en lokale markt- en sturingsinformatie op die als input dient voor het portefeuilebeleid en de complexbeheerplannen.

Op 9 juni 2021 heeft een tussenevaluatie plaatsgevonden aan de hand van de notitie 'Tussenevaluatie ThuisinLimburg (TIL)'. Doelstelling van deze tussenevaluatie was antwoord te geven op de vraag of en zo ja in welke mate aan de uitgangspunten van Weller voor deelname een TIL is voldaan. Uit de 'Tussenevaluatie' is gebleken dat, op een aantal (kritische) kanttekeningen van de Huurderskoepels én medewerkers van Weller na, is voldaan aan de uitgangspunten van Weller om aan TIL deel te nemen. Daarmee is vast komen te staan dat ThuisinLimburg voldoende meerwaarde biedt om deelname te continueren. De Huurderkoepels en medewerkers van Weller hebben op basis van de kritische kanttekeningen een aantal aanbevelingen gedaan die in de 'Tussenevaluatie' zijn opgenomen. De eindevaluatie, dat begin 2023 heeft plaatsgevonden, heeft inzicht gegeven in hetgeen Weller en/of TIL met de aanbevelingen heeft gedaan. Geconcludeerd kan worden dat Weller één of meerdere interventies heeft gepleegd ten aanzien van de aanbevelingen die in de directe invloedssfeer van Weller liggen en heeft één of meerdere acties heeft ondernomen waarvan een aantal nog niet tot het gewenste effect of resultaat heeft geleid.

5.2 Verhuringen via 'Thuis in Limburg' 2023

Wijze van verhuur via Thuis in Limburg	Frequentie
Aanbodmodel	343
Bemiddeling	283
Loting	0
Nieuwbouw	18
Direct te huur	1
Totaal	645

5.3 Woningmarkt en demografische ontwikkelingen

Ondanks de daling van het bevolkingsaantal is nog steeds geen sprake van significante woningoverschotten in de huursector in Heerlen en overig Parkstad Limburg. Naast gezinsverdunding zijn, regionaal gezien, onthuring, herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen, huisvesting statushouders, alsmede de beperkte doorstroming richting koopsector hiertoe als belangrijkste oorzaken aan te wijzen. Daling van het aantal huishoudens is in Heerlen het grootst. Het aantal eenpersoons- en eenouderhuishoudens blijft stijgen. In de categorie 65 jaar en ouder is de stijging van eenpersoonshuishoudens het grootst.

Weller richt zich van oudsher op de primaire doelgroep. De verwachting is dat deze doelgroep in de toekomst in omvang zal dalen in ons werkgebied door de krimp en het feit dat de toename van de bevolking in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder zich voornamelijk bevindt in de inkomenscategorieën secundair en midden. Dit betekent overigens niet dat dat er onvoldoende potentieel is. Ook de secundaire doelgroep heeft belang bij betaalbare woningen.

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben uiteraard effect op de huidige en toekomstige woningaanbod van Weller. Vanuit het principe 'goed wonen' is vooral behoefte aan kwalitatief goede en levensloopbestedingen woningen.

5.4 Toewijzingsnorm en passendheidstoets

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Dit noemen we passend toewijzen.

De aftoppingsgrens is in 2023 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 647,19 en voor een drie- en meerpersoonshuishoudens € 693,60. Bij Weller werd in 2023 98% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd in 2023 voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet.

Toewijzingen 2022	Aantal opnieuw verhuurde woningen met recht op huurtoeslag	Percentage
Passend	439	98%
Niet-passend	7	2%
Totaal	446	100%

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 44.035 voor een eenpersoons huishouden of een inkomen tot € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan 7,5% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven deze grens. Weller heeft dit percentage verhoogt door het maken van prestatieafspraken met de gemeenten. In ons geval moet er dus minimaal 85% van de woningen toegewezen worden aan de doelgroep. De resultaten zijn zichtbaar in onderstaande tabel.

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal verhuurde woningen	Percentage
Toewijzen DAEB-voorraad tot het maximum inkomen	Minimaal 85%	643	90%
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 15%	72	10%
Totaal		715	100%

5.5 Mutaties

Onderstaand zijn de mutaties in de zin van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen weergegeven gedurende 2023:

	Heerlen	Brunssum	Beekdaelen	Totaal absoluut	Totaal relatief
2023	373	204	21	598	6,6%

Er hebben zich 598 mutaties voorgedaan in 2023 op de woningportefeuille van de TI. Per aanvang 2024 bestaat het woningbestand uit 9.127 eenheden, hiervan uitgaande levert dit een mutatiegraad op van 6,6% (2022: 6,9%). Er zijn 624 woningen in 2023 vrijgekomen. Van deze 624 woningen zijn er 451 weer verhuurd per 31-12-2023. Van de resterende 173 eenheden betreft een 140-tal eenheden de normale mutatieleegstand, 28 eenheden hebben de bestemming sloop en 5 eenheden hebben de bestemming renovatie.

5.6 Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2023:

Voorraad	Huurprijs ⁵	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Heerlen	Brunssum	Beekdaelen	
Goedkoop	tot € 452,20	556 (6,1%)	329 (3,6%)	64 (0,7%)	949 (10,4%)
Betaalbaar	van €452,21 tot € 693,60	4.775 (52,3%)	2.450 (26,8%)	368 (4,0%)	7.593 (83,2%)
Duur	van € 693,61 tot € 808,06	427 (4,7%)	136 (1,5%)	14 (0,2%)	577 (6,3%)
Duur boven liberalisatiegrens	> € 808,06	2 (0,0%)	6 (0,1%)	0 (0,0%)	8 (0,1%)
Subtotaal		5.760 (63,1%)	2.921 (32,0%)	446 (4,9%)	9.127 (100,0%)
Totaal aantal woningen per 31.12.2023		9.127			

5.7 Huurverhoging, huurachterstanden, huurderving en vertrokken bewoners (TI)

Om de huurprijs voor de doelgroep betaalbaar te houden, heeft Weller ervoor gekozen om voor de sociale huurwoningen de huur per 1 juli 2023 met maximaal 2,3 % te verhogen terwijl 2,6 % was toegestaan. Voor het geliberaliseerde bezit is de huur met 4,1 % verhoogd. Weller heeft in 2023 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Niet alle woningen hebben een huurverhoging gekregen. Het gaat dan om 1094 woningen uit de DAEB-tak. Hierdoor is de gemiddelde huurprijs van de sociale huurwoningen met slechts 1,93 % verhoogd.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. Bij Weller hebben 3070 huishoudens daarop aanspraak gemaakt. Voor hun is de huurprijs gedaald met gemiddeld 7,94 %. In totaliteit zijn door de matiging van de huurverhoging, de huurprijsbevrozingen en de eenmalige huurverlaging de huurprijzen van de sociale en gereguleerde huurwoningen gedaald met 1,42 %.

	2022	2023
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur (zittende huurders)	0,7%	0,84%
Huurderving in relatie tot de jaarhuur door frictieleegstand ⁶	1,3%	1,52%
Vorderingen vertrokken bewoners	€ 1.897.000	€ 1.719.302

In 2023 zien we een stijging in de frictieleegstand van de huurwoningen. Dit heeft met name te maken met een langere doorlooptijd bij de aannemers waardoor renovatiewoningen later worden opgeleverd en toegewezen kunnen worden.

⁵ Huurprijs: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 7:237 lid 2 BW; indeling conform CFV & Aedes.

⁶ Alleen m.b.t. zelfstandige huurwoningen.

5.8 Ontruimingen

In 2023 werden in totaliteit 39 ontruimingen aangezegd door Weller. Daarvan zijn er 16 geëffectueerd.

Ontruimingen wegens	Frequentie
Huurachterstand	7
Hennep/drugs	7
Overlast	2
Totaal	16

5.9 Woonfraude

In praktijk krijgt Weller slechts zeer incidenteel klachten of signalen over woonfraude. In het sporadische geval dat toch een signaal binnenkomt wordt door de betreffende medewerker op adequate wijze actie ondernomen (huisbezoek, confronterend gesprek en vrijwillig beëindiging van de ongewenste situatie).

5.10 Specifieke doelgroepen

Weller zet zich al jaren in voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en werkt daarbij samen met diverse zorg- en welzijnsinstellingen uit de regio. Binnen het woningaanbod heeft Weller geschikte woningen voor specifieke doelgroepen met bijvoorbeeld een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbare en statushouders. De verdeling van bepaalde specifieke doelgroepen gebeurt op basis van het aantal woningen per corporatie. De verdeling naar wijk gebeurt door Weller. Uitgangspunten hierbij zijn betaalbaarheid en het voorkomen van segregatie.

Voor de extramuralisering van kwetsbare doelgroepen en huisvesting van dak- en thuislozen neemt Weller samen met de overige woningcorporaties in Parkstad Limburg deel aan het project 'Housing Parkstad' en 'Housing First'. Daarbij wordt met inzet van Stichting RIMO gebruik gemaakt van één centraal (service-) loket. Voor de huisvesting van statushouders heeft Weller taakstellingen opgelegd gekregen. Deze maken ook onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Hoewel de gemeente Heerlen de taakstelling toegewezen heeft gekregen, is in de praktijk lastig gebleken om kandidaten aan te dragen die door Weller geplaatst kunnen worden. De lijst wordt namelijk gedomineerd door alleenstaande statushouders die in afwachting zijn op de mogelijke gezinshereniging. Omdat niet duidelijk is of en wanneer de gezinshereniging plaats zal vinden, kan aan een alleenstaande geen (grote) eengezinswoning (EGW) toegewezen worden. Echter daar waar passend geplaatst kan worden, biedt Weller woningen aan.

Toewijzingen specifieke doelgroepen 2023			
	Heerlen	Brunssum	Beekdaelen
Statushouders taakstelling (aantal personen)	79	31	6
Statushouders gehuisvest (aantal personen)	22	31	5
Zeer moeilijk plaatsbare personen via begeleid wonen (aantal woningen)	4	2	0
Housing Parkstad (aantal woningen)	16	9	0
Housing First (aantal woningen)	5	2	0
Urgentie WMO (aantal woningen)	13	24	4
Overig (aantal woningen)	0	0	0

Senioren

De dubbele vergrijzing en de ontgroening hebben tot gevolg dat steeds meer senioren in de zin van 55-plusser aangewezen zijn op bij de leeftijd, gezondheid en lichamelijke beperkingen passende woonruimte. In aanmerking nemende het beperkte aantal nieuwbouwcontingenten en de mogelijkheden levensloopbestendige woningen te realiseren, zal het merendeel van de oplossingen gezocht en gecreëerd worden in de bestaande woningvoorraad (zie ook hoofdstuk 4, Wonen en Zorg).

6 HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

6.1 Participatie

Het participatiebeleid en de bijbehorende procedures zijn schriftelijk vastgelegd in een aantal reglementen waaronder een Samenwerkingsconvenant. Per 31 december 2023 beschikten de meeste complexen over een bewonersvertegenwoordiging in de vorm van een huurdersbelangenvereniging of bewonerscommissie. Met de huurdersbelangenverenigingen of bewonerscommissies is gesproken over beheerzaken op complexniveau. Omdat om praktische redenen één sterke huurdersbelangenvereniging/ bewonerscommissie per wijk in plaats van per complex bij Weller de voorkeur geniet, is ten aanzien van praktisch alle wijken een dergelijke vertegenwoordiging in het leven geroepen ten behoeve van alle huurders en bewoners van de betreffende wijken. De huurders en de bewoners vertegenwoordigende huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies hebben zich ten behoeve van het bespreken van beleidszaken per stadsdeel of per stad verenigd in een viertal Huurderskoepels, namelijk de Huurderkoepel 'Brunssum & Schinveld', 'GBP' in het stadsdeel Heerlen-Centrum, 'Stadsdeel Heerlerbaan' in Heerlerbaan en 'Huren en Wonen' in het stadsdeel Heerlerheide.

Samen met de vier huurderskoepels hebben wij in 2023 het participatiemodel kritisch onder de loep genomen. In een aantal themasessies, onder begeleiding van een extern bureau, hebben wij van gedachten gewisseld over het representativiteitsvraagstuk en de betrokkenheid van onze huurders. Met toepassing van 'Bewonersparticipatie 2.0', stimuleert Weller ook de informele vormen van huurdersparticipatie. Dit heeft onder andere geresulteerd in oprichting van 'Bewonerskrachten' in Heerlen-Centrum.

6.2 Huurderskoepels van Weller

De Huurderskoepels hanteren een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de Huurderskoepels met Weller, conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd. Op basis van samenwerkingsconvenant is in 2023 overleg gepleegd en samengewerkt.

Met de Huurderskoepels is in 2023, verdeeld over een zestal vergaderingen, gesproken over onder andere de volgende onderwerpen:

- (Meerjaren-) huurprijsbeleid;
- Deelname aan Thuis in Limburg (TIL);
- Weller-basiskwaliteit woonruimte en uitvoering vastgoedprojecten;
- Meerjarenbegroting;
- Jaarrekening 2022 en VHV-verslag 2022;
- Actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied;
- Huurdersparticipatiemodel;
- Invulling en herbenoeming kwaliteitszetel in RvC;
- Organisatieontwikkeltraject;
- Prestatieafspraken;
- Toepassing Social Media;
- Plan van aanpak Gebiedsvisies;
- Verkoopbeleid Weller 2022-2026;
- Evaluatie Voorzieningenwijzer;
- Zonnepanelenbeleid;
- Ondersteuning laaggeletterden in hun zoektocht naar passende woning.

De Huurderskoepels hebben gebruik gemaakt van hun (gekwalificeerd) adviesrecht ten aanzien van de volgende onderwerpen: verkoop Parkstraat 11 te Brunssum, verkoop BOG portefeuille, huurprijsindexatie, (meerjaren)huurprijsbeleid; meerjaren(onderhouds)begroting; ZAV beleid en PV-panelen. Tevens hebben de Huurderskoepels gebruik gemaakt van hun instemmingsrecht ten aanzien van de verlening van het contract met Aenergie.

6.3 Prestatieafspraken

De Huurderskoepels van Weller hebben meegedacht over het jaarlijks bod en de effecten daarvan op de huurders. In het najaar van 2023 zijn in goed overleg met partijen de prestatieafspraken vastgesteld. Deze lopen over meerdere domeinen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. De kwaliteit en de vaardigheden van de Huurderskoepels om deel te nemen aan het tripartiteoverleg neemt jaarlijks toe. Een ander heeft te maken met het feit dat Weller de huurderskoepels ook actief betreft bij de totstandkoming van prestatieafspraken.

De realisatie van de meerjarenafspraken verloopt in overwegende mate volgens het schema.

6.4 Subsidie

Aan de hand van het 'Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie Weller' werden financiële middelen begroot en uitgekeerd. In 2023 is aan de Huurderskoepels en onderliggende bewonersvertegenwoordigingen, inclusief kosten huisvesting/kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 134.851,02 toegekend.

6.5 Klachtencommissie

Ook gedurende 2023 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurderskoepels opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller en herkenbaar draagvlak in de maatschappij. De Klachtencommissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande Huurderskoepels.

Samenstelling Klachtencommissie per 31-12-2023	
De heer Mr. W. Dols (voorzitter)	Op voordracht van de Raad van Commissarissen
De heer T. Latten (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlen-Centrum
De heer T. Schaaf (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlerbaan
De heer J. Beckers (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlerheide
De heer E.W.H. de Hoop (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Brunssum & Schinveld

In 2023 wendden zich, zie navolgend schema, 29 huurders tot de Klachtencommissie.

Aard van de klacht	Opgelost	Lopend	Hoorzitting
Sociaal	2	2	3
Technisch	13	9	1
Overig	3	--	1

Van de 29 in 2023 ontvangen klachten zijn 18 klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door de werkorganisatie. Eind 2023 waren 9 technische klachten en 2 klachten met een sociaal karakter nog lopende. Er zijn in 2023 5 hoorzittingen geweest. De Klachtencommissie hield in 2023 tweemaal, te weten op 3 april 2023 en op 9 september 2023, een evaluerende vergadering.

Het bestuur constateert een verdubbeling van het aantal klachten ten opzichte van de voorgaande jaren. Dat is uiteraard geen wenselijke ontwikkeling. Wij merken op dat de toenemende druk op de betaalbaarheid zich ook vertaalt in het aantal klachten bij de klachtencommissie. Deze trend zet zich helaas ook in 2024 voort. We zien dat de hoge energielasten vaak leiden tot slecht huurdersgedrag qua stoken en ventileren, als gevolg waarvan de klachten rondom vocht en schimmelvorming toenemen.

Het vorenstaande in overweging nemende, alsmede het feit dat een overgrote deel van de klachten (62%) zonder tussenkomst van de klachtencommissie door het werkapparaat is afgehandeld, het aantal hoorzittingen bij de klachtencommissie in 2023 beperkt is gebleven, en dit alles afgezet tegen het aantal VHE's die Weller beheert (9186 VHE's, ultimo 2023), acht het bestuur het aantal klachten vooralsnog acceptabel. Dit neemt niet weg dat er in de komende periode extra aandacht zal worden besteed aan de verbetering van de communicatie met de huurder.

6.6 Kwaliteitszetels.

De statuten van Weller bieden de huurders via haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2023 mevrouw I.M. Thuis en mevrouw drs. F.M.M. Crutzen deel uit van de Raad van Commissarissen.

6.7 Verhuisstatuut

Weller beschikt over een 'Sociaal Statuut Herstructurering' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing. Het statuut is tot stand gekomen in goed overleg met de vier huurderskoepels.

6.8 Informatie aan bewoners

Geactualiseerde statuten, reglementen, jaarstukken e.d. worden aan de leden van de Huurderskoepels ter beschikking gesteld. Voor de overige bewoners liggen de stukken permanent ter inzage of zijn te ontsluiten via de website van Weller. Daarnaast ontvangen de bewoners (nieuws)brieven over onderwerpen die voor hen van direct belang zijn, zoals huurtoeslag, huurverhoging, onderhoud- en herstructureringsactiviteiten in hun complexen. Verder werden er in 2023 afhankelijk van het onderwerp meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd. Twee keer per jaar krijgen alle bewoners het Wellermagazine thuisbezorgd.

7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

7.1 Financieel kader

Het financieel kader waarop het beleid van Weller is gebaseerd is onder meer vastgelegd in het strategisch beleidsplan en de financiële meerjarenbegroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de missie mogelijk te maken en de financiële continuïteit te waarborgen⁷. Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient dusdanig te geschieden dat de continuïteit van Weller blijvend wordt gewaarborgd. In dit kader streeft Weller er dan ook naar om te blijven voldoen aan de door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw) gestelde financieringsratio's.

Om het ondersteunende financiële beleid handen en voeten te geven zijn de volgende aanvullende financiële kaders uitgezet:

- Het zorgdragen voor een dusdanige gewenste vermogenspositie en –structuur dat de financiële positie van Weller gewaarborgd is en blijft;
- Het streven naar een zodanige omvang van het minimaal weerstandsvermogen dat de continuïteit gewaarborgd is en blijft;
- Het zorgdragen voor een continue toegang tot de vermogensmarkten;
- Het realiseren flexibel en controleerbaar cash management;
- Het realiseren van informatiestromen mede ter ondersteuning van het strategisch beleid van Weller.

De financiële positie van Weller is dusdanig van aard dat toegang tot de vermogensmarkt met borging van het WSW is gegarandeerd. Bij dit alles geldt dat Weller een zodanig financieel beleid heeft gevoerd en zal blijven voeren dat het voortbestaan is gewaarborgd en via kritische beoordeling ervoor wordt gezorgd dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen. Het belang hiervan wordt nog versterkt door de extra druk hierop ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, incidentele solidariteitsbijdrageheffingen, oog voor betaalbaarheid, investeringen in verduurzaming en de beperkte woningverkoop.

Geconsolideerde Financiële resultaten 2023

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022	Mutatie 2023 tov 2022
Huuropbrengsten	66.050.403	66.114.385	-63.982
Opbrengsten servicecontracten	3.424.484	2.852.043	572.441
Lasten servicecontracten	-3.472.440	-2.854.894	-617.546
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.967.511	-5.398.020	-569.491
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.419.943	-25.341.112	-10.078.831
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.426.902	-7.773.957	3.347.055
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.188.091	27.598.445	-7.410.354
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.039.985	840.451	25.199.534
Toegerekende organisatiekosten	-90.581	-80.170	-10.411
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-34.323.887	-901.605	-33.422.282
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-8.374.483	-141.324	-8.233.159
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.838.801	-5.022.772	-19.816.029
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.059.018	-56.231.105	25.172.087
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.897.819	-61.253.877	5.356.058
Opbrengst overige activiteiten	872.698	525.858	346.840
Kosten overige activiteiten	-76.440	-122.359	45.919
Nettoresultaat overige activiteiten	796.258	403.499	392.759
Overige organisatiekosten	-3.410.972	-2.833.267	-577.705
Kosten omtrent leefbaarheid	-5.001.564	-2.676.071	-2.325.493
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	626.499	636.254	-9.755
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.836.828	-8.778.367	-1.058.461
Financiële baten en lasten	-9.210.329	-8.142.113	-1.068.216
Resultaat voor belastingen	-60.910.818	-47.044.708	-13.866.110
Belastingen	6.108.143	-1.569.909	7.678.052
Resultaat na belastingen	-54.802.675	-48.614.617	-6.188.058

⁷ Onder financiële continuïteit wordt in dit verband verstaan: het kunnen voldoen aan zowel de verplichtingen op de korte termijn als op de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige verdien capaciteit.

De grootste afwijking tussen 2022 en 2023 zitten bij:

- **Onderhoudskosten:** Daar is € 10 miljoen meer uitgegeven, vooral aan planmatig onderhoud (hetgeen ook zo begroot begroot). Tevens zijn er uitgebreidere onderhoudsingenrepen uitgevoerd bij niet planmatig onderhoud.
- **Verkopen:** In 2023 zien we een fors negatief verkoopresultaat a.g.v. de verkoop van het commerciële vastgoed van Weller Vastgoed Beheer B.V. Het commerciële vastgoed is verkocht onder de marktwaarde welke een netto verlies genereert van zo'n € 8 miljoen.
- **Belastingen:** Dit is het gevolg van de gehele herziening van de vennootschapsbelasting van 2022 van € 1,8 miljoen en een toename van de belastinglatentie (voornamelijk de verliescompensatie) van € 6 miljoen.
- **Waardeveranderingen:** De effecten van de actuele marktwaarden zorgen voor een waarderingsverschil van ruim € 5 miljoen.
- **Overige directe operationele lasten:** De afschaffing van de verhuurderheffing van ca. € 3,5 miljoen zorgt ervoor dat deze post een stuk lager uitvalt.
- **Leefbaarheid:** De budgetten voor deze post zijn sterk verruimd. Vanaf 2023 zijn er nieuwe leefbaarheidsuitgaven onder de noemer 'ruimtelijke kwaliteit' (o.a. vernieuwing groen en verwijderen verhardingen). Daarnaast zorgde vooral de plaatsing van diverse beveiligingscamera's voor hogere kosten. De kosten voor leefbaarheid zijn ook toegenomen door een hogere indirecte toerekening aan personeels- en organisatiekosten.
- **Financiële baten en lasten:** De stijgende rente zorgt ervoor dat de rentelasten in 2023 hoger zijn dan in het jaar ervoor.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Operationele Ontvangsten	71.726.138	70.529.303
Operationele Uitgaven	57.693.584	60.755.967
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.032.554	9.773.336
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.409.723	-37.349.239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-28.840.282	28.199.431
Mutatie liquide middelen	-7.398.005	623.528
Liquide middelen per 1 januari	6.531.312	5.908.261
Liquide middelen per 31 december	339.958	6.531.312
Wijziging kortgeldmutaties	-1.206.651	-

7.2 Specifieke meldingen

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen	In het verslagjaar 2023 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend
Grondaankopen	In het verslagjaar 2023 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan
Sponsoring	In het verslagjaar 2023 heeft Weller geen bedragen uitgegeven aan sponsoring

7.3 Beleidswaarde en marktwaarde

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een Bestuursverslag op te stellen overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op dit verslag is ook RJ 400 Bestuursverslag van toepassing. De aanpassing in RJ 645.402 schrijft voor dat de corporaties buiten de marktwaarde in verhuurde staat ook een beleidsmatige beschouwing dienen op te nemen over de ontwikkeling van de waarde.

Deze beleidsmatige beschouwing wordt de beleidswaarde genoemd en betreft de marktwaarde in verhuurde staat aangepast naar het beleid van de corporatie middels een viertal aanpassingen. Deze vier aanpassingen richten zich op de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de kwaliteit (instandhoudingonderhoud) en het beheer van het vastgoed in exploitatie. Daarbij dient ook aandacht te worden besteed aan de gevolgen van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Waarderingshandboek (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023).

Weller werkt voor het leeuwendeel van het vastgoed met de full-waardering alleen voor de parkeergelegenheden wordt alleen de basiswaardering gehanteerd. Voor de full-waarderingen zet Weller een externe taxateur in (Dansen van der Vegt). De beleidswaarde, dat dus een afgeleide betreft van de marktwaarde wordt a.d.h.v. de voorschriften zelfstandig door Weller bepaald.

7.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een woningmarkt die sterk in beweging was. De stijging van de inflatiecijfers, de ondanks de lichte daling nog steeds hoge hypotheekrente, de onzekerheid rondom de energieprijzen en de plannen voor een verdere regulering van de woningmarkt zorgden voor een drukkend effect op de waarderingen. Voor de woningportefeuille van Weller heeft dit voor een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 30 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.055.000.000. Dit betreft een waardedaling van 2,8%.

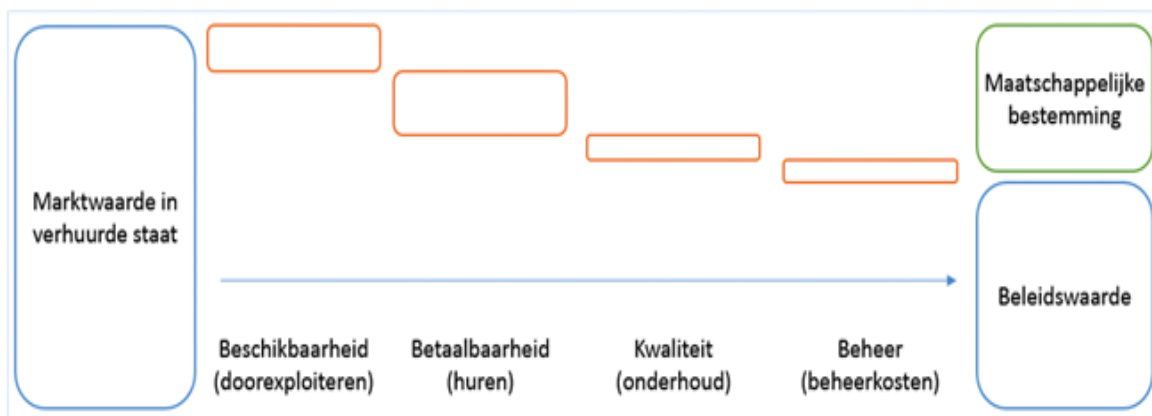
7.5 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In voorgaande jaren zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan. 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.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste schattingspost waar het Bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

7.6 Van marktwaarde naar beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en het 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.



7.7 Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het Bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is afgeleid van het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 443 miljoen. Dit impliceert dat ongeveer 41% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit percentage aan fluctuaties onderhevig.

Wanneer gekeken wordt naar de ontwikkeling van de beleidswaarde 2022 naar 2023 dan zien we bij de volgende onderdelen vooral een sterke ontwikkeling:

- Beschikbaarheid (door exploiteren): Alle eventueel hoger te realiseren waarde bij uitponden wordt hier dus voor zowel 2023 als 2022 niet meer meegenomen. Deze afslag wordt voor het overgrote deel bepaald door de marktwaarde en de marktontwikkelingen en slechts voor een vrij beperkt deel door het corporatiebeleid.
- Betaalbaarheid: Ondanks dat door de NPA veel huren verlaagd dienden te worden, wat een waardeverlagend effect heeft, is er een nog groter waarde-verhogend effect. Dit waarde-verhogend effect ontstaat doordat het huurbeleid vrij sterk is gewijzigd. Daar waar volgens het beleid per ultimo 2022 nog als streefhuur een percentage genomen werd van de maximale huur wordt bij het nieuwe beleid per ultimo 2023 het maximale huurpotentieel benut en worden de huren zodoende opgetrokken tot de voor de woningeenheden geldende aftoppingsgrenzen.
- Kwaliteit (onderhoud): Weller heeft flink gesneden in de bedragen van de meerjaren-onderhoudsbegroting van 2024 e.v., absoluut gezien is er dan wel sprake van een kleine stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm t.o.v. vorig jaar (van €2.806,- naar €2.825,-) relatief gezien is dit niet het geval. Als namelijk naar de ontwikkeling van marktwaardenorm wordt gekeken is de ontwikkeling van de beleidswaardenorm een stuk kleiner waardoor dus een positief effect ontstaat op de waarde.

Wanneer gekeken wordt naar de totale invloed van het ingerekende beleid op de beleidswaardeontwikkeling dan kan de conclusie getrokken worden dat de aanpassingen van het huurbeleid, dat met name tot uiting komt in de veel beperktere opslag betaalbaarheid, ervoor zorgt dat de beleidswaarde per ultimo 2023 nagenoeg gelijk gebleven is aan de beleidswaarde per ultimo 2022.

X € 1.000	2023	2022
Marktwaarde in verhuurder staat	€ 1.085.465	€ 1.110.748
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-€ 133.741	-€ 76.134
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-€ 3.517	€ 607
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	€ 164.193	€ 157.383
Betaalbaarheid (huren)	-€ 219.425	-€ 264.368
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 197.979	-€ 267.428
Beheer (beheerkosten)	-€ 52.073	-€ 59.523
Subtotaal	-€ 442.543	-€ 509.463
Beleidswaarde	€ 642.921	€ 601.285

7.8 Ratio's

De financiële ratio's van Stichting Weller Wonen zijn als volgt:

Ratio	WSW/Aw-Norm	2023	2022
Loan to value (LTV)	<85%	59%	65%
Interest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	2,4	2,0
Solvabiliteit	> 15%	40%	40%
Dekkingsratio	<70%	32%	31%
Onderpandratio	<70%	32%	31%

De verbetering van de LTV is te danken aan de gestegen beleidswaarde terwijl de nominale schuldpositie is gedaald. Vanwege de forse teruggave van de betaalde vennootschapsbelasting uit de voorgaande jaren zien we een positieve verandering op de ICR. De solvabiliteit is nagenoeg gelijk gebleven en ligt ruim boven de norm. Ook de dekkingsratio en onderpandratio blijven ver binnen de norm.

De ratio's zijn berekend op basis van de definities die het WSW en Aw gebruiken in de beoordeling.

De ratio's zien er in de meerjarenbegroting als volgt uit:

Ratio	WSW/Aw-Norm	2024	2025	2026	2027	2028
Loan to value (LTV)	<85%	55%	61%	63%	65%	68%
Interest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8
Solvabiliteit	> 15%	42%	37%	36%	32%	30%
Dekkingsratio	<70%	31%	35%	37%	38%	39%
Onderpandratio	<70%	31%	35%	37%	38%	39%

De ratio's voldoen op dit moment ruim aan de normen van het WSW en Aw. Wel lopen ze in de prognose langzaam in de richting van externe norm, echter zijn de ratio's naar verwachting over 5 jaar nog altijd ruim binnen de normen. Zodoende voorzien we geen problemen in het uitvoeren van onze beleidsplannen.

7.9 Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting. Bij de meerjarenraming wordt naast integrale vennootschapsbelastingheffing en investeringen in het kader van het treffen van maatregelen die de CO²-uitstoot terugdringen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, bij een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de doorberekening van het financieel beleid is rekening gehouden met uitgaven voor grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven. Geconcludeerd kan worden dat Weller in staat is op een verantwoorde wijze haar 'going concern'-activiteiten, onderhoudsplannen, grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven te realiseren, ondanks allerlei overheidsmaatregelen die de investeringscapaciteit beperken.

Wat betreft het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de financiële kengetallen die de externe toezichthouders AW en WSW gebruiken om de woningcorporaties te beoordelen binnen de hiervoor geldende normen blijven (zie ook paragraaf 7.8). In de financiële meerjarenprognose wordt rekening

gehouden met toekomstige (des)investeringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. Weller voorziet geen going concern risico's.

7.10 Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2023 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekend zijnde informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie heeft betrekking op de maatregelen uit het kabinetsbeleid. Dit beleid, zowel huidig alsook toekomstig, heeft in belangrijke mate invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties.

De voornemens met betrekking tot een inflatievolgend huurprijsbeleid en de omvangrijke verduurzamingsopgaven zijn daarbij het belangrijkste. Onze sociale woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Het door het kabinet bepaalde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. In het jaar 2023 zijn de huurprijzen van ca. 5.000 woningen per 1 juli verhoogd met 2,3%. Daarnaast zijn er ook bijna 1.100 woningen niet verhoogd, vooral vanwege het lage energielabel. Voor het totale woningbezit betekende dat een gemiddelde huurverhoging van 1,93 %. Nemen we het effect mee van de eenmalige huurverlaging in 2023, waarop ongeveer 3.100 huishoudens aanspraak hebben gemaakt, dan is er sprake van een huurprijsdaling van 1,42 %.

In de meerjarenbegroting 2024 t/m 2028 zijn de volgende huurverhogingen doorgerekend:

Jaar	Reguliere huurverhoging
2023	2,30%
2024	5,10%
2025	4,30%
2026	2,90%
2027	2,20%
2028	1,80%
2029	1,60%
2030 en verder	1,75%

Ook alle overige beschikbare informatie in de organisatie, op het gebied van bedrijfsvoering en investeringen, is financieel doorgerekend in de meerjarenbegroting 2024 t/m 2028.

De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op:

- De operationele kasstromen blijven van voldoende omvang om de bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen zonder grote aanpassingen hierin. Alertheid voor de omvang en ontwikkeling van de kosten spreekt daarbij voor zich;
- De solvabiliteit, de rentedekkingsgraad (ICR) en de Loan to value (LTV) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren;
- De overige kengetallen om de financiële toekomst te beoordelen blijven van voldoende omvang.

In de meerjarenbegroting zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoedontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen. De totale investeringsopgave die hiermee samenhangt bedraagt € 236 miljoen, inclusief een verduurzamingsopgave van € 124 miljoen. De financieringen die hiermee samenhangen zullen worden aangetrokken onder borging van het WSW.

De kastroomprognose volgens de meerjarenbegroting ziet er als volgt uit:

Kasstromen (x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Operationeel	€ 7.810	€ 8.583	€ 9.307	€ 9.742	€ 9.038
Investerings	-€ 37.301	-€ 69.256	-€ 35.428	-€ 41.549	-€ 28.392
Financiering	€ 20.605	€ 60.630	€ 26.961	€ 30.011	€ 19.222
Mutatie liquide middelen	-€ 8.886	-€ 43	€ 840	-€ 1.796	-€ 132

Op basis van de kasstroom prognoses concluderen we dat we additionele financiering nodig hebben om onze investeringsambities te financieren. Jaarlijks ontvangen we vanuit het WSW een update over ons borgingsplafond, tot op heden is deze jaarlijks toereikend om de nieuwe financiering aan te trekken. Per ultimo 2023 was er tijdelijk sprake van roodstand op onze rekening-courant faciliteit, deze roodstand is begin 2024 ook weer verholpen en betrof een eenmalige gebeurtenis.

7.11 Treasury-activiteiten

De Treasury-activiteiten bij Weller richten zich vooral op het (blijven) verkrijgen van financiering voor al onze bedrijfsactiviteiten tegen de laagst mogelijke kosten. Het beheersbaar houden van de risicofactoren die hierbij een rol spelen is daarvan een onderdeel. Bij het uitvoeren van onze Treasury-werkzaamheden wordt Stichting Weller Wonen ondersteund door Zanders Treasury en Finance BV.

Leningen

De leningenportefeuille van de Stichting Weller Wonen (geconsolideerd) bedroeg per 1 januari 2023 € 411 miljoen. Op 31 december 2023 bedroeg de leningenportefeuille € 378 miljoen. In 2023 kenden leningen een eindaflossing voor een bedrag van € 64 miljoen. De reguliere aflossingen in 2023 bedroegen € 3 miljoen.

De informatie over nieuw aangetrokken leningen is als volgt:

Geldgever	Hoofdsom	Type lening	Looptijd	Rente
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 5.000.000	Fixe	1 jaar	0,33 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 13.000.000	Fixe	3 jaar	3,833 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	Fixe	50 jaar	3,005 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	Fixe	46 jaar	3,189 %
TOTAAL	€ 38.000.000			

De keuze van de looptijden is met name gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille. In 2023 waren er geen renteaanpassingen. Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 2,33 %. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 22 jaar.

Renterisico

Voor het renterisico van onze leningenportefeuille wordt rekening gehouden met toekomstige eindaflossingen en renteaanpassingen. Weller heeft de portefeuille zodanig opgebouwd dat het totale bedrag van eindaflossing en renteaanpassing niet meer dan 10% bedraagt van de totale portefeuille. Dit is ruim onder de norm van 15% die het WSW hiervoor hanteert.

Huisbankier

De ING is sinds maart 2019 de huisbankier van Weller. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 2 miljoen.

Derivaten

Weller is terughoudend bij het gebruik van financiële derivaten. Weller heeft geen derivatencontracten in haar portefeuille.

Beleggingen

In 2023 heeft Weller geen beleggingen gedaan.

7.12 Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2023 een bedrag van € 11,3 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

7.13 Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

Weller heeft het administratief beheer voor de bestaande Verenigingen van Eigenaren ondergebracht bij twee commerciële bedrijven in de regio.

Het beleid van Weller is in 2023 ten opzichte van het boekjaar 2022 ongewijzigd.

7.14 Corporate governance en verbindingen: artikel 2:8 BW-verklaring

De aan de Stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die op basis van de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, volgens artikel 2:8 BW, zich in 2023 als zodanig tegenover elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

7.15 Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen

Voor Weller gold en geldt dat een verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie moet vervullen. Er wordt uitsluitend geredeneerd en gehandeld volgens de geest van de herziene Woningwet, die uitgaat van een juridische dan wel administratieve scheiding van Daeb en niet-Daeb activiteiten. Missie en strategie van de stichting als moeder impliceert dat missie, visie en strategie van de afzonderlijke besloten vennootschappen zijn afgeleid vanuit volkshuisvestelijk perspectief en daarmee passen binnen de wet- en regelgeving.

Weller Wonen Holding BV

De Algemene Vergadering van Weller Wonen Holding BV heeft op 17 juni 2024, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de besloten vennootschap, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2023, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2023 € 34.818.631 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2023 na belastingen van € 10.681.845 negatief en het eigen vermogen € 15.507.805 bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele resultaat over het boekjaar 2023 ten laste van het onverdeeld resultaat zal worden gebracht.

Weller Vastgoed Beheer BV

De Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Beheer BV heeft op 17 juni 2024, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de Weller Wonen Holding BV, op haar beurt vertegenwoordigd door de Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de besloten vennootschap, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2023, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2023 € 38.849.617 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2023 na belastingen van € 10.385.128 negatief en het eigen vermogen € 34.370.863 bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele resultaat over het boekjaar 2023 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

De Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling BV heeft op 17 juni 2024, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de 'Weller Wonen Holding BV', op haar beurt vertegenwoordigd door de

Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2023, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2023 € 87.620 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2023 na belastingen van € 877.201 negatief en het eigen vermogen € 19.310.826 negatief bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele resultaat over het boekjaar 2023 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

8 MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

Gedurende het boekjaar 2023 zijn na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties navolgende besluit genomen:

- De heer R.J.M. Frins is op 2 oktober 2023 door de Raad van Commissarissen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Weller Wonen per 1 oktober 2023 voor een periode van vier jaar.

9 BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 17 juni 2024

Drs. B.H.J. Braeken,
directeur-bestuurder

OVERIG

ONTWIKKELINGEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Ontwikkelingen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2024 hebben plaatsgevonden.

Bijzondere gebeurtenissen

Op 19 februari 2024 heeft de Raad van Commissarissen het voorgenomen besluit van het bestuur tot organisatiewijziging “Weller Gebiedsgericht” formeel goedgekeurd.

Op 19 februari 2024 heeft de Raad van Commissarissen het besluit van het bestuur van 18 december 2023 tot uitkering van dividend door Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Wonen Holding B.V. aan haar aandeelhouders, te weten Stichting Weller Wonen, ten bedrage van € 7.147.000,-, met terugwerkende kracht formeel goedgekeurd.

Op 19 februari 2024 heeft de Raad van Commissarissen het voorgenomen besluit van het bestuur tot verkoop van het complex 66131, A ge Water 18, 20 en 20A te Beekdaelen, aan de gemeente Beekdaelen voor een koopsom van € 1.075.000 k.k. formeel goedgekeurd.

Per 1 maart 2024 is mevrouw F.M.M. Crutzen afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen als gevolg van het verstrijken van de (maximale) benoemingstermijn.

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van het jaarverslag hebben geen andere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op het voorliggend jaarverslag.

Meldingsplichtige besluiten

Op 15 april 2024 heeft de Raad van Commissarissen, onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de minister, de gewijzigde statuten van Stichting Weller Wonen en de reglementen van de Raad van Commissarissen, de commissies en het bestuur vastgesteld.

Treasury Jaarplan 2024/Interne Controleplan 2024

Op 19 februari 2024 heeft het bestuur in samenspraak met de Raad van Commissarissen het herijkt Treasury Jaarplan 2024 en Interne Controleplan 2024 vastgesteld.

Resultaatbestemming

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

De jaarrekening 2023 zal worden vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen te houden op 17 juni 2024. Hier zal voorgesteld worden om het negatief saldo groot € 54.802.675 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2023 van Weller ten laste te brengen van het eigen vermogen.

Autoriteit woningcorporaties, gemeenten en prestatieafspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een ‘aanbod’ aan de lokale overheden vóór 1 juli 2023 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken 2022 vóór 15 december 2023 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden.

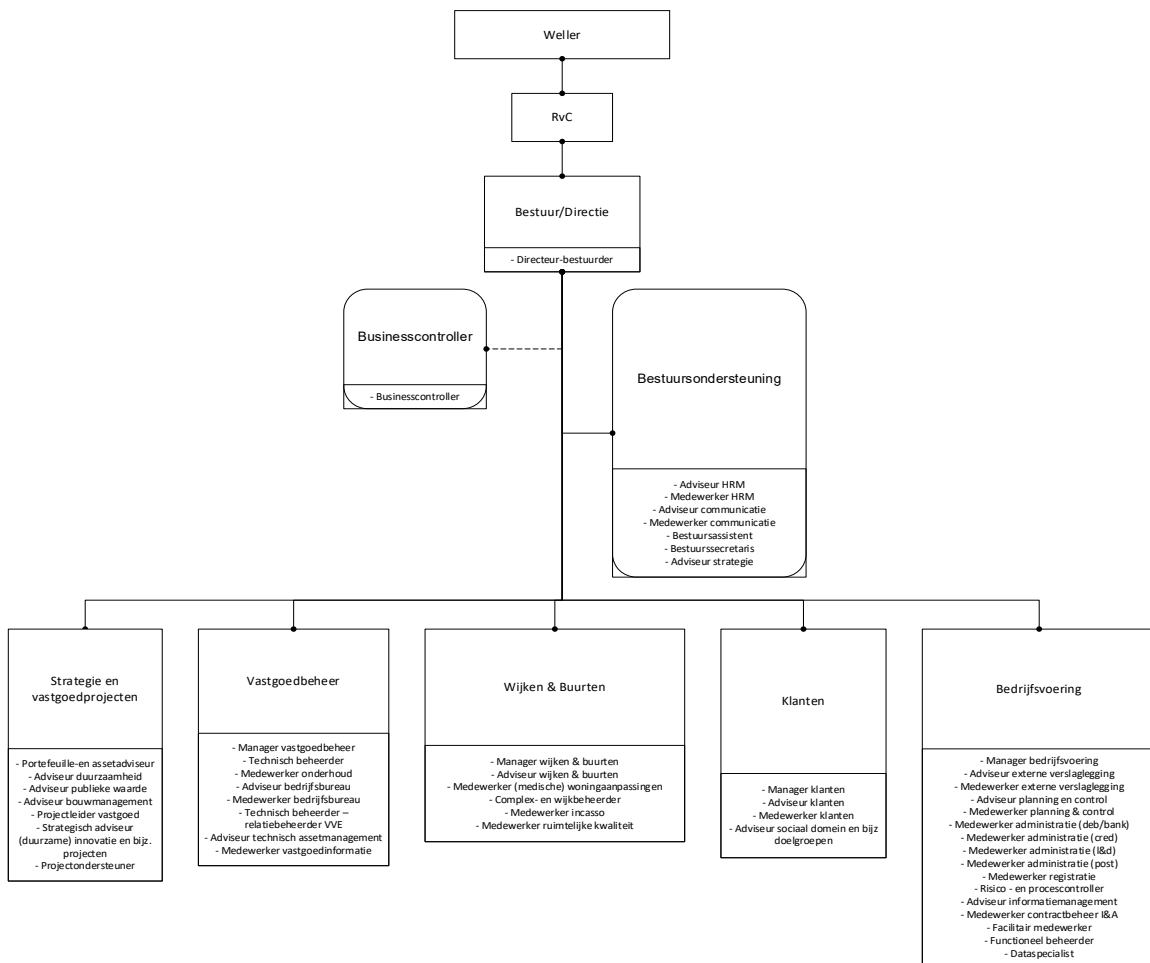
De prestatieafspraken met de gemeenten Brunssum en Beekdaelen zijn vóór 15 december 2023, met gemeente Heerlen medio januari 2024, vernieuwd en samen met de vier Huurderskoepels van Weller ondertekend.

BIJLAGEN BESTUURSVERSLAG 2023

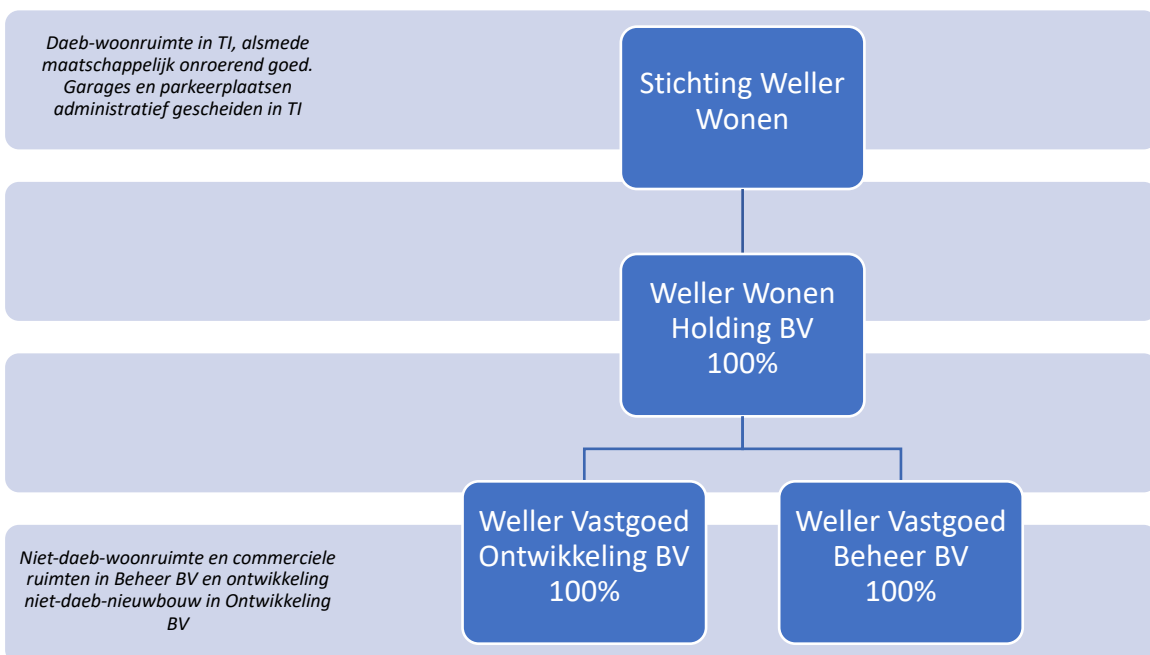
BIJLAGE 1: Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

Aw	: Autoriteit woningcorporaties
Btiv	: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
DAEB	: Dienst van Algemeen Economisch Belang
FMP	: Financiële Meerjaren Prognose
FTE	: Full Time Equivalent
HBV	: Huurderbelangenvereniging
HPW	: Huurprijzenwet Woonruimte
HRM	: Human Resource Management
IlenT	: Inspectie Leefomgeving en Transport
ITO	: Intern Toezichthoudend Orgaan
MDW	: Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
MMO	: Medewerker Motivatie Onderzoek
NPO	: Niet Planmatig Onderhoud
NVBW	: Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
PMC	: Product-Markt-Combinatie
PMO	: Preventief Medisch Onderzoek
PPS	: Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst
RBT	: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting
RvC	: Raad van Commissarissen
ROA	: Regeling Opvang Asielzoekers
ROW	: Regionaal Orgaan Woningcorporaties
SBI	: Strategisch Beleidsinstrument
TIL	: Thuis in Limburg
VTW	: Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties
Wht	: Wet op de huurtoeslag
WSW	: Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw
WBEW	: Wet Bevordering Eigen Woningbezit
Wmo	: Wet maatschappelijke ondersteuning
WNT	: Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
Ww	: Herziene Woningwet per juli 2015
WHC	: Wet op de Huurcommissie
WOHV	: Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder
ZAV	: Zelf Aangebracht Veranderingen
ZMP	: Zeer Moeilijk Plaatsbaren

BIJLAGE 2: Organisationschema stichting Weller Wonen per 31-12-2023



BIJLAGE 3: Juridische structuur Weller per 31-12-2023



BIJLAGE 4: doelen nevenstructuur Weller

Weller Wonen Holding BV

Weller Wonen Holding BV heeft de volgende doelen:

- Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen;
- Het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan;
- De deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel;
- Het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden:
 - het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
 - het uitoefenen van managementactiviteiten;
 - het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen.

Weller Vastgoed Beheer BV

Weller Vastgoed Beheer BV heeft de volgende doelen:

- Het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord;
- Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook;
- Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV heeft de volgende doelen:

- Het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen;
- Het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn;
- Het beleggen van vermogen;
- Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen;
- Het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

Verlag over 2023 van de Raad van Commissarissen



Voorwoord

Regulering van de woningmarkt en de noodzaak tot bevordering van zelfredzaamheid van de burger raakt ook de volkshuisvesting en daarmee ook Weller en haar huurders. De snel veranderende context en de toenemende complexiteit van maatschappelijke vraagstukken leidt er ook toe dat wij als interne toezichthouder voortdurend moeten schakelen in de rolinvulling ten opzichte van het bestuur, de organisatie en belanghebbenden. Daar de focus in 2022 met name werd gevestigd op het nieuw Strategisch Beleidsplan 2022-2026 en aanpassing van de topstructuur, stond het verslagjaar 2023 vooral in het teken van de implementatie van dit Strategisch Beleidsplan en de aanpassing van de organisatiestructuur. Als Raad van Commissarissen hebben wij de ontwikkelingen en de door het bestuur ondernomen acties op dat gebied nauwgezet gevolgd. Wij menen dat met de genomen maatregelen goed wordt ingespeeld op de sociale en maatschappelijke, alsook op de regionale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting.

Afgelopen jaar is ook veel aandacht geschonken aan verdere ontvlechting van de verbindingsstructuur van Weller. Een belangrijke stap hiertoe is gezet door de verkoop van het BOG-portefeuille. Hiermee is ook een stap gezet in het verleggen van de aandacht richting de primaire taak van Weller.

Als intern toezichthouder hebben wij uiteraard ook geïnvesteerd in het verder invulling geven aan onze eigen rol, met name efficiënt vergaderen waarbij de nadruk wordt gelegd op strategische vraagstukken. Zo hebben wij in het kader van efficiency besloten om de Auditcommissie en Vastgoedcommissie te integreren in één commissie.

Navolgend treft u het verslag van onze werkzaamheden als commissarissen aan. Daarbij hebben wij een onderscheid gemaakt in onze rol als toezichthouder, onze rol als werkgever en onze rol als klankbord.

Ten slotte willen wij als Raad van Commissarissen van deze gelegenheid gebruik maken om het bestuur, de ondernemingsraad en medewerkers van Weller te bedanken voor hun inzet die zij afgelopen jaar hebben getoond, onder meer bij de inrichting van de nieuwe organisatiestructuur. Als Raad van Commissarissen zijn wij ervan overtuigd dat met de aangepaste organisatiestructuur de Weller-organisatie over voldoende kwaliteiten beschikt om ook in 2024 en volgende jaren invulling te geven aan haar volkshuisvestelijke taken.

Met vriendelijke groet,

P.L.M. (Paul) Geraets,
voorzitter Raad van Commissarissen

2. Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De moderne toezichthouder is meer dan een controleur. Hij of zij staat bij het bepalen van de strategie van de organisatie het Bestuur met raad en daad bij. Als toezichthouder omarmen wij de maatschappelijke doelen van de corporatie en bewaken daarbij dat de financiële continuïteit van de corporatie niet in gevaar komt bij het realiseren van deze doelen. De maatschappelijke doelen in de volkshuisvesting zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Het Bestuur vertaalt deze abstracte doelen naar concreet beleid. De Raad van Commissarissen is daarbij een klankbord. Naast een constructieve werkrelatie met het Bestuur vinden wij dat de Raad van Commissarissen ook sterke verbindingen met de buitenwereld behoort te onderhouden.

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden vormt voor ons een wezenlijk onderdeel van "good governance". Als toezichthouder willen wij hierbij een sleutelrol vervullen door niet alleen toezicht te houden op de verantwoording die het Bestuur aflegt, maar ook zelf als Raad van Commissarissen verantwoording af te leggen over het door ons gehouden toezicht.

Als commissarissen stellen wij het belang en de continuïteit van de organisatie, met daarbij het ook nadrukkelijk belang van de huurders, voorop. Om dat goed te kunnen doen, zijn wij geworteld in de lokale/regionale samenleving, zijn wij als Raad van Commissarissen op de hoogte van wat er landelijk en in andere sectoren speelt en willen wij dat vertalen naar de organisatie, binnen de financiële ratio's. Als Raad van Commissarissen hebben wij een heldere opvatting over toezichthouden, zoals vastgesteld in onze Visie op Toezicht en Bestuur 2022-2025, en hebben wij die opvatting vertaald in afspraken met kaders voor het Bestuur.

2.2 Governancecode Woningcorporaties

De corporatiebranche beschikt al jaren over een eigen Governancecode. Als intern toezichthouder streven wij naleving van de volledige Governancecode na. Gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie hebben wij ook in 2023 wederom een verdere verbetering in de uitvoering van het toezicht en de toepassing van de Aedes Governancecode doorgevoerd. De snel veranderende context en toenemende complexiteit van vraagstukken, alsmede de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties in de Toezichtbrief 2023, zijn voor ons aanleiding geweest om samen met het Bestuur de governance, de planning- en controlcyclus en het risicomanagement prominenter op de agenda te plaatsen.

2.3 Commissies

Ter ondersteuning van het toezicht heeft de Raad op basis van het Reglement Raad van Commissarissen drie commissies ingesteld, te weten een Auditcommissie, een Selectie en Remuneratiecommissie en een Vastgoedcommissie. De commissies worden door de Raad uit zijn midden in- en samengesteld. De Raad van Commissarissen blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze door een van de commissie zijn voorbereid. Overeenkomstig de Governancecode worden de commissies niet voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft voor iedere commissie een reglement opgesteld waarin de rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissie. De reglementen zijn bijlagen bij het Reglement Raad van Commissarissen dat op de website is gepubliceerd. Voor de samenstelling van de commissies wordt verwezen naar paragraaf 6.1.3.

Mede naar aanleiding van de wijzigingen in de samenstelling van de Raad van Commissarissen gedurende 2023 en vanuit efficiency overwegingen heeft de Raad besloten om de Auditcommissie en de Vastgoedcommissie per 30 oktober 2023 samen te voegen tot één commissie, 'Audit- en Vastgoedcommissie'. Overeenkomstige aanpassing van de statuten en reglementen van Weller heeft begin 2024 plaatsgevonden.

3. Verslag vanuit onze toezichhoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

Als Raad van Commissarissen zijn wij voortdurend bezig met de bewaking van de uitvoering van de vastgestelde strategie door het bestuur en de werkorganisatie. Daarbij houdt de raad specifiek toezicht en controle op voortgang en realisatie van strategische doelen, de risico's die verbonden zijn met de strategie en de ondernemingsactiviteiten, het financieel verslagleggingsproces en inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Als toetsingskader hanteert de Raad daarbij onder andere het nieuwe Strategisch Beleidsplan 2022-2026, dat in 2022 is vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de Raad, waarin de maatschappelijke, operationele en financiële doelen zijn vastgesteld. Deze zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarbij ook de input van medewerkers en de zienswijze van stakeholders is betrokken.

Voor het door de Raad uitgeoefende toezicht hebben wij ons met name laten leiden door:

- de vigerende missie en visie;
- het Strategisch Beleidsplan 2022-2026;
- het jaarplan 2023;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuut, Investeringsstatuut en zoals gehanteerd en aangegeven door WSW;
- de Autoriteit woningcorporaties.

In het kader van het toezicht op de strategie hebben wij als Raad in 2023, in navolging van het in 2022 vastgestelde Strategisch Beleidsplan 2022-2026, toezicht uitgeoefend op de implementatie van het strategisch beleidsplan en de actualisering van het Portefeuilleplan.

Ons toezicht hebben wij mede laten beïnvloeden door de herziene Woningwet, BtIV, RtIV en meerdere ministeriële Regelingen en MG's en landelijke en regionale prestatieafspraken, waarin onder andere de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (BZK) de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende jaren heeft aangegeven.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Met behulp van kwartaalrapportages, de risicomonitor en stoplichtrapportages hebben Audit- en Vastgoedcommissie, Selectie & Renumeratiecommissie en de Raad de belangrijkste financiële en operationele prestaties kritisch gevolgd. Wij hebben geconstateerd dat de financiële continuïteit voldoende gewaarborgd is.

3.3 Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag en accountantsverslag

Vóór 1 juni 2023 heeft het Bestuur de jaarstukken over 2022 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de Auditcommissie zijn in de maand juni plenair de jaarstukken in onze Raad behandeld en na een toelichting van accountant EY door de Raad vastgesteld. De jaarstukken bevestigen ons beeld van een financieel gezonde woningcorporatie. De Raad constateert dat de financiële positie van Weller voldoet aan de kaders van WSW en Aw.

Wij hebben aansluitend geconstateerd dat betreffende jaarstukken tijdig gedeponereerd zijn. De te hanteren cyclus inzake aanbod en prestatieafspraken is gevolgd. Ook hebben wij geconstateerd dat de woningtoewijzing in 2023 op verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden: aan de 90%-toewijzingsnorm alsook aan de 95%-passendheidsnorm is voldaan.

3.4 Managementletter

In 2023 hebben zowel de Auditcommissie alsook de Raad plenair met accountant en Bestuur de managementletter besproken. Naar aanleiding van de door de accountant gerapporteerde bevindingen en enkele in de rapportage gedane aanbevelingen heeft het Bestuur ons aangegeven welke acties zijn of worden ondernomen.

3.5 Klachtenbehandeling

Tot het terrein waarop toezicht wordt gehouden door het intern toezichtsorgaan behoort ook de wijze waarop de organisatie omgaat met klachten. De Raad van Commissarissen hecht dan ook grote waarde aan een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van de klachten van belanghebbenden. Overeenkomstig artikel 2.7 van de Governancecode 2020 brengt het Bestuur jaarlijks een verslag uit aan de Raad over de bij Weller ingediende klachten, waaronder een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

Weller beschikt over een onafhankelijke Klachtencommissie en een klachtenreglement. De commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande Huurderskoepels. In 2023 hebben negenentwintig klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan 9186 verhuureenheden, een acceptabel niveau. De achterliggende oorzaken van de klachten zijn voor het Bestuur van Weller geen reden geweest tot een specifieke beleidsmatige interventie.

3.6 Visitatie

De Woningwet verplicht woningcorporaties om elk vier jaar een maatschappelijke visitatie te laten uitvoeren door een geaccrediteerd onderzoeksbureau. In 2020 heeft Weller zich voor de derde keer laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In betreffende visitatie, uitgevoerd overeenkomstig methodiek 6.0, is Weller beoordeeld op een drietal gebieden, te weten i) Presteren naar Opgaven en Ambities, ii) Presteren volgens Belanghebbenden en iii) Presteren naar Vermogen. Weller zal zich in overeenstemming met de wettelijke bepalingen in 2024 voor de vierde keer laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau.

3.7 Toezicht op de dialoog met stakeholders

Wij geven het Bestuur, mede gezien de herziene Governancecode 2020 en de maatschappelijke ontwikkelingen, in overweging om in het kader van verduurzamingsdoelen en het tijdig anticiperen op de transitie van een lineaire naar een veilige en circulaire bouwpraktijk, naast het gebruikelijke overleg ook middels aparte sessies met de overige stakeholders in gesprek te treden. Met de huurderskoepels en gemeenten vindt dit overleg reeds op structurele basis plaats.

3.8 Toezicht op risicobeheersing

Wij hebben geconstateerd dat ten aanzien van de belangrijkste strategische (fraude)risico's ook in 2023 adequate risico-beperkende maatregelen zijn genomen, voorzien van prestatie-indicatoren. Als volgmechanisme ten behoeve van de Raad, Bestuur en Managementteam wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde 'risicomonitor'; betreffende monitor maakt onderdeel uit van de met ons besproken kwartaalrapportage. Wij hebben bij het Bestuur de noodzaak benadrukt tot het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering. Tevens hebben wij de noodzaak tot risicobeheersing onderdeel laten uitmaken van risicomangement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus. Als uitwerking en onderdeel van het risicomangementbeleid van Weller heeft het Bestuur na de goedkeuring van de Raad van Commissarissen het Interne Controleplan 2023 vastgesteld.

3.9 Toezicht op verbindingen

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2023 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de Raad van Commissarissen van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de B.V. 's van Weller. Conform artikel 2:210 BW heeft het Bestuur van de Weller B.V. 's in 2023 binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. Wij hebben deze jaarrekeningen goedgekeurd. Reeds in 2020 is het proces in gang gezet om de verbindingenstructuur te ontvlechten en de B.V. 's waarin feitelijk geen activiteiten plaatsvinden op te heffen. Met het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde besluit tot en de realisatie van verkoop van de BOG-portefeuille is in 2023 verder uitvoering gegeven aan de ontvlechting van de verbindingenstructuur.

3.10 Benoeming en beoordeling accountant

Vorig jaar heeft EY de controle van de jaarrekening en de dVi over 2022 naar tevredenheid verricht. Na raadpleging van het Bestuur, de procesmanager bedrijfsvoering en de interne controller, hebben wij als toezichthouder ervoor gekozen om aan accountantskantoor EY wederom opdracht te geven tot de controle van de jaarrekening 2023 en de dVi 2023.

3.11 Conclusies toezichhoudende rol

Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2023 voldoende informatie verkregen dan wel zelf vergaard hebben om op basis van een getrouw beeld naar behoren invulling te kunnen geven aan onze toezichhoudende taken.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Goed werkgeverschap beschouwen wij als een doorlopende taak, die wij zodanig willen uitvoeren dat Weller als woningcorporatie steeds over een goed bestuur beschikt. Het is onze taak om ervoor te zorgen dat de bestuurder is toegerust en blijft om zijn taak goed te kunnen vervullen. De bestuurder dient dan ook zijn competenties volledig ten dienste van de corporatie in te zetten, om zodoende het beste uit elke medewerker te halen en daarmee dus de organisatie op de toppen van haar kunnen te laten functioneren.

4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

Als Raad van Commissarissen zijn en voelen wij ons verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door het hanteren van een jaarplan-cyclus. Jaarlijks maken wij afspraken met de bestuurder over het beoordelingskader aan de hand waarvan hij verantwoording aflegt en wij zijn functioneren beoordelen. De basis daarvoor ligt in de maatschappelijke opdracht, de gewenste ontwikkelingen in de organisatie, het strategisch beleidsplan en de begroting. Met de bestuurder is zijn jaarplan 2023 besproken en er vonden in 2023 zowel een functionerings- als beoordelingsgesprek plaats.

Met de vaststelling van een nieuw koersplan en een nieuw strategisch beleidsplan heeft reeds in 2022 bijstelling van de topstructuur plaatsgevonden. In lijn met het advies 'Topstructuur Weller', dat mede onder begeleiding van een extern adviesbureau tot stand is gekomen, heeft de Raad na zorgvuldig beraad, op 25 februari 2022 het besluit genomen tot aanpassing van de topstructuur waarbij geopteerd is voor een eenhoofdig bestuur met een strategische managementlaag met vijf managers. Met deze aanpassing is voldoende basis voor competentie – in de betekenis van kennis, ervaring en vaardigheden- en stabiliteit gecreëerd.

Binnen de topstructuur zijn de Raad, Bestuur en Managementteam in staat verbinding te realiseren, is er sprake van voldoende tegenkracht, een kritisch klankbord en wederzijdse controle en evenwicht. De bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en streeft naar een organisatie met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder zijn functioneren besproken en beoordeeld.

4.1.3 Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen heeft eind 2023 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur geëvalueerd. De bezoldiging is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en Weller maakt gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'.

4.2.1 Cultuur

Als interne toezichthouder kijken wij ook naar de organisatiecultuur van Weller. Naar onze ervaringen is er sprake van een grote betrokkenheid bij Weller en haar huurders. Er is een open en integere cultuur, waarbinnen voldoende ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Gedurende het verslagjaar is onder begeleiding van Berenschot verder uitvoering gegeven aan een brede organisatie-ontwikkeltraject, waarin ook aandacht is besteed aan de bevindingen uit het Medewerkers Motivatie Onderzoek uit 2020, onder andere in relatie tot ziekteverzuim, samenwerking en communicatie, welzijn en vergrijzing. In het verlengde hiervan zal in 2024, met begeleiding van een extern bureau, aandacht besteed worden aan diverse cultuuraspecten in de organisatie.

4.2.2 Integriteit

In het kader van governance en integriteit is in 2022 gestart met de uitvoering van een gevarieerd en organisatie breed programma met lezingen, intervisies en oefensessies, dat zich doorlopend richt op de ontwikkeling en aandacht voor integriteit, cultuur en soft-controls met als doelstelling om organisatie breed de interne beheersing verder te versterken.

Ter versterking van ons integriteitssysteem hebben gedurende het verslagjaar meerdere medewerkers een opleiding genoten in het kader van integriteit en morele oordeelsvorming. Tevens zijn in 2023 twee Integriteitscoördinatoren (ICO's) en een interne vertrouwenspersoon aangesteld.

De organisatie beschikt zowel over een Gedrags- en Integriteitscode alsook over een Klokkenluidersregeling. Deze laatste is gedurende het verslagjaar aangepast naar aanleiding van de gewijzigde Wet bescherming klokkenluiders.

In 2023 is niet vastgesteld dat er tegenstrijdige belangen of (schijn van) belangenverstremming aan de orde zijn geweest met betrekking tot de directeur-bestuurder(s), zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties. Er zijn in 2023 noch op enig ander moment aandelen, leningen of garanties verstrekt aan of ten behoeve van de bestuurder.

Gedurende het verslagjaar is de Raad van Commissarissen frequent over de voortgang en uitvoering van het programma geïnformeerd.

4.3 Conclusies werkgeversrol

Als toezichthouder menen wij aan onze rol als werkgever voldoende invulling te hebben kunnen geven en daarbij de bestuurder voldoende ruimte geboden te hebben zijn verantwoordelijkheden waar te kunnen maken. Daarbij zijn wij ons bewust van het spanningsveld dat bestaat tussen al dan niet op afstand toezicht houden en besturen.

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

Naast onze rol als toezichthouder en werkgever willen wij de bestuurder graag de mogelijkheid en de ruimte geven gebruik te maken van onze advies- en klankbordrol.

Genoemde rol hebben wij zowel informeel en in commissieverband, alsook tijdens de reguliere RvC-bestuur-bijeenkomsten vervuld. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan het aanbrenge van meer focus op specifieke beleidszaken, het herkenbaar aan strategische doelen gelieerd motiveren van voorgenomen investeringen en het aan de realiteit aangepast actualiseren van investeringsparameters. Ook vindt er maandelijks een overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder over de algemene gang van zaken binnen de organisatie.

6. Over de RvC

6.1 Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond gedurende de periode januari t/m december 2023, dus ook ultimo 2023, conform statuten, uit zes leden.

6.1.1 Profielschetsen

Als Raad van Commissarissen werken wij met een profielschets, gerelateerd aan omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen.

In de Profielschets Toezichthouders Weller is een profielschets opgesteld met criteria waaraan toezichthouders, die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming, moeten voldoen om goed toezicht uit te kunnen oefenen en nuttige adviezen te kunnen geven; daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.

Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad van Commissarissen is dat hij uit generalisten bestaat die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Als Raad van Commissarissen van Weller streven wij naar een samenstelling waarin verschillende expertises en deskundigheden goed vertegenwoordigd zijn. In onze Raad zijn de volgende expertises aanwezig om invulling te geven aan een toekomstbestendig team, namelijk:

- Financiën en control;
- Governance en juridisch;
- Vastgoedontwikkeling, -beheer en onderhoud;
- Volkshuisvesting;
- Zorg en welzijn;
- ICT, data governance, cyberrisico's en privacy;
- Duurzaamheid, energietransitie en circulariteit.

6.1.2 Benoeming

Op 2 oktober 2023 is de heer R.J.M. Frins, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, door de Raad van Commissarissen van Stichting Weller Wonen per 1 oktober 2023 benoemd als lid van de Raad van Commissarissen voor een periode van vier jaar.

6.1.3 Schema samenstelling RvC, rooster van aftreden alsmede commissies

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van wet- en regelgeving, de statuten en het RvC-Reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden; herbenoeming is mogelijk voor een periode van maximaal 4 jaar. De benoeming van de leden inzake Stichting Weller Wonen is vermeld in navolgend schema.

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Audit- en Vastgoedcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie ingesteld. Navolgend is de situatie geschetst op 31 december 2023.

Naam	Functie	Deskundigheid-gebied	Beroep	Nevenfuncties	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Mw. Drs. F.M.M. Crutzen	Lid	Volkshuisvestelijk/huurderscommissaris	Loopbaan- en strategisch adviseur FC coaching; Partner LoopbaanNaPolitiek; Docent bij Fontys University of Applied Sciences.	Lid RvC Stichting Portaal; Bestuurslid/penningmeester Hoeve Abshof.		01.03.2016	01.03.2020	01.03.2024
mr. R.J.M. Frins	Lid	Bestuurlijk/Juridisch/Financieel-economisch	Directeur bedrijfsvoering; Stichting Wooninc.	Geen.		01.10.2023		01.10.2027
P.L.M. Geraets RA	Voorzitter	Financieel-economisch	Strategisch financieel adviseur Provincie Limburg	Extern examiner Zuyd Hogeschool Sittard	Selectie en Remuneratiecommissie; Agendacommissie	01.03.2017	01.03.2021	01.03.2025
M.H.J. Oomes	Vice-voorzitter	Vastgoed	Directeur Financiën en bedrijfsondersteuning Stichting Pré Wonen Haarlem;	Lid RvA Vermogensbeheer Elisabeth Strouven Fonds; Senior consultant PUM senior experts The Netherlands; Director of Finance NGO Reputed4agri Development; Bestuurder OO en CO Beheer B.V.	Vz. Audit- en Vastgoedcommissie Agendacommissie	01.07.2017	01.07.2021	01.07.2025
Mw. Drs. R.E.J.C. Rijk	Lid	Financieel-economisch	CFO, lid Managing Board (statutair) Obvion N.V.	Lid Market Committee PCS	Audit- en Vastgoedcommissie	15.04.2021		15.04.2025
Mw. I.M. Thuis	Lid	Bestuurlijk/juridisch/zorg en welzijn/huurderscommissaris	Directeur/bestuurder MEE Zuid Limburg	Bestuurslid MVO Platform Stichting IMMENS ¹	Vz. Selectie en Remuneratiecommissie	01.06.2021		01.06.2025

¹ Einddatum 01.07.2023.

6.1.4 Conclusie samenstelling

Als toezichthouder op financieel-, juridisch-, vastgoed- en volkshuisvestelijk gebied zijn wij voldoende geëquipeerd om op verantwoorde wijze aan onze drieledige taak als toezichthouder invulling te kunnen geven; daarmee beschikken wij naar onze overtuiging over een toekomstbestendig team.

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Als toezichthouder vertonen wij een voorbeeldfunctie qua integriteit en spreken wij elkaar indien nodig aan op ongewenst gedrag. Conform Governancecode is onze Raad van Commissarissen zodanig samengesteld dat wij als leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het Bestuur en ten opzichte van welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en onze taak naar behoren kunnen vervullen. Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de Toegelaten Instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2023 zitting gehad in het college van B&W of de gemeenteraad van de gemeente Beekdaelen, Brunssum of Heerlen, noch zitting gehad in het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Ook zijn er gedurende 2023 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder. Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter.

In opvolging van het advies van Aedes en VTW heeft in 2023 ook een inventarisatie van het vastgoedbezit onder de leden van de RvC en het bestuur plaatsgevonden aan de hand van 'VTW Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit'. Van een mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling is echter niet gebleken.

6.2.2 Aanspreekbaarheid

Als toezichthouder willen wij niet enkel aanspreekbaar zijn voor elkaar, maar ook voor Bestuur, Ondernemingsraad, huurdersvertegenwoordigers en andere belangenhouders; een dergelijke laagdrempelige toegankelijkheid kan naar ons idee bijdragen aan een goede voeding door derden en een goede voeling met de buitenwereld en daarmee een ondersteunend karakter dragen die onze toezichthoudende taak versterkt.

6.2.3 Meldingsplicht

Voor interne toezichthouders geldt een 'brede meldingsplicht', inhoudend dat financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen ter voortzetting van verbindingen, twijfel over integriteit inzake beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van toewijzingsnormen, onverwijld door ons aan de 'Autoriteit woningcorporaties' als óngewone omstandigheden' gemeld worden. Een dergelijke situatie heeft zich in 2023 niet voorgedaan.

6.2.4 Informatievoorziening

Voor de uitvoering van de toezichthoudende taak hebben wij als de Raad van Commissarissen adequate, relevante, betrouwbare, tijdige en transparante informatie nodig teneinde voldoende zicht te krijgen op het huidig en toekomstig functioneren van de corporatie en het bestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen ook in 2023 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: beleid van de stichting op hoofdlijnen, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt: deze informatie is onder andere verkregen via kwartaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de Raad aan het Bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het Bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen. In het kader van informatievoorziening heeft de Raad van Commissarissen van het Bestuur van Weller regelmatig informatiestukken ontvangen, alsmede het periodiek verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de Raad van Commissarissen vier keer het tijdschrift "Ruimte en Wonen" ontvangen;

- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw. De Raad van Commissarissen heeft ook in 2023 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en heeft ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie, opgeleverde nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.

Ook hebben wij ons als Raad van Commissarissen op diverse momenten door externe adviseurs laten informeren of begeleiden, teneinde te voorkomen dat er ten aanzien van sommige onderwerpen mogelijk een ‘tunnelvisie’ zou kunnen ontstaan. Zo is gebruik gemaakt van rapportages van EY inzake de jaarrekeningcontrole als input voor risicomangement en van Juyst inzake fiscaliteiten.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang is regelmatig met het Bestuur van Weller kritisch ‘gespard’; daarbij is vanuit de Raad van Commissarissen vooral de nadruk gelegd op beheersing van mogelijke strategische risico’s, handhaving van de financiële continuïteit, betaalbaarheid en bereikbaarheid vastgoedportefeuille gerelateerd aan met name de primaire en secundaire doelgroep en borging van de dienstverlening.

Diverse scenarioberekeningen zijn als basis gebruikt om tot evenwichtige besluitvorming te komen. Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de Raad van Commissarissen overlegd met de accountant (EY).

6.2.7 Lidmaatschappen

Als toezichthouders willen wij ook graag voeding krijgen vanuit de corporatiekoepel en branche van toezichthouders; vandaar dat in 2023 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

6.2.8 Zelfevaluatie en Permanente Educatie

De Raad van Commissarissen bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren, waaronder dat van de individuele leden. Tweejaarlijks gebeurt dat onder (onafhankelijke) externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van de leden van de Raad. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de Raad en de wijze waarop durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. Ook de relatie tot het Bestuur is hierbij een onderwerp van gesprek. De vastgestelde Visie op Toezicht en Bestuur 2022-2025 fungeert als onderlegger bij de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen. Op 11 december 2023 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie plaatsgevonden door de Raad van Commissarissen, samen met de bestuurder. Hierbij is het thema organisatieontwikkeling uitgebreid aan bod gekomen.

Ook in 2023 hebben wij aantoonbaar via PE-punten – als norm geldt minimaal 10 punten per 2 jaar – aan onszelf alsook aan de buitenwereld kenbaar gemaakt dat zowel Bestuur en medewerkers van Weller, alsook wij als toezichthoudend orgaan behoefte hebben aan zelflerend vermogen en constante bijscholing. Alle commissarissen hebben - zie onderstaand overzicht - aantoonbaar in 2023 voldaan aan de PE-verplichting.

Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel							
Naam	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal 2022 en 2023	Norm per twee jaar
Mw. F.M.M. Crutzen	9	5	9	8	8	16	10
R.J.M. Frins	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	62	62	10
P.L.M. Geraets	14	9	35	11	34	45	10
M.H.J. Oomes	20	6	63	35	63	98	10
Mw. R.E.J.C. Rijk	n.v.t.	n.v.t.	5	6	80	86	10
Mw. I.M. Thuis	n.v.t.	n.v.t.	14	33	5	38	10

6.3 Bezoldiging

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde B.V. 's. De honorering is in 2023 bepaald in overeenstemming met de WNT, alsmede de VTW-regeling.

	Mw. F.M.M. Crutzen	P.L.M. Geraets	R. Frins	M.H.J. Oomes	Mw. R.E.J.C. Rijk	Mw. I.M. Thuis
Functie	lid RvC	Vz. RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC
Duur dienstverband in 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-10 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging						
Beloning (I)	14.960	22.440	3.741	14.960	14.960	14.960
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2023	14.960	22.440	3.741	14.960	14.960	14.960
Totaal bezoldiging 2022	14.480	21.720	0	14.480	14.480	14.480
Toepasselijk WNT-maximum 2023	18.700	28.050	4.713	18.700	18.700	18.700
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naast voornoemde bezoldigingen, zoals bedoeld in de WNT, bedroegen de overige RvC-kosten € 53.506; daarvan is het merendeel besteed aan advieskosten, professionaliserings-activiteiten, contributie VTW en een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders. In totaliteit bedroegen in 2023 de ITO-kosten €139.527.

Ten behoeve van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn geen uitgaven gedaan.

6.4 Vergaderingen & overleg

6.4.1 Vergader- en besluitenschema

Als Raad van Commissarissen zijn wij in het afgelopen jaar zes keer plenair bijeen geweest. Daarnaast hebben er gedurende het verslagjaar een aantal (in)formele overlegmomenten plaatsgevonden.

De Audit- en vastgoedcommissie is in 2023 vijf keer in vergadering bijeengekomen. De daar besproken onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad van Commissarissen met het bestuur. Bij de vergaderingen van de Audit- en Vastgoedcommissie zijn naast de bestuurder ook de manager Bedrijfsvoering en de Business Controller aanwezig.

De Selectie- en remuneratiecommissie is in 2023 vier keer in vergadering bijeengekomen. De daar besproken onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad van Commissarissen met het bestuur en stonden onder meer in het teken van de jaarlijkse gesprekscyclus met de bestuurder. Mede naar aanleiding van de gewijzigde samenstelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie zijn ook de werkprocessen en -afspraken besproken en waar nodig gebleken aangepast.

Als Raad van Commissarissen hebben wij in het afgelopen verslagjaar meer dan dertig thema's besproken, onder andere:

- Jaarverslag & Jaarrekening 2022 TI en BV's;
- Begroting 2023/2024;
- Treasurysatuut en Treasuryjaarplan 2023;
- Rechtmatigheidsbrief Aw en Beoordeling risicoprofiel WSW;
- Management letter en Controleplan EY;
- Jaarlijkse Frauderisicoanalyse Weller;
- Vaststelling gewijzigd investeringsstatuut;
- Vaststelling Intern Controle Plan Weller 2023;
- Risicomanagement en inrichting controlebeheersing;
- Eindevaluatie TIL;

- Ruimtelijke Kwaliteit Weller;
- Vaststelling I-visie en Informatiebeveiligingsbeleid;
- Woondeal Limburg;
- Notitie Versterken huurdersparticipatie;
- Omgang met belanghebbenden en werking lokale netwerken;
- Verkoop BOG-portefeuille;
- Prestatieafspraken;
- Handreiking Opnieuw beoordelen vastgoedbezit;
- Investeringsvoorstellen Navolaan en verduurzaming Horicherhofstraat (complex 10531);
- Memo derivaten;
- Bezoldigingsbeleid;
- Benoeming nieuwe commissaris;
- Governance & naleving Governancecode Woningcorporaties;
- Gedrag- en Integriteitscode, hantering Register melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluidersregeling.

Daarnaast hebben wij als intern toezichthoudend orgaan in 2023 met bijzondere aandacht ontwikkelingen gevolgd op het gebied van organisatieontwikkeling en werkdrukonderzoek 2023, versterking van het controlesysteem en verkoop van de BOG-portefeuille.

6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Op 15 mei 2023 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, een informatief en evaluerend overleg gehad met de vier, alle huurders van Weller vertegenwoordigende, Huurderskoepels. Daarnaast hebben twee huurderskoepels een van de huurderscommissarissen uitgenodigd voor een extra overleg. Ook dit stond in het teken van elkaar over en weer informeren.

Tijdens dit gesprek, die door beide gremia als uiterst positief en zinvol werd ervaren, hebben wij vanuit onze toezichthoudende rol nuttige informatie mogen ontvangen, met name inzake betaalbaarheid, bereikbaarheid, gevolgen reorganisatie werkapparaat en verduurzaming, zoals ervaren door de huurdersvertegenwoordigers.

Op 12 oktober 2023 heeft de jaarlijkse 'Binnenste Buiten Dag' plaatsgevonden waarbij in gezelschap van een brede afvaardiging van onze huurdersorganisaties, de gemeenten Beekdaelen, Brunssum en Heerlen en overige stakeholders stil werd gestaan bij aantal belangrijke thema's zoals 'diversiteit zorgt voor sterke wijken en buurten', met als gastsprekers de heer R. Meyer van het Nationaal Programma Heerlen Noord en mevrouw I. Bocken van Vluchtelingenwerk Zuid-Nederland.

6.4.3 Overleg met OR

Als Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2023 tweemaal, te weten op 15 februari en 2 oktober 2023, het gebruikelijke evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is elke keer gesproken over de organisatieontwikkeling in verband met de toekomstbestendigheid van de organisatie, integriteitsontwikkeling binnen Weller en de resultaten van het werkdrukonderzoek. Als toezichthouder hechten wij veel waarde aan het enkele keren per jaar onze voelhorens uitslaan richting personeel van Weller. Wij hebben tevens afgesproken met de OR dat wij meer structuur willen aanbrengen in de overleggen, en dat een keer per jaar overlegd wordt in aanwezigheid van de volledige RvC, aan de hand van een specifiek (strategisch) thema.

6.4.4 Overleg met stakeholders

Contacten met stakeholders zijn gedurende het jaar 2023 beperkt gebleven tot de jaarlijkse 'Binnenste Buiten Dag' en enkele informele contacten. Ons streven gestructureerd meer aandacht te besteden aan deze belangenhouders hopen wij, al dan niet gerelateerd aan het voorbereiden van prestatieafspraken, en daarmee tevens beantwoordend aan de herziene Governancecode, de komende jaren meer handen en voeten te geven.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

De volkshuisvestingssector kende de afgelopen periode veel beroering, zowel op landelijk (politiek) alsook op corporatieniveau. Als woningcorporatie worden wij aangespoord en wellicht genoodzaakt om ons zelf opnieuw uit te vinden en onze taken en taakvelden te herdefiniëren. Met de totstandkoming van de Nationale Prestatieafspraken en regionale Woondeals rust de komende jaren de taak op de corporaties om die boodschap duidelijk en herkenbaar te communiceren richting onze huurders en overige belanghebbenden. Dit benadrukt nogmaals de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de woningcorporaties in Parkstad Limburg voor de sociale huisvesting. Op sommige plekken kan de maatschappelijke opgave groter zijn dan hetgeen één corporatie aankan. Corporaties kunnen elkaar daarbij helpen door middel van bijvoorbeeld samenwerking op bepaalde deelgebieden, matching en schaalvergroting. Een mooi voorbeeld hiervan is de samenwerking in het kader van herstructurering in Vrieheide (Heerlen-Noord).

Als intern toezichthouder zullen wij, zonder daarbij op de stoel van de bestuurder te belanden, vanuit onze rol bijdragen aan de realisatie van deze opgave.

7.2 Dankwoord

Als betrokken toezichthouders willen wij graag aan Bestuur en alle medewerkers, maar ook aan de huurdersvertegenwoordigers van Weller in Beekdaelen, Brunssum en Heerlen, onze dank uitbrengen voor de inzet en behaalde resultaten. Zowel uit gesprekken met de huurdersvertegenwoordigers als met de OR gevoerde gesprekken is naar voren gekomen dat Weller haar maatschappelijke taken in ruim voldoende mate heeft weten waar te maken en op de goede weg zit. Dit neemt niet weg dat er steeds ruimte blijft voor verbeterlagen. Wij zullen ons ook in 2024 onverminderd blijven inzetten om de doelstellingen te realiseren.

7.3 Slotverklaring en Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Weller heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2023 getoetst en heeft daarbij kennisgenomen van de door EY afgegeven controleverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 25 lid 4 van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2023 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 17 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

.....
P.L.M. Geraets

**STICHTING WELLER WONEN
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	6
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	8
4	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2023	10
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	29
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	56
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	68
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	70
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	71
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	73
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	95
12	Overige informatie	102
13	Afzonderlijke primaire overzichten	103

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	118
2	Controleverklaring accountant	118

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	(1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.076.375.236		1.100.477.990
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		25.527.780		64.484.273
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.072.509		15.277.574
		<u>1.109.975.525</u>		<u>1.180.239.837</u>
Materiële vaste activa	(2)			
			8.305.178	8.770.676
Financiële vaste activa	(3)			
Latente belastingvordering(en)			9.358.321	5.050.508
SOM DER VASTE ACTIVA			<u>1.127.639.024</u>	<u>1.194.061.021</u>
Vlottende activa				
Vorraden	(4)		0	142.500
Vorderingen	(5)			
Huurdebiteuren		459.757		374.845
Overheid		163.302		7.004
Overige debiteuren		50.339		202.607
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.569.263		12.060.256
Overlopende activa		3.979.203		1.623.493
		<u>8.221.864</u>		<u>14.268.205</u>
Liquide middelen	(6)		339.958	6.531.312
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA			<u>8.561.822</u>	<u>20.942.017</u>
TOTAAL ACTIVA			<u><u>1.136.200.846</u></u>	<u><u>1.215.003.038</u></u>

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIEF					
Groepsvermogen	(7)		722.142.623		776.945.298
Voorzieningen	(8)				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		5.407.799		7.245.162	
Overige voorzieningen		716.614		669.476	
			6.124.413		7.914.638
Langlopende schulden	(9)				
Schulden aan overheid		785.457		832.329	
Schulden aan kredietinstellingen		366.044.836		369.586.613	
Overige schulden		6.818.516		7.018.811	
			373.648.809		377.437.753
Kortlopende schulden	(10)				
Schulden aan overheid		46.919		45.033	
Schulden aan banken		15.453.798		40.821.084	
Schulden aan banken liquide middelen		1.206.649		0	
Schulden aan leveranciers		2.989.853		1.259.811	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		3.179.351		2.007.337	
Schulden terzake van pensioenen		93.910		94.380	
Overige schulden		47.503		145.356	
Overlopende passiva		11.267.018		8.332.348	
			34.285.001		52.705.349
TOTAAL PASSIVA			<u>1.136.200.846</u>		<u>1.215.003.038</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	66.050.403	66.114.386
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.424.484	2.852.043
Lasten servicecontracten	(13)	(3.472.440)	(2.854.894)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	(5.967.511)	(5.398.020)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	(35.419.943)	(25.341.112)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	(4.426.902)	(7.773.957)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.188.091	27.598.446
Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	26.039.985	840.451
Toegerekende organisatiekosten	(18)	(90.581)	(80.170)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	(34.323.887)	(901.605)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		(8.374.483)	(141.324)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	(24.838.801)	(5.022.772)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	(31.059.018)	(56.231.105)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(55.897.819)	(61.253.877)
Opbrengst overige activiteiten	(22)	872.698	525.858
Kosten overige activiteiten	(23)	(76.440)	(122.360)
Nettoresultaat overige activiteiten		796.258	403.498
Overige organisatiekosten	(24)	(3.410.972)	(2.833.267)
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	(5.001.564)	(2.676.071)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	626.499	636.254
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	(9.836.828)	(8.778.367)
Financiële baten en lasten		(9.210.329)	(8.142.113)
Resultaat voor belastingen		(60.910.818)	(47.044.708)
Belastingen	(28)	6.108.143	(1.569.909)
Resultaat na belastingen		(54.802.675)	(48.614.617)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoresultaat na belastingen	-54.802.675	-48.614.617
Rechtstreekse mutaties in het Eigen Vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaalresultaat	<u>-54.802.675</u>	<u>-48.614.617</u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten				
Huurontvangsten		66.236.729		66.584.781
		<u>66.236.729</u>		<u>66.584.781</u>
Vergoedingen		4.111.787		3.695.428
Overige bedrijfsontvangsten		716.840		222.028
Ontvangen interest		168.783		27.066
		<u>71.234.138</u>		<u>70.529.304</u>
Saldo ingaande kasstromen				
Uitgaven				
Erfpacht	417		(3.707)	
Betalingen aan werknemers	(8.692.090)		(8.296.589)	
Onderhoudsuitgaven	(29.895.577)		(20.947.803)	
Overige bedrijfsuitgaven	(16.735.406)		(15.045.058)	
Betaalde interest	(9.827.048)		(8.627.931)	
Sectorspecifieke heffing	(573.838)		(209.069)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(1.769.366)		(454.401)	
Vennootschapsbelasting	10.291.324		(7.171.409)	
		<u>(57.201.584)</u>		<u>(60.755.967)</u>
Saldo uitgaande kasstromen				
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.032.554		9.773.336
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		26.328.280		702.075
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	(3.049.268)		(14.644.648)	
Verbeteruitgaven	(17.765.051)		(13.628.042)	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.289.497		(5.672.575)	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0		(20.296)	
Sloopuitgaven	(1.704.458)		(3.798.074)	
Investeringen overig	310.724		(287.681)	
		<u>(18.918.555)</u>		<u>(38.051.316)</u>
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA				
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		7.409.725		(37.349.240)
transporteren		21.442.279		(27.575.904)

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		21.442.279		(27.575.904)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		38.000.000		70.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossingen geborgde leningen	(47.219.634)		(40.632.830)	
Aflossingen ongeborgde leningen	(19.620.648)		(1.167.739)	
Tussentelling uitgaande kasstromen		(66.840.282)		(41.800.568)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(28.840.282)		28.199.432
Mutatie geldmiddelen		(7.398.003)		623.528
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	(6.191.355)		623.528	
Wijziging kortgeldmutaties	(1.206.648)		0	
		(7.398.003)		623.528
Liquide middelen per 1 januari	6.531.312		5.908.261	
Liquide middelen	339.958		6.531.312	
		(6.191.354)		623.051
Mutatie geldmiddelen		1.206.649		(477)

4 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

ALGEMEEN

Stichting Weller Wonen is feitelijk en statutair gevestigd in Heerlen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 14021286. Het adres van Stichting Weller Wonen is Spoorplein 43 , 6411NZ Heerlen.

De woningcorporatie heeft de (geconsolideerde) jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2023 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Burgelijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 17 juni 2024.

Alle bedragen in de jaarrekening zijn weergegeven in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

De impact van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties hebben geen direct effect hebben op Weller Wonen. Wel is er sprake van indirecte effecten (stijgende bouwprijzen en stijgende energieprijzen), met deze indirecte effecten is rekening gehouden met het opstellen van de jaarrekening.

Activiteiten

Stichting Weller Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor minder draagkrachtigen en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Heerlen, Brunssum en Schinveld.

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening van Stichting Weller Wonen gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Voor een nadere analyse omtrent de continuïteit verwijzen we naar hoofdstuk 7 van het bestuursverslag.

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Weller Wonen en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

KAPITAALBELANGEN

Stichting Weller Wonen te Heerlen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<u>Naam, statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatste kapitaal</u>	<u>Opgenomen in consolidatie</u>
	%	
Weller Wonen Holding B.V. Heerlen	100,00	Ja
Weller Vastgoed Beheer B.V. Heerlen	100,00	Ja
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. Heerlen	100,00	Ja

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Schattingen en veronderstellingen

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De groep waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. De groep heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

De groep beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Dit heeft met name impact op het vastgoed in ontwikkeling, waarbij we jaarlijks onrendabele toppen verantwoorden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De groep betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale resultaten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Klimaatgerelateerde zaken

De groep houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor de groep door meegenomen. Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

De klimaatgerelateerde risico's kunnen een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. De groep monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen.

Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringsubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Stichting Weller Wonen hanteert voor alle categorieën, behalve voor parkeergelegenheden (basis versie), de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

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.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

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

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

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

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

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Onderscheid onderhoud en verbeteringen.

Herwaardering deelneming WVB

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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.

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 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.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:

- bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

d Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

RJ 645.217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 Stichting Weller Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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. 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 Stichting Weller Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting Weller Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
- 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, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Stichting Weller Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2023	2022
	€	€
Norm onderhoud	2.825	2.806
Norm beheerslasten	975	966
Streefhuurbeleid als % van maximale huur	80	85

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de 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 materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over veertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvestering beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde vsn het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde 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 de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. 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.

Hieronder is verder begrepen het 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 afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan 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 de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Stichting Weller Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde nominale disconteringsvoet voor belastingen is 1,61% (2022: 1,62%) en geeft de actuele marktrente weer. In de schatting van de toekomstige kasstromen is rekening gehouden met de inflatie en als de specifieke risico's van de verplichting. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

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.

De posten in deze voorziening hebben een looptijd van maximaal 1 jaar. Het effect van de tijdswaarde is daardoor niet materieel. De voorziening is dan ook nominaal opgenomen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk loopbaanontwikkeling en jubileumuitkeringen aan personeel.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

Stichting Weller Wonen beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor 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 of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, 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.

Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

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 de groep, 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.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

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 klachten- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting Weller Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

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 en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpaden, afsluiting portieken.

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.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen waaronder direct opeisbare deposito's en de op korte termijn zeer liquide vlottende activa. De op korte termijn zeer liquide activa kunnen worden beschouwd als zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels "ontvangsten" en "uitgaven verbindingen" en "ontvangsten" en "uitgaven overig". De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoop prijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Het begrip verbindingen of verbonden ondernemingen betreft rechtspersonen welke een dochtermaatschappij zijn of in welke een toegelaten instelling deelneemt in de zin van artikel 24c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, of met welke een toegelaten instelling anderszins een duurzame band heeft, waaronder mede wordt begrepen het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van die rechtspersoon.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.076.375.236	1.100.477.990
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	25.527.780	64.484.273
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.072.509	15.277.574
	<u>1.109.975.525</u>	<u>1.180.239.837</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari 2023</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2023	612.900.882	576.306.201	85.667.586	86.377.824
Cumulatieve herwaarderingen	538.410.390	597.894.863	8.862.095	10.576.656
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(50.833.281)	(40.913.134)	(30.045.408)	(30.162.525)
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>1.100.477.991</u>	<u>1.133.287.930</u>	<u>64.484.273</u>	<u>66.791.955</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen (ontvangen subsidies)	(3.912.500)	0	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	1.312.469	4.373.104	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	13.900.271	14.057.589	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	9.780.807	19.976.310	0	(32.178)
Buitengebruikstellingen en afstotingen	(6.927.929)	(1.812.321)	(57.559.976)	(678.060)
Herwaarderen en herwaarderen buitengebruikstellingen en afstotingen	(32.498.074)	(59.484.474)	(3.002.732)	(1.714.561)
Waardeveranderingen	(12.536.089)	(9.920.148)	51.680	(785.759)
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	2.302.165	0	26.030.660	902.876
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.476.125	0	(4.476.125)	0
Totaal mutaties	<u>(24.102.755)</u>	<u>(32.809.940)</u>	<u>(38.956.493)</u>	<u>(2.307.682)</u>

	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Stand per 31 december 2023</i>				
Aanschaffingswaarde	631.530.125	612.900.883	23.631.485	85.667.586
Cumulatieve herwaarderingen	505.912.316	538.410.389	5.859.363	8.862.095
Cumulatieve waardeverminderingen	(61.067.205)	(50.833.282)	(3.963.068)	(30.045.408)
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>1.076.375.236</u>	<u>1.100.477.990</u>	<u>25.527.780</u>	<u>64.484.273</u>

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Inschakeling taxateur

Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende de woningen is er voor de één-derde/twee-derde methode gekozen waarbij elk jaar een full-waardering van één-derde (steeds wisselend deel) van het woning vastgoed moet worden gewaardeerd. Voor deze waarderingsronde betreft dit het één-derde deel dat in 2020 voor het laatst volledig is getaxeerd, voor het twee-derde deel kon volstaan worden met een markttechnische update. Voor de overige full-waarderingen, te weten het BOG-, MOG-, ZOG-vastgoed in exploitatie alsook de nieuwe woningcomplexen, heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. 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 Stichting Weller Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	Disconteringsvoet
Woningen: 255 complexen, 9.186 eenheden	5,65% - 10,00%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 10 complexen, 22 eenheden	9,46% - 10,66%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG): 31 complexen, 167 eenheden	7,21% - 10,66%
Garage(boxen): 46 complexen, 1.246 eenheden	7,78%
Parkeervakken: 21 complexen, 384 eenheden	7,69%
Intramuraal (ZOG): 6 complexen, 73 eenheden (199 kamers)	6,95% - 8,51%

	2023	2022
	€	€
Marktwaaarde		
Eengezinswoningen	531.343.859	532.632.474
Meergezinswoningen	522.956.138	550.428.728
Parkeergelegenheden	8.498.384	8.499.009
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.784.417	34.897.353
Maatschappelijk onroerend goed	11.380.246	12.207.345
Zorgvastgoed (intramuraal)	25.445.778	22.743.204
Zorgvastgoed (extramuraal)	491.628	3.554.273
Totaal	<u>1.101.900.450</u>	<u>1.164.962.386</u>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant), met uitzondering van de parkeergelegenheden. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCFperiode.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- 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 onderstaande macro-economische parameters (input) , maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2023:

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

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

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

* Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

* Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Stichting Weller Wonen te Heerlen

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW				
Doorexploiteren	€ 2.144	€ 2.144	€ 2.144	€ 2.144
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW				
Doorexploiteren	€ 2.019	€ 2.019	€ 2.019	€ 2.019
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Doorexploiteren	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg				
Doorexploiteren	€ 490	€ 490	€ 490	€ 490
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponden	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponden	€ 1.353	€ 1.353	€ 1.353	€ 1.353
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg				
Uitponden	€ 490	€ 490	€ 490	€ 490
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 1.075	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 684	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe – Extramurale Zorg	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per VHE - Extramurale Zorg	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Beekdaelen	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Brunssum	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Heerlen	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurstijging – zelfstandige eenheden	5,79%	5,59%	2,40%	2,00%
Huurstijging – onzelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8	€ 8	€ 8	8
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 14	€ 14	€ 14	14
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ -	€ -	€ -	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Beekdaelen	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%
Brunssum	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Heerlen	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	5	5	5	5
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63	€ 63	€ 63	63
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214	€ 214	€ 214	214
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 32	€ 32	€ 32	32
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43	€ 43	€ 43	43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	604
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 11	€ 11	€ 11	11
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 14	€ 14	€ 14	14
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	0	0	0	0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Heerlen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	10	10	10	10
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Weller Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Bij complex 49401 is een bedrag aan 'Overige opbrengsten' ingerekend vanwege een vergoeding die door de huidige huurder is betaald t.b.v. compensatie van de door verhuurder te betalen onderhoudslasten. Bij complex 29412 zijn zowel 'Overige opbrengsten' als 'Overige kosten' ingerekend als gevolg van respectievelijk subsidieopbrengsten en door Weller verleende huurkortingen. Bij de complexen 19321, 29412, 56251 en 56311 zijn 'Overige kosten' in jaar 1 (bij 29412 tevens in jaar 2) ingerekend vanwege door Weller aan huurder verstrekte huurkortingen. Voorts is deze vrijheidsgraad toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.

Markthuur(stijging)

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Exit yield

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast.

Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging)

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast.

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters 2023	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde (x 1 miljoen)	In % r.w.
Huurverhoging ieder jaar	2024: 5,8% 2025: 5,6% 2026: 2,4% 2027: 2%	+ 1%	€ 32	3,12%
Huurharmonisatie ieder jaar	2024: 5,8% 2025: 5,6% 2026: 2,4% 2027: 2%	+ 1%	€ 16	1,56%
Mutatiegraad	Doorexploiteren: 7,36% Uitponen: 7,50%	+ 1%	€ 22	2,14%
Exit yield	Doorexploiteren: 7,23% Uitponen: 6,40%	+ 1%	€ -1	-0,07%
Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,43% Uitponen: 7,28%	+ 1%	€ 87	-8,37%
Onderhoud (€ per vhe)	Doorexploiteren: € 2.076,68 Uitponen: € 1.303,15	€100,-	€ 11	-1,04%

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Waarderingscomplex 49401 betreft een Brede School (Prins Bernhardstraat 40-A) en een kinderopvang (Prins Bernhardstraat 40-D). Van de Brede School zijn de huren en het onderhoud al voor 40-jaar afgekocht (september 2016 t/m augustus 2056) door de gemeente Brunssum. Hiermee wordt rekening gehouden bij de bepaling van het te lopen risico door de taxateur.

Waarderingscomplex 29412 betreft o.a. het Corneliushuis (Groet Genhei 14), dit pand doet dienst als gemeenschapshuis (maatschappelijke bestemming). Om deze functie financieel mogelijk/rendabel te maken ontvangt Weller jaarlijks een vaste subsidie van de gemeente Heerlen voor het bedrag van €50.000,- per jaar tot 2058, bovenop de kale jaarhuur van €36.000,- per jaar. Het huurcontract met de huidige exploitant loopt echter wel al eerder af dan de subsidieperiode, namelijk tot 30 september 2032. Waarbij de huurder een break-optie heeft per 1 oktober 2024. Aan de met de gemeente aangegane subsidie-overeenkomst is een kettingbeding met boete verbonden, waardoor ook eventuele rechtsopvolgers van Stichting Weller Wonen hieraan gebonden zijn. De overeenkomst leidt er zodoende tevens toe dat de feitelijke gebruiksmogelijkheden van het object – in ieder geval ten opzichte van de bestemmingsplanbepalingen – verder zijn beperkt: uitsluitend gebruik als gemeenschapshuis is toegestaan teneinde in aanmerking te komen voor de subsidie.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.362 (2022: 9.362) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 1.711 (2022: 1.822) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 1.358 miljoen (2022: 1.412 miljoen).

Beleidswaarde

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
De beleidswaarde bedraagt:		
Eengezinswoningen(EGW)	362.952.074	345.230.802
Meergezinswoningen (MWG)	247.516.075	232.683.608
Extramuraal zorgvastgoed	61.596	2.276.951
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	1.784.417	34.897.353
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	11.380.246	12.207.345
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	25.445.778	22.743.204
Parkeerplaatsen	869.821	938.876
Garageboxen	7.628.563	7.560.132
Totaal	<u>657.638.570</u>	<u>658.538.271</u>

Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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.

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. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Stichting Weller Wonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een beleidshuur die gelijk staat aan de voor de eenheid geldende aftoppingsgrens (eenmalige huurverlaging, kwaliteitskortingsgrens etc.) of, indien deze lager is, de maximale huur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a) genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten bedraagt respectievelijk € 432 per klacht en € 5.065 per mutatie (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld respectievelijk € 230 en € 61 per verhuureenheid ingerekend);
 - b) kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar bedraagt gemiddeld € 1.612. Daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.612 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is € 991 per verhuureenheid ingerekend als gemiddelde onderhoudsnorm);
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

Stichting Weller Wonen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 975 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 504 per verhuureenheid in gerekend).

Stichting Weller Wonen te Heerlen

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,43%	6,14%
Beleidshuur per maand	€ 646	€ 604
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.825	€ 2.806
Lasten beheer per jaar	€ 975	€ 966

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	2023		2022	
	€	%	€	%
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.101.903.000		€ 1.164.962.000	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 26.312.000	2%	€ 83.132.000	7%
Betaalbaarheid (huren)	€ -219.178.000	-20%	€ -258.749.000	-22%
Kwaliteit (onderhoud)	€ -198.073.000	-18%	€ -269.382.000	-23%
Beheer (beheerkosten)	€ -53.323.000	-5%	€ -61.425.000	-5%
Subtotaal	€ -444.262.000	-40%	€ -506.424.000	-43%
Beleidswaarde	€ 657.641.000		€ 658.538.000	

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

Aanpassing in uitgangspunten (woningen TI)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2023	2022
		Effect op de beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Contracthuur (gem. 2023:€ 561 2022: €567)	€ 25 hoger	€ 23.987 hoger	€ 17.970 hoger
	€ 25 lager	€ 22.851 lager	€ 23.223 lager
WOZ-waarde (gem. 2023:€ 142.000 2022: € 118.000)	10% hoger	€ 0 hoger	€ 0 hoger
	10% lager	€ 0 hoger	€ 0 hoger
Mutatiegraad (gem. 2023: 7,36% 2022: 7,45%)	1% hoger	€ 5.812 hoger	€ 3.871 hoger
	1% lager	€ 7.070 lager	€ 4.754 lager
Disconteringsvoet (gem. 2023: 6,43% 2022: 6,15%)	1% hoger	€ 98.242 lager	€ 92.702 lager
	1% lager	€ 137.760 hoger	€ 127.000 hoger
Beleidshuur per maand (gem. 2023: € 643 2022: € 598)	€ 25 hoger	€ 37.811 hoger	€ 44.462 hoger
	€ 25 lager	€ 37.649 lager	€ 49.866 lager
Onderhoud per jaar (gem. 2023: € 2.830 2022: € 2.807)	€ 100 hoger	€ 26.589 lager	€ 27.554 lager
	€ 100 lager	€ 26.589 hoger	€ 27.554 hoger
Lasten beheer per jaar (gem. 2023: € 970 2022: € 960)	€ 100 hoger	€ 26.589 lager	€ 27.554 lager
	€ 100 lager	€ 26.589 hoger	€ 27.554 hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2023	15.277.574	9.903.807
<i>Mutaties</i>		
Terugname ort opgeleverde nieuwbouw	6.299.171	16.299.829
Investeringsen	20.724.242	32.908.247
Onttrekking voorziening	(13.132.237)	(12.584.293)
Afwaarderingen diverse projectkosten	(157.759)	(421.771)
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(20.651.082)	(31.967.980)
Subsidies	(287.400)	(630.265)
Activering grondzaken	0	1.770.000
Totaal mutaties	(7.205.065)	5.373.767
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>		
Aanschaffingswaarde	8.072.509	15.277.574

In 2023 is voor € 20,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- (€ 3,3 mio), verduurzamings- (€ 15,9 mio) en sloopprojecten (€ 1,5 mio). In dit bedrag is € 343.000 aan toegerekende rente verantwoord en € 667.000 aan interne uren.

In 2023 is voor een bedrag van € 287.000 aan subsidies ontvangen voor met name nieuwbouwproject Skaeve Huse (€ 260.000).

Bij nieuwbouwproject Poorterstraat zijn 27 woningen opgeleverd in 2023 (€ 6,2 mio). Daarnaast is bij De Egge de laatste fase met 28 woningen opgeleverd (€ 7,7 mio).

Ook zijn de verduurzamingsprojecten Beekstraat (€ 1,1 mio) en Ploeghof e.o. (€ 4,5 mio) opgeleverd. Samen met enkele na-investeringen (€ 1,2 mio) is er een bedrag van € 20,7 mio overgeboekt naar DAEB vastgoed in exploitatie.

Als gevolg van de genoemde opleveringen is een bedrag van € 6,3 miljoen aan eerder verwerkte onrendabele investeringen bij de betreffende projecten teruggenomen.

Bij de projecten waarvoor een voorziening gevormd is voor verwachte onrendabele investeringen, is € 13,1 miljoen aan deze voorziening onttrokken vanwege gerealiseerde investeringen in 2023. € 11,7 miljoen betreft verduurzamingsprojecten en € 1,4 miljoen heeft betrekking op sloopprojecten.

In 2023 is € 158.000 afgewaardeerd, met name a.g.v. nagekomen sloopkosten bij enkele projecten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.305.178	8.770.676
	<u>8.305.178</u>	<u>8.770.676</u>
	2023	2022
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2023	10.806.632	11.583.596
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(2.035.956)	(1.527.671)
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.770.676</u>	<u>10.055.925</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	68.450	291.266
Desinvesteringen	0	(888.301)
Afschrijving desinvesteringen	0	30.481
Afschrijvingen	(533.948)	(538.766)
Totaal mutaties	<u>(465.498)</u>	<u>(1.105.320)</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.875.082	10.806.632
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(2.569.904)	(2.035.956)
	<u>8.305.178</u>	<u>8.770.676</u>

De investeringen € 68.450 hebben betrekking op automatisering (€3.037) en inventaris (€ 65.413).

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingschuld onderhoudsvoorziening	(3.539.372)	(3.536.305)
Latente belastingvorderingen Leningen	389.222	454.000
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	6.674.725	0
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	5.833.746	8.132.813
	<u>9.358.321</u>	<u>5.050.508</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Voor vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de Vastgoedbelegging in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 circa € 233 miljoen (2022: € 261 miljoen), waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 60,1 miljoen (2022: € 67 miljoen) zou bedragen.

De actieve belastinglatentie met betrekking tot sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming wordt uitgegaan van doorexplotatie doordat de boekwaarde van de gesloopte opstallen en grond fiscaal zal worden toegerekend aan de nieuwbouw. Om die reden heeft dit fiscale waarderingsverschil een eeuwigdurend karakter en zal door waardering tegen contante waarde naar nihil tenderen. Ten aanzien van sloopcomplexen bij (mogelijke) krimp, is het beleid van de Belastingdienst ten aanzien van het moment van fiscale afwaardering dusdanig aangescherpt, dat er sprake moet zijn van een formele bestemmingswijziging of ander gemeentelijk besluit. Alleen dan kan in beginsel een fiscale afwaardering van de boekwaarde in aanmerking worden genomen. Het tijdstip van fiscale afwaardering is daarmee zodanig onzeker en naar grote waarschijnlijkheid in de verre toekomst gelegen, dat er niet langer sprake is van een 'tijdelijk' verschil dat binnen afzienbare tijd wordt afgewikkeld.

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Aangezien Stichting Weller Wonen haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde bedraagt €28,7 miljoen (2022: € 27 miljoen), waardoor de nominale waarde van de latentie € 6,9 miljoen (2022: € 7 miljoen) zou bedragen.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Ultimo2023 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 27,7 miljoen (2022: € 19 miljoen)

In de toekomst zou dit bedrag binnen de geldende wetgeving alsnog verrekend mogen worden.

Door voortwenteling van het niet-aftrekbare rentebedrag ontstaat er in de basis een tijdelijk verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. De fiscale meerjarenbegroting laat zien dat de gesaldeerde rentelasten op een dusdanig niveau blijven dat de toekomstige verrekening van de cumulatief niet-aftrekbare rente dusdanig onzeker is dat op basis daarvan de latentie wordt gewaardeerd op nihil.

In de fiscale jaarrekening is een onderhoudsvoorziening gevormd voor een bedrag ad € 14.960.000 (2022: € 14.960.000).

Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,61 % (2022: 1,62%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichting is 10 jaar.

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Ultimo boekjaar 2023 is er sprake van € 6,7 miljoen (2022 : € 0) aan fiscaal compensabele verliezen. Hiervoor is een latentie gevormd met een looptijd van 9 jaar. De nominale latentie bedraagt €28,9 miljoen.

Er wordt ook een latentie gevormd voor het tijdelijke waarderingsverschil op het vastgoed dat zich als gevolg van fiscaal hogere afschrijvingen gedurende de levensduur van het vastgoed afwikkelt. Deze latentie wordt gevormd voor vastgoedbeleggingen waarvan fiscale boekwaarde groter is dan de commerciële boekwaarde (marktwaarde) en waarbij sprake is van afschrijvingsruimte (fiscale waarde groter dan de WOZ-waarde). Het nominale verschil tussen de fiscale waarde en de economische waarde of hogere bodemwaarde (WOZ) van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo boekjaar € 27,7 miljoen (2022: € 38,9 miljoen) . De latente belastingvordering hierover is berekend op € 5,8 miljoen (2022: 8,1 miljoen).

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,61 % (2022: 1,62 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 44 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 1,2 miljoen (2022: € 0,6 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,8%
	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.101.903.016	860.041.054	(241.861.962)	(62.400.386)
Waarde van onderhanden projecten	8.072.509	36.843.901	28.771.392	7.423.019
Waarde van vastgoed ten dienste van	8.305.178	8.530.039	224.861	58.014
Waarde van Atad, artikel 15b	0	27.518.000	27.518.000	7.099.644
	<u>1.118.280.703</u>	<u>932.932.994</u>	<u>(185.347.709)</u>	<u>(47.819.709)</u>
			2023	2022
			€	€
<i>Latente belastingsschuld onderhoudsvoorziening</i>				
Stand per 1 januari			(3.536.305)	(3.536.305)
Herwaardering deelneming			(3.067)	0
Stand per 31 december			<u>(3.539.372)</u>	<u>(3.536.305)</u>
<i>Latente belastingvorderingen Leningen</i>				
Stand per 1 januari			454.000	490.000
Mutatie boekjaar			(64.778)	(36.000)
Stand per 31 december			<u>389.222</u>	<u>454.000</u>

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2023	2022
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen Vestia leningruil</i>		
Stand per 1 januari	0	653.000
Mutatie boekjaar	0	(653.000)
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	8.132.813	8.728.813
Mutatie boekjaar	(2.299.067)	(596.000)
Stand per 31 december	<u>5.833.746</u>	<u>8.132.813</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>0</u>	<u>142.500</u>

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	657.258	1.043.876
Vertrokken huurders	1.804.082	1.920.077
	<u>2.461.340</u>	<u>2.963.953</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	(2.001.583)	(2.589.108)
	<u>459.757</u>	<u>374.845</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	2.589.109	2.738.592
Dotatie	509.617	835.086
Onttrekking	(1.097.143)	(984.570)
Stand per 31 december	<u>2.001.583</u>	<u>2.589.108</u>

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overheid		
Gemeente Heerlen en Brunssum	<u>163.302</u>	<u>7.004</u>
Overige debiteuren		
Overige debiteuren	<u>50.339</u>	<u>202.607</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>3.569.263</u>	<u>12.060.256</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	289.499	264.601
Verzekeringen	0	1.478
Subsidies	3.594.090	1.123.800
Vooruitbetaalde rente en aflossing	3	1
Overige posten	<u>95.611</u>	<u>233.613</u>
	<u>3.979.203</u>	<u>1.623.493</u>

De subsidies hebben betrekking op project Schuttersveld alsmede in 2023 ook op het project Vrieheide.

6. Liquide middelen

Banken	<u>339.958</u>	<u>6.531.312</u>
--------	----------------	------------------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 85 van dit rapport.

8. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>5.407.799</u>	<u>7.245.162</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	7.245.162	11.353.284
Dotatie	11.334.000	8.603.000
Onttrekking	(13.132.237)	(12.584.293)
Vrijval	(39.126)	(126.829)
Stand per 31 december	<u>5.407.799</u>	<u>7.245.162</u>

Verwachte onrendabele investeringen worden gedoteerd aan de voorziening op het moment dat er interne formalisering heeft plaatsgevonden en dit extern is gecommuniceerd.

De dotatie van 2023 betreft de 4 verduurzamingsprojecten Keerweg, Horicherhofstraat, Schrieversheideweg e.o. en Vrieheide en de warmtepompen bij Henri Dunantstraat (€ 11,1 mio).

Bij de sloopprojecten Componistenbuurt en Rozestraat heeft een aanvullende dotatie plaatsgevonden (€ 233.000).

Op basis van de in 2023 geboekte kosten is € 13,1 miljoen onttrokken aan de voorziening. Daarnaast zijn bij een afgerond sloopproject de geprognosticeerde sloopkosten iets lager uitgevallen, hetgeen heeft geleid tot een vrijval uit de voorziening á € 39.000.

De posten in deze voorziening hebben een looptijd van maximaal 1 jaar. Het effect van de tijds waarde is daardoor niet materieel.

De voorziening is dan ook nominaal opgenomen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	138.203	133.862
Gratificaties bij jubilea	578.411	535.614
	<u>716.614</u>	<u>669.476</u>

	Stand per 1 januari 2023	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2023
	€	€	€	€	€
Persoonlijk loopbaanplan	133.861	15.900	(7.397)	(4.161)	138.203
Gratificaties bij jubilea	535.613	108.140	(61.235)	(4.107)	578.411
Voorziening deelnemingen	(877.201)	877.201	0	0	0
	<u>(207.727)</u>	<u>1.001.241</u>	<u>(68.632)</u>	<u>(8.268)</u>	<u>716.614</u>

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde, index 5% (2022:5%). Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van nominale waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

Bij het opstellen van de voorziening zijn wij ervan uitgegaan dat de opnames op zeer korte termijn (binnen een jaar) kunnen plaatsvinden.

9. Langlopende schulden

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 3.310.000 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2023 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	832.376	46.919	200.238	585.219
Schulden aan kredietinstellingen	381.498.634	15.453.798	56.881.426	309.163.410
Overige schulden	6.818.516	0	0	6.818.516
	<u>389.149.526</u>	<u>15.500.717</u>	<u>57.081.664</u>	<u>316.567.145</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	<u>785.457</u>	<u>832.329</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	877.362	920.538
Aflossing kortlopend deel	(44.986)	(43.176)
Stand per 31 december	<u>832.376</u>	<u>877.362</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(46.919)	(45.033)
Langlopend deel per 31 december	<u>785.457</u>	<u>832.329</u>

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 1.705.733. Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 585.219.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>366.044.836</u>	<u>369.586.613</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	410.407.698	382.281.358
Opgenomen gelden	38.000.000	70.000.000
transporteren	<u>448.407.698</u>	<u>452.281.358</u>

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2023	2022
	€	€
Transport	448.407.698	452.281.358
Aflossing	(66.909.064)	(41.873.661)
Stand per 31 december	381.498.634	410.407.697
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(15.453.798)	(40.821.084)
Langlopend deel per 31 december	<u>366.044.836</u>	<u>369.586.613</u>

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt in 2023 een bedrag van € 3,17 miljoen aan reguliere aflossingen en € 63,66 miljoen aan eind aflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningen portefeuille bedraagt 2,1652% (2022: 2,20%) en de gemiddelde restant looptijd 19 jaar.

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire of annuïtaire systeem. Daarnaast zijn ook fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

Reele Waarde

De reele waarde van de langlopende leningen bedraagt € 349,3 miljoen (2022: € 359 miljoen). Bij de berekening van de reele waarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrentes per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen 1,3149 % en 4,4905%.

Nieuwe leningen

In 2023 zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken, die door het WSW geborgd zijn.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 376,9 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

Zekerheden

Ten aanzien van de leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld. Stichting Weller Wonen heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	5.413.929	5.579.661
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.404.587	1.439.150
	<u>6.818.516</u>	<u>7.018.811</u>

Stichting Weller Wonen heeft in opdracht van de gemeente Brunssum de Bredeschool Kerkeveld gerealiseerd. Tussen partijen is hiervoor een 40-jarige huurovereenkomst gesloten. Tevens is overeengekomen dat de huurprijs voor de gehele periode berekend wordt o.b.v. de werkelijk gemaakte stichtingskosten (excl. interne uren en toegerekende rente). De gerealiseerde kosten bedragen € 6,6 miljoen en zijn vanaf 2014 bij de gemeente in rekening gebracht. Feitelijk betreft dit vooruitbetaling van de huurbedragen.

De school is in september 2016 in gebruik genomen en vanaf dat moment worden de vooruitbetaalde huren gedurende 40 jaar ten gunste van de huurinkomsten gebracht. Jaarlijks bedraagt dit € 166.000.

In de genoemde overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Bredeschool Kerkeveld, is ook vastgelegd welke partij zorg draagt voor de diverse onderhoudswerkzaamheden. Ter vergoeding van het door Weller uit te voeren onderhoud gedurende de 40-jarige looptijd van de huurovereenkomst, heeft Weller in 2016 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1,7 miljoen. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden hierop in mindering gebracht. In 2023 bedroegen deze € 34.563.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	46.919	45.033
Schulden aan kredietinstellingen	15.453.798	40.821.084
	<u>15.500.717</u>	<u>40.866.117</u>

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit van € 2.000.000 bij de ING. Op balansdatum heeft Stichting Weller Wonen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

Schulden aan banken liquide middelen

Saldo liquide middelen	<u>1.206.649</u>	<u>0</u>
------------------------	------------------	----------

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>2.989.853</u>	<u>1.259.811</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	2.719.503	1.553.929
Loonheffing	459.848	453.408
	<u>3.179.351</u>	<u>2.007.337</u>

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Nog te betalen pensioenlasten	93.910	94.380

Overige schulden

Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	0	145.356
Waarborgsommen	47.503	0
	<u>47.503</u>	<u>145.356</u>

Overlopende passiva

Vooruitontvangen subsidies	3.146.640	0
Accountantskosten	125.000	60.001
Advieskosten	87.107	24.098
Niet-ervallen rente	3.991.204	4.007.549
Vooruitontvangen huur	1.727.124	1.908.222
Reparatie- en onderhoudskosten	981.390	634.829
Nog te betalen kosten service en verbruik	(890)	224.265
Rente leningen	619	619
Waarborgsommen	0	106.655
Taxatiekosten woningbezit	65.634	37.500
Met huurders te verrekenen saldi levering en diensten	973.150	504.033
Overige	170.040	824.577
	<u>11.267.018</u>	<u>8.332.348</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan de balans.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Om te waarborgen dat Stichting Weller Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, en rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2 miljoen. (2022: € 2 miljoen).

Stichting Weller Wonen heeft per ultimo 2023 voor een bedrag van € 1.206.649 tijdelijk gebruik gemaakt van de RC faciliteit.

Prijrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,17%.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op een maands respectievelijk driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitopslag die respectievelijk +6 en +13 basispunten bedraagt.

Kasstroombisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroombisico wordt gelopen, luiden als volgt:

	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
2023							
Financiële activa							
Bank	485.018	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	485.018	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	46.919	48.480	50.554	50.881	50.324	585.219	4,38 %
Leningen kredietinstellingen	34.929.630	10.343.912	15.350.521	20.357.366	10.364.555	304.949.979	2,16 %
Bruto positie	35.461.567	10.392.392	15.401.075	20.408.247	10.414.879	305.535.198	6,54 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	35.461.567	10.392.392	15.401.075	20.408.247	10.414.879	305.535.198	2,14 %
							Gemiddeld gewogen effectieve rente
2022							
Financiële activa							
Bank	6.407.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	6.407.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	45.000	47.000	49.000	51.000	51.000	636.000	4,40 %
transporteren	6.452.000	47.000	49.000	51.000	51.000	636.000	4,40 %

2022	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Transport	6.452.000	47.000	49.000	51.000	51.000	636.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	40.704.816	20.615.540	10.629.749	15.644.374	20.659.493	297.242.687	2,20 %
Bruto positie	47.156.816	20.662.540	10.678.749	15.695.374	20.710.493	297.878.687	6,60 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	47.156.816	20.662.540	10.678.749	15.695.374	20.710.493	297.878.687	2,20 %

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 8 jaar (2022: 16 jaar) en 22 jaar (2022:18 jaar).

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico).

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2023	2022	2023	2022
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Liquide middelen	(1.025.982)	4.896.000	(1.025.982)	4.896.000
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	382.331.010	411.285.000	349.317.301	369.000.000

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie .

Liquide middelen

Gezien de korte looptijd van dit instrument benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente van 1,3149% en 4,4905% (2022: -1,6% en 0,9%).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is.

Sinds 1 juli 2021 is er onderscheid tussen een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% resulterend in obligoheffing van € 534.000 voor Stichting Weller Wonen.

Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en 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 geldgever. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Per 31 december 2023 heeft Stichting Weller Wonen een aangegane obligolening van € 10,0 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2023 aangegane obligoverplichting van Stichting Weller Wonen bedroeg € 10,0 miljoen

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Verhuur aan AFCENT personeel is conform de brief van het Ministerie van Financiën van 28 december 1979 met kenmerk 278-12685 (Afcen-regeling) vrij van omzetbelasting. Bij Weller in rekening gebrachte omzetbelasting met betrekking tot de bouw van woningen welke worden verhuurd aan de AFCENT wordt door Weller teruggevorderd op basis van de VSO met de belastingdienst. De herzieningstermijn is in deze VSO vastgesteld op 40 jaar en is van toepassing wanneer de woning wordt verkocht of niet meer wor verhuurd aan een medewerker van de AFCENT.

Hieronder een weergave van de resterende BTW verplichting op deze AFCENT woningen:

	€
12 woningen Grachtstraat	21.479
3 woningen Koutenveld	70.906
44 woningen Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier	1.608.624
Saldo per 1 januari 2023	<u>1.701.009</u>
Vrijval 2023: 12 woningen Grachtstraat	-3.068
Vrijval 2023: 3 woningen Kouteveld	-2.149
Vrijval 2023: woningen Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier	-54.870
Saldo per 31 december 2023	<u>1.640.922</u>

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims

Op 15 januari 2020 zijn Metroprop BV en de Stichting tot Behoud van de Monumenten Laurentius en Petronella (beide entiteiten zijn terug te herleiden naar Jos van de Mortel) middels een dagvaarding een bodemprocedure gestart tegen Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de gemeente Heerlen. In essentie wordt gesteld dat Weller het onder-opstalrecht voor haar deel van de Plaat in Maankwartier te duur heeft betaald en daarmee in strijd met het Europees staatssteunrecht heeft gehandeld. Van de Mortel is van mening dat Weller en de Gemeente zich daarmee hebben ingelaten met "ongeoorloofde staatssteun" en "onrechtmatig handelen jegens Metroprop". Gevorderd wordt inzicht in de ORO en UO (en dan met name de vertrouwelijke (financiële) bijlagen) en verder wordt vernietiging van het onder-opstalrecht met terugdraaiing van deze transactie en schadevergoeding gevraagd. Weller is uiteraard van mening dat de vorderingen onterecht zijn. Ingeschat wordt dat deze procedure, nog afgezien van een mogelijk hoger beroep, nog geruime tijd gaat duren alvorens er een uitspraak is.

Aangegane verplichtingen

Bij de 3 projecten A. Schweitzerstraat, Servex warmtepompen en Skaeve Huse is er sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtngen, welke overeenkomstg de richtlijnen voor de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop de prestates uit hoofde van deze verplichtngen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichtng bedraagt op balansdatum € 1,7 miljoen. De onrendabele investeringen die hiermee zijn gemoeid zijn geheel verwerkt in het verslagjaar (of eerder).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond daarvan is Stichting Weller Wonen (evenals alle in de fiscale dochtermaatschappijen) hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Meerjarige financiële verplichtingen

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2024 bedraagt € 326.638 . Voor de jaren 2025 tot en met 2028 bedraagt de leaseverplichting € 683.160 . De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2028.

In 2023 is een totaalbedrag van € 369.275 aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Onderhoudsverplichtingen

De groep is per einde boekjaar voor een bedrag van € 1,66 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2023 en 2024 zullen worden uitgevoerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop panden van Weller Vastgoed Beheer B.V.

Er is de intentie om alle resterende panden in de loop van het jaar 2024 te vervreemden.

In de maand mei 2024 zijn 2 panden verkocht voor een waarde van € 1,8 miljoen.

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen andere belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende jaarrekening.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	64.003.199	63.400.451
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.080.638	1.024.650
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(298.595)	(630.569)
	<u>64.785.242</u>	<u>63.794.532</u>
Huurderving wegens leegstand	(1.864.869)	(2.033.657)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>62.920.373</u>	<u>61.760.875</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.198.855	1.339.735
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.552.261	3.851.891
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(211.022)	(208.772)
	<u>3.540.094</u>	<u>4.982.854</u>
Huurderving wegens leegstand	(410.064)	(629.343)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.130.030</u>	<u>4.353.511</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>66.050.403</u>	<u>66.114.386</u>

De algemene huurverhoging per 1 juli 2023 betrof gemiddeld genomen een huurverlaging van 1,42%. De algemene huurverhoging per 1 juli 2022 kwam gemiddeld uit op 1,96%.

12. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	4.481.402	3.946.664
Vergoedingsderving wegens leegstand	(255.814)	(144.371)
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	(801.104)	(950.250)
	<u>3.424.484</u>	<u>2.852.043</u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen als gevolg van de verhoging van de tarieven.

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>3.472.440</u>	<u>2.854.894</u>
-------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Voor een bedrag van € 412.074 (2022: € 388.000) kan er geen verrekening van service- en stookkosten plaatsvinden met huurders.

	2023	2022
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten	175.224	166.165
Sleutels en naamplaatjes	10.454	25.772
Jubileum 'trouwe huurders'	19.869	15.279
Verhuurkosten	226.553	125.297
Toegerekende personeelskosten	3.676.756	3.496.761
Toegerekende organisatiekosten	1.677.811	1.387.596
Toegerekende afschrijvingen	180.844	181.150
	<u>5.967.511</u>	<u>5.398.020</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	7.368.926	7.422.503
Sociale lasten	1.049.007	924.633
Pensioenlasten	813.911	786.693
	<u>9.231.844</u>	<u>9.133.830</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de Stichting Weller Wonen gemiddeld 101 werknemers in dienst (2022: 96). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	2023	2022
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	1	2
Bestuursondersteuning, Strategie en Beleid	7	10
Bedrijfsvoering	22	20
Vastgoed	25	21
Wijken en Buurten	24	22
Klanten	17	18
Procesteammanagers	4	3
	<u>101</u>	<u>96</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Stichting Weller Wonen [en haar groepsmaatschappijen] is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn (NB: regeling raadplegen en onderstaande informatie aanvullen/aanpassen):

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 27% van de ouderdomspensioengrondslag 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. 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:

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

De vereiste beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 132% (ultimo 2022: 129%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 129% (ultimo 2022: 134%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop 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. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

Toerekening organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.677.811	1.388.000
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.233.538	1.130.000
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in exploitatie	27.230	21.000
- Overige waardeveranderingen	436.599	351.500
- Overige organisatiekosten	1.515.480	1.038.000
transporteren	4.890.658	3.928.500

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2023	2022
	€	€
Transport	4.890.658	3.928.500
- Leefbaarheid	899.709	604.500
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>5.790.367</u>	<u>4.533.000</u>

De organisatiekosten te weten: Huisvestingskosten, Kosten intern toezichthoudend orgaan & Overige algemene kosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte en de loonkosten (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	34,17	33,62
- Lasten onderhoudsactiviteiten	25,12	27,37
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in exploitatie	0,54	0,55
- Overige waardeveranderingen	8,72	8,82
- Overige organisatiekosten	13,50	14,50
- Leefbaarheid	17,95	15,14
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2023	2022
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	7.152.814	5.420.854
Cyclisch	24.197.458	15.796.525
Toegerekende personeelskosten	2.703.175	2.846.647
Toegerekende organisatie kosten	1.233.538	1.129.615
Toegerekende afschrijvingen	132.958	147.471
	<u>35.419.943</u>	<u>25.341.112</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	0	3.539.861
Belastingen	3.781.394	3.705.149
Verzekeringen	352.894	347.351
Overige directe bedrijfslasten	81.429	149.575
VVE Bijdragen	210.694	31.530
Erfpacht	491	491
	<u>4.426.902</u>	<u>7.773.957</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed bedraagt - € 8.374.483, dit is het verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde na aftrek van de verkoopkosten en de toegerekende organisatiekosten.

Als gevolg van de verkoop is er een bedrag van -€ 24.427.940 gerealiseerd van de herwaarderingsreserve (ongerealiseerde waardeverandering). De historische kosten van de verkochte woningen/commercieel vastgoed bedragen € 61.027.586.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoopopbrengst woningen/bedrijfspanen	26.876.100	874.577
Verkoopkosten woningen/bedrijfspanen	(836.115)	(34.126)
	<u>26.039.985</u>	<u>840.451</u>

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen en 68 bedrijfspanen (2022: 4 eenheden).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	60.381	55.834
Toegerekende organisatiekosten	27.230	21.444
Toegerekende afschrijvingen	2.970	2.892
	<u>90.581</u>	<u>80.170</u>

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde woningen/bedrijfspanen	<u>34.323.887</u>	<u>901.605</u>
-----------------------------------	-------------------	----------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	(11.294.874)	(8.476.171)
Afwaardering diverse projectkosten	(157.759)	(421.771)
Activering grondwaarde projecten	0	1.770.000
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	6.299.171	16.299.829
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	(785.449)	(654.473)
	<u>(5.938.911)</u>	<u>8.517.414</u>
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	(18.899.890)	(17.080.047)
Sloopkorting verhuurderheffing	0	3.539.861
	<u>(18.899.890)</u>	<u>(13.540.186)</u>
	<u>(24.838.801)</u>	<u>(5.022.772)</u>

Het verwachte onrendabele deel van 4 verduurzamingsprojecten Keerweg, Horicherhofstraat, Schrieversheideweg e.o. en Vrieheide (€ 7,7 mio) en warmtepompenproject Henri Dunantstraat (€ 3,4 mio) is via een dotatie aan de voorziening ten laste van het jaarresultaat gebracht.

Bij de sloopprojecten Componistenbuurt en Rozestraat heeft een aanvullende dotatie plaatsgevonden (€ 0,2 mio). Daarnaast is er m.b.t. afgerond sloopproject Hoofdbroekerweg een vrijval uit de voorziening geweest van € 39.000.

De afgewaardeerde projectkosten á € 250.000 betreffen met name nagekomen sloopkosten bij enkele sloopprojecten.

Nieuwbouwproject Poorterstraat en de laatste fase van De Egge zijn opgeleverd in 2023. Daarnaast zijn verduurzamingsprojecten Beekstraat en Ploeghof e.o. opgeleverd. Als gevolg hiervan is het in 2021 en 2022 verantwoorde onrendabele deel á € 6,3 miljoen teruggenomen.

De waardeveranderingen vastgoed in exploitatie betreffen de wijzigingen in de waardering van het vastgoed als gevolg van actuele taxaties.

	2023	2022
	€	€
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB	(30.345.184)	(54.574.930)
Waardeveranderingen niet-DAEB	(713.834)	(1.656.175)
	<u>(31.059.018)</u>	<u>(56.231.105)</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een negatief effect van € 31,1 miljoen op het jaarresultaat van 2023. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo afgenomen marktwaarde ultimo 2023 t.o.v. 2022.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

22. Opbrengst overige activiteiten

Doorberekende administratiekosten aan derden	6.799	5.894
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	87.344	126.456
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	23.041	38.653
Overige opbrengsten overige activiteiten	578.885	196.576
Doorberekende kosten warmtemeters	65.055	66.274
Schadeuitkeringen verzekering	111.574	92.005
	<u>872.698</u>	<u>525.858</u>

23. Kosten overige activiteiten

Doorberekende uren groepsmaatschappijen	<u>76.440</u>	<u>122.360</u>
---	---------------	----------------

24. Overige organisatiekosten

Bijdrageheffing AW en Saneringsheffing	39.882	39.239
Obligo heffing	533.956	170.069
Toegerekende personeelskosten	1.452.282	1.508.295
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.313.420</u>	<u>1.037.527</u>
transporteren	3.339.540	2.755.130

	2023	2022
	€	€
Transport	3.339.540	2.755.130
Toegerekende afschrijvingen	71.432	78.137
	<u>3.410.972</u>	<u>2.833.267</u>

25. Kosten omtrent leefbaarheid

Directe leefbaarheidskosten	2.008.696	414.793
Toegerekende personeelskosten	1.995.032	1.574.851
Toegerekende organisatiekosten	899.709	604.842
Toegerekende afschrijvingen	98.127	81.585
	<u>5.001.564</u>	<u>2.676.071</u>

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. Het overgrote deel van deze post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed.

Financiële baten en lasten

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Geactiveerde rente projecten (2023: 2,2%)	343.113	454.503
Rentebaten liquide middelen	1.725	639
Overige rentebaten	172.858	181.112
Rente belastingen	108.803	0
	<u>626.499</u>	<u>636.254</u>

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Borgstellingsvergoeding WSW	(101.943)	(94.473)
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	1.098	(93.921)
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	(107.580)	(8.440)
Rente langlopende leningen	(9.628.403)	(8.542.518)
Overige rentelasten	0	(39.015)
	<u>(9.836.828)</u>	<u>(8.778.367)</u>

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	(1.262.771)
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	1.800.330	977.862
Mutatie actieve belastinglatentie	4.307.813	(1.285.000)
	<u>6.108.143</u>	<u>(1.569.909)</u>
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	(60.910.818)	(47.045.000)
Waardeveranderingen	55.063.323	60.409.000
Afschrijvingen	(1.673.479)	(3.019.000)
Onderhoud	(10.789.395)	(9.064.000)
Verkopen en overige	(17.474.143)	(2.637.000)
Fiscale winst	(35.784.512)	(1.356.000)
Correcties ATAD,HIR en Oort kosten	(770.018)	6.560.000
Belastbare winst	<u>(36.554.530)</u>	<u>5.204.000</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt - 10,03% (2022: 5,41%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

Effectieve belastingdruk 2023	Bedrag in kEUR	Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-60.911		
Nominale belastingdruk		-15.715	25,8%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	27	7	0%
Investeringsaftrek	-18	-5	0%
(Her)waardering latenties		10.105	-17%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		-500	1%
Totale belastinglast	-60.902	-6.108	10,03%

Categoriale kostenopstelling

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de kosten volgens een categoriale opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd die bij een bepaalde productiefactor horen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	7.368.926	7.422.503
Sociale lasten	1.049.007	924.633
Pensioenlasten	813.911	786.693
	<u>9.231.844</u>	<u>9.133.830</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	629.421	304.443
Reiskosten	41.884	32.662
Thuiswerkvergoeding	13.756	12.482
Opleidingskosten	256.234	192.095
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	115.772	78.373
Kosten leaseauto's	272.575	277.888
Exploitatiekosten bedrijfswagens	96.450	102.431
Wervingskosten personeel	26.026	101.311
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	40.026	57.598
Overige	131.762	106.749
	<u>1.623.906</u>	<u>1.266.032</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	127.369	152.932
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	181.219	146.563
Onderhoud kantoor	40.426	53.471
Belastingen	11.700	6.189
Verzekeringen	8.984	13.395
Overige huisvestingskosten	19.609	16.632
	<u>389.306</u>	<u>389.183</u>
<i>Kosten intern toezichhoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	86.021	94.147
Overige kosten intern toezichhoudend orgaan	53.506	85.243
	<u>139.527</u>	<u>179.390</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	-	-
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	12.992	15.407
Porti en telefoon	262.000	293.806
Contributies en abonnementen	251.955	225.780
Kosten automatisering	1.703.067	1.683.224
Verzekeringen	90.987	52.702
Kosten controle jaarrekening	356.546	245.482
Advieskosten	1.828.095	1.560.862
Public relations	360.214	179.353
Digitalisering technisch archief	-	-
Overige algemene kosten	193.617	-291.797
	<u>5.059.473</u>	<u>3.964.819</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Overige zaken	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	533.948	538.766
	<u>533.948</u>	<u>538.766</u>
	<u>16.978.004</u>	<u>14.027.344</u>

Functionele indeling

In onderstaand overzicht zijn de categorale kosten geïnclassificeerd volgens een functionele opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd op basis de te onderscheiden activiteiten die een woningcorporatie uitvoert. De activiteiten zijn bepaald conform de voorgeschreven indeling van de resultatenrekening. Op deze wijze zijn de personeelskosten per activiteit bepaald, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd om zoveel mogelijk direct toe te wijzen. Vervolgens zijn de loonsommen per activiteit als sleutel gebruikt om de overgebleven overheadkosten, de organisatiekosten en de afschrijvingen toe te wijzen aan de activiteiten.

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Lasten servicecontracten	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.535.411	5.065.507
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.069.671	4.123.733
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	90.581	80.170
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	-	-
Overige waardeveranderingen	785.449	654.473
Overige organisatiekosten	2.837.132	2.623.960
Leefbaarheid	2.992.868	2.261.278
Kosten overige activiteiten	-	-
In mindering gebracht op geactiveerde productie	666.891	662.899
	<u>16.978.003</u>	<u>15.472.019</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening Ernst & Young Accountants LLP	115.434	99.427
2. Andere controle-opdrachten	-	8.244
3. Onderzoek DVI controle Ernst & Young Accountants LLP		16.007
	<u>115.434</u>	<u>123.678</u>

Voor het opnemen van het accountants-honorarium wordt het realisatiebeginsel toegepast. Dat wil zeggen dat de kosten van de accountant worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Weller Wonen en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen, bedragen € 271.689 (2022: € 351.000) respectievelijk € 86.021 (2022: € 94.200).

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023

Enkelvoudige balans per 31 december 2023

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2023 Stichting Weller Wonen

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	(29)			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.075.508.498		1.100.622.064
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.958.627		10.126.224
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.072.509		15.277.574
		<u>1.093.539.634</u>		<u>1.126.025.862</u>
Materiële vaste activa	(30)			
			8.305.178	8.770.676
Financiële vaste activa	(31)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		15.507.805		33.336.650
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.115.697		6.359.787
Latente belastingvordering(en)		9.349.682		1.730.695
		<u>25.973.184</u>		<u>41.427.132</u>
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>1.127.817.996</u>		<u>1.176.223.670</u>
Vlottende activa				
Vorraden	(32)		0	142.500
Vorderingen	(33)			
Huurdebiteuren		434.594		279.195
Overheid		163.302		7.004
Overige debiteuren		18.584		203.210
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.569.263		12.060.256
Overlopende activa		3.979.200		1.620.631
		<u>8.164.943</u>		<u>14.170.296</u>
Liquide middelen	(34)		180.667	4.896.360
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		<u>8.345.610</u>		<u>19.209.156</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>1.136.163.606</u>		<u>1.195.432.826</u>

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(35)				
Herwaarderingsreserve		511.771.679		547.226.085	
Overige reserves		265.173.619		278.333.830	
Onverdeeld resultaat		(54.802.675)		(48.614.617)	
			722.142.623		776.945.298
Voorzieningen	(36)				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		5.407.799		7.245.162	
Overige voorzieningen		716.614		669.476	
			6.124.413		7.914.638
Langlopende schulden	(37)				
Schulden aan overheid		785.457		832.329	
Schulden aan kredietinstellingen		366.044.836		369.586.613	
Schulden aan groepsmaatschappijen		0		446.415	
Overige schulden		6.818.516		7.018.811	
			373.648.809		377.884.168
Kortlopende schulden	(38)				
Schulden aan overheid		46.919		45.033	
Schulden aan banken		15.453.798		21.228.984	
Schulden aan banken liquide middelen		1.206.649		0	
Schulden aan leveranciers		2.961.271		1.204.500	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		3.221.590		2.076.601	
Schulden terzake van pensioenen		93.910		94.380	
Overige schulden		31.756		0	
Overlopende passiva		11.231.868		8.039.224	
			34.247.761		32.688.722
TOTAAL PASSIVA			<u>1.136.163.606</u>		<u>1.195.432.826</u>

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(39)	63.634.357	62.467.057
Opbrengsten servicecontracten	(40)	3.321.336	2.807.690
Lasten servicecontracten	(41)	(3.302.883)	(2.754.221)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(42)	(5.800.256)	(5.268.290)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(43)	(34.999.474)	(24.751.899)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(44)	(4.050.843)	(7.469.136)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.802.237	25.031.201
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(45)	1.220.767	243.724
Toegerekende organisatiekosten	(46)	(90.581)	(80.170)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(47)	(1.367.945)	(225.636)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		(237.759)	(62.082)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(48)	(24.610.709)	(3.807.158)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(49)	(30.941.092)	(54.301.252)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(55.551.801)	(58.108.410)
Opbrengst overige activiteiten	(50)	330.030	355.519
Nettoresultaat overige activiteiten		330.030	355.519
Overige organisatiekosten	(51)	(3.390.596)	(2.805.478)
Kosten omtrent leefbaarheid	(52)	(5.001.564)	(2.676.071)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(53)	719.121	691.263
Rentelasten en soortgelijke kosten	(54)	(9.209.815)	(8.172.868)
Financiële baten en lasten		(8.490.694)	(7.481.605)
Resultaat voor belastingen		(53.540.147)	(45.746.926)
Belastingen	(55)	9.419.317	(1.401.909)
Resultaat deelnemingen	(56)	(10.681.845)	(1.465.782)
Resultaat na belastingen		(54.802.675)	(48.614.617)

9 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Stichting Weller Wonen heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2023 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgelijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023). De jaarrekening is opgemaakt op 17 juni 2024.

Voor de grondslagen voor waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Stichting Weller Wonen in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Stichting Weller Wonen in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Stichting Weller Wonen niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van Stichting Weller Wonen in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Stichting Weller Wonen of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Stichting Weller Wonen bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Stichting Weller Wonen het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Het totaal van de financiële instrumenten die op basis van de economische realiteit als vreemd vermogen zouden worden verantwoord, zijn afzonderlijk gepresenteerd in de balans.

Herwaarderingsreserve

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

Herwaardering is bepaald als verschil tussen de historische kostprijs en de markwaarde. Deze herwaardering heeft op complexniveau plaatsgevonden.

Opbrengsten

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

Belastingen

Tussen Stichting Weller Wonen en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
29. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.075.508.498	1.100.622.064
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.958.627	10.126.224
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.072.509	15.277.574
	<u>1.093.539.634</u>	<u>1.126.025.862</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari 2023</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2023	612.887.337	576.292.656	7.663.515	7.695.693
Cumulatieve herwaarderings	538.346.746	597.789.552	5.042.340	4.810.330
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(50.612.019)	(40.701.069)	(2.579.631)	(3.000.289)
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>1.100.622.064</u>	<u>1.133.381.139</u>	<u>10.126.224</u>	<u>9.505.734</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen (ontvangen subsidies)	(3.912.500)	0	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	5.788.594	4.373.104	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	13.900.271	14.057.589	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	9.780.807	19.976.310	0	(32.178)
Buitengebruikstellingen en afstotingen	(7.259.500)	(1.812.321)	(78.319)	0
Herwaardenen en herwaarderings buitengebruikstellingen en afstotingen	(32.956.057)	(59.442.806)	(102.016)	232.010
Waardeveranderingen	(12.757.346)	(9.910.951)	(16.646)	420.658
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	2.302.165	0	29.384	0
Totaal mutaties	<u>(25.113.566)</u>	<u>(32.759.075)</u>	<u>(167.597)</u>	<u>620.490</u>

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Stand per 31 december 2023</i>				
Aanschaffingswaarde	631.185.009	612.887.338	7.585.196	7.663.515
Cumulatieve herwaarderingen	505.390.689	538.346.746	4.940.324	5.042.340
Cumulatieve waardeverminderingen	(61.067.200)	(50.612.020)	(2.566.893)	(2.579.631)
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>1.075.508.498</u>	<u>1.100.622.064</u>	<u>9.958.627</u>	<u>10.126.224</u>

Voor een verdere toelichting op de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Woningen: 255 complexen, 9.186 eenheden	Disconteringsvoet 5,65% - 9,66%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 10 complexen, 22 eenheden	9,47% - 10,55%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG): 31 complexen, 167 eenheden	7,21% - 10,66%
Garage(boxen): 46 complexen, 1.246 eenheden	7,78%
Parkeervakken: 21 complexen, 384 eenheden	769,00%
Intramuraal (ZOG): 6 complexen, 73 eenheden (199 kamers)	6,95% - 8,51%

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant), met uitzondering van de parkeergelegenheden. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCFperiode.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- 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 onderstaande macro-economische parameters (input) , maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2023:

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

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

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

* Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

* Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW				
Doorexploiteren	€ 2.144	€ 2.144	€ 2.144	€ 2.144
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW				
Doorexploiteren	€ 2.020	€ 2.020	€ 2.020	€ 2.020
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Doorexploiteren	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg				
Doorexploiteren	€ 490	€ 490	€ 490	€ 490
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponden	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponden	€ 1.351	€ 1.351	€ 1.351	€ 1.351
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg				
Uitponden	€ 490	€ 490	€ 490	€ 490
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 1.079	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 690	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe – Extramurale Zorg	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per VHE - Extramurale Zorg	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Beekdaelen	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Brunssum	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Heerlen	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurstijging – zelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%
Huurstijging – onzelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Stichting Weller Wonen te Heerlen

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 8	€ 8	€ 8	8
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 14	€ 14	€ 14	14
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ -	€ -	€ -	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Beekdaelen	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%
Brunssum	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Heerlen	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	5	5	5	5
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63	€ 63	€ 63	63
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214	€ 214	€ 214	214
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 32	€ 32	€ 32	32
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43	€ 43	€ 43	43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 604	€ 604	€ 604	604
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 11	€ 11	€ 11	11
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 14	€ 14	€ 14	14
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	0	0	0	0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Heerlen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	10	10	10	10
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Disconteringsvoet

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast.

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.364 (2022: 9.359) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 1.625 (2022: 1.649) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 1.339 miljoen (2022: 1.353 miljoen).

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,43%	6,15%
Beleidshuur per maand	€ 643	€ 598
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.830	€ 2.807
Lasten beheer per jaar	€ 970	€ 960

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	2023		2022	
	€	%	€	%
	€ 1.085.467.000		€ 1.110.748.000	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 26.934.000	2%	€ 81.856.000	7%
Betaalbaarheid (huren)	€ -219.425.000	-20%	€ -264.368.000	-24%
Kwaliteit (onderhoud)	€ -197.979.000	-18%	€ -267.428.000	-24%
Beheer (beheerkosten)	€ -52.073.000	-5%	€ -59.523.000	-5%
Subtotaal	€ -442.543.000	-41%	€ -509.463.000	-46%
Beleidswaarde	€ 642.924.000		€ 601.285.000	

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

Aanpassing in uitgangspunten (woningen TI)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2023	2022
		Effect op de beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Contracthuur (gem. 2023:€ 561 2022: €567)	€ 25 hoger	€ 23.987 hoger	€ 17.970 hoger
	€ 25 lager	€ 22.851 lager	€ 23.223 lager
WOZ-waarde (gem. 2023:€ 142.000 2022: € 118.000)	10% hoger	€ 0 hoger	€ 0 hoger
	10% lager	€ 0 hoger	€ 0 hoger
Mutatiegraad (gem. 2023: 7,36% 2022: 7,45%)	1% hoger	€ 5.812 hoger	€ 3.871 hoger
	1% lager	€ 7.070 lager	€ 4.754 lager
Disconteringsvoet (gem. 2023: 6,43% 2022: 6,15%)	1% hoger	€ 98.242 lager	€ 92.702 lager
	1% lager	€ 137.760 hoger	€ 127.000 hoger
Beleidshuur per maand (gem. 2023: € 643 2022: € 598)	€ 25 hoger	€ 37.811 hoger	€ 44.462 hoger
	€ 25 lager	€ 37.649 lager	€ 49.866 lager
Onderhoud per jaar (gem. 2023: € 2.830 2022: € 2.807)	€ 100 hoger	€ 26.589 lager	€ 27.554 lager
	€ 100 lager	€ 26.589 hoger	€ 27.554 hoger
Lasten beheer per jaar (gem. 2023: € 970 2022: € 960)	€ 100 hoger	€ 26.589 lager	€ 27.554 lager
	€ 100 lager	€ 26.589 hoger	€ 27.554 hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2023	15.277.574	9.903.807
<i>Mutaties</i>		
Terugname ort opgeleverde nieuwbouw	6.299.171	16.299.829
Investeringsen	20.724.242	32.908.247
Onttrekking voorziening	(13.132.237)	(12.584.293)
Afwaarderingen diverse projectkosten	(157.759)	(421.771)
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(20.651.082)	(31.967.980)
Subsidies	(287.400)	(630.265)
Activering grondzaken	0	1.770.000
Totaal mutaties	(7.205.065)	5.373.767
<i>Boekwaarde per 31 december 2023</i>		
Aanschaffingswaarde	8.072.509	15.277.574

30. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.305.178	8.770.676
	2023	2022
	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2023	10.806.632	10.515.366
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(2.035.956)	(1.497.190)
Boekwaarde per 1 januari	8.770.676	9.018.176
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	68.450	291.266
Afschrijvingen	(533.948)	(538.766)
Totaal mutaties	(465.498)	(247.500)
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.875.082	10.806.632
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(2.569.904)	(2.035.956)
	8.305.178	8.770.676

De investeringen € 68.450 hebben betrekking op automatisering (€3.037) en inventaris (€ 65.413).

31. Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand per 1 januari 2023	Aandeel in het resultaat	Dividend	Stand per 31 december 2023
	€	€	€	€
Weller Wonen Holding B.V.	33.336.650	(10.681.845)	(7.147.000)	15.507.805

Weller Wonen Holding B.V.

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in de vennootschap Weller Wonen Holding B.V. Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000. De verkrijgingsprijs bedraagt € 6,2 miljoen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	0	33.000
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	1.115.697	6.326.787
	<u>1.115.697</u>	<u>6.359.787</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	33.000	0
Bankmutaties	(33.861)	0
Vennootschapsbelasting	0	33.000
	<u>(861)</u>	<u>33.000</u>
Rente	861	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>33.000</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	6.326.787	6.308.132
Bankmutaties	(5.335.689)	0
Vennootschapsbelasting	0	(76.000)
	991.098	6.232.132
Rente	124.599	94.655
Stand per 31 december	1.115.697	6.326.787

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1,5%.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingschuld onderhoudsvoorziening	(3.539.372)	(3.536.305)
Latente belastingvorderingen Leningen	389.222	454.000
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	6.674.725	0
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	5.825.107	4.813.000
	9.349.682	1.730.695

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Voor vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 circa € 231,8 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 59,8 miljoen zou bedragen.

Ultimo boekjaar 2023 is er sprake van € 6,7 miljoen (2022 : € 0) aan fiscaal compensabele verliezen. Hiervoor is een latentie gevormd met een looptijd van 9 jaar. De nominale latentie bedraagt €28,9 miljoen.

Er wordt een latentie gevormd voor het tijdelijke waarderingsverschil op het vastgoed dat zich als gevolg van fiscaal hogere afschrijvingen gedurende de levensduur van het vastgoed afwikkelt. Deze latentie wordt gevormd voor vastgoedbeleggingen waarvan fiscale boekwaarde groter is dan de commerciële boekwaarde (marktwaarde) én waarbij sprake is van afschrijvingsruimte (fiscale waarde groter dan de WOZ-waarde). Het nominale verschil tussen de fiscale waarde en de economische waarde of hogere bodemwaarde (WOZ) voor de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo boekjaar € 27,6 miljoen. De latente belastingvordering hierover is berekend op € 5,8 miljoen.

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8%
	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.085.467.125	844.774.944	(240.692.181)	(62.098.583)
Waarde van onderhanden projecten	8.072.509	36.843.901	28.771.392	7.423.019
Waarde van vastgoed ten dienste van	8.305.178	8.530.039	224.861	58.014
Waarde van Atad, artikel 15b	0	27.518.000	27.518.000	7.099.644
	<u>1.101.844.812</u>	<u>917.666.884</u>	<u>(184.177.928)</u>	<u>(47.517.905)</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
32. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>0</u>	<u>142.500</u>

33. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	651.162	508.403
Vertrokken huurders	1.727.933	1.876.054
	<u>2.379.095</u>	<u>2.384.457</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	(1.944.501)	(2.105.262)
	<u>434.594</u>	<u>279.195</u>

	2023	2022
	€	€

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	2.105.262	2.398.146
Dotatie	298.595	626.314
Onttrekking	(459.356)	(919.198)
Stand per 31 december	<u>1.944.501</u>	<u>2.105.262</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

Overheid

Gemeente Heerlen en Brunssum	<u>163.302</u>	<u>7.004</u>
------------------------------	----------------	--------------

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige debiteuren		
Overige debiteuren	<u>18.584</u>	<u>203.210</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting	<u>3.569.263</u>	<u>12.060.256</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	289.499	264.601
Verzekeringen	0	1.478
Subsidies	3.594.090	1.123.800
Overige posten	<u>95.611</u>	<u>230.752</u>
	<u>3.979.200</u>	<u>1.620.631</u>

De subsidies hebben betrekking op project Schuttersveld alsmede in 2023 ook op het project Vrieheide.

34. Liquide middelen

Banken	<u>180.667</u>	<u>4.896.360</u>
--------	----------------	------------------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

35. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	505.390.944	538.347.194
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.940.069	5.041.891
Herwaarderingsdeelneming WVB	1.440.666	3.837.000
	<u>511.771.679</u>	<u>547.226.085</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsdeelneming WVB	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	538.347.000	5.042.085	3.837.000	547.226.085
Realisatie uit hoofde van verkoop	(165.198)	0	0	(165.198)
Afname uit hoofde van sloop	(1.941.120)	(10.662)	0	(1.951.782)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	10.527.231	261.395	0	10.788.626
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(41.376.969)	(352.749)	0	(41.729.718)
Herwaarderingsdeelneming	0	0	(2.396.334)	(2.396.334)
Stand per 31 december 2023	<u>505.390.944</u>	<u>4.940.069</u>	<u>1.440.666</u>	<u>511.771.679</u>

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	547.226.085	602.599.881
Realisatie uit hoofde van verkoop	(165.198)	(168.952)
Afname uit hoofde van sloop	(1.951.782)	(4.740.592)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	10.788.626	8.614.425
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(41.729.718)	(62.915.677)
Overige mutaties	(2.396.334)	3.837.000
Stand per 31 december	<u>511.771.679</u>	<u>547.226.085</u>

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	278.333.830	116.992.034
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	(48.614.618)	105.968.000
	<u>229.719.212</u>	<u>222.960.034</u>
Herwaardering deelneming	2.396.334	(3.837.000)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	(10.788.626)	(8.614.425)
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	41.729.718	62.915.677
Afname uit hoofde van sloop	1.951.783	4.740.592
Realisatie uit hoofde van verkoop	165.198	168.952
Stand per 31 december	<u><u>265.173.619</u></u>	<u><u>278.333.830</u></u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023.

De jaarrekening 2023 zal worden vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen te houden op 17 juni 2024. Hier zal worden voorgesteld het resultaat te onttrekken van de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Toelichting eigen vermogen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de waarde van het woningbezit op basis van verschillende waarde begrippen.

	2023	2022
	€	€
Waarderingsgrondslag		
A. Kostprijs vastgoed in exploitatie	638.767.411	620.550.860
B. Marktwaaarde vastgoed in exploitatie	1.085.467.126	1.110.748.403
C. Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	642.923.731	601.285.279
	<u>2.367.158.268</u>	<u>2.332.584.542</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 510 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 543 miljoen ongerealiseerde herwaarderingen) samen met de € - 64 miljoen aan waardeveranderingen (2022: € - 53 miljoen) leidt dit tot € 446 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs van dit vastgoed (*B minus *A). 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 443 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (*B minus *C). De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Weller Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde 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 vervoemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur.

Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheer lasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	(48.614.618)	105.968.000
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	48.614.618	(105.968.000)
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>(54.802.675)</u>	<u>(48.614.617)</u>
Stand per 31 december	<u>(54.802.675)</u>	<u>(48.614.617)</u>

36. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	5.407.799	7.245.162
	2023	2022
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	7.245.162	11.353.284
Dotatie	11.334.000	8.603.000
Onttrekking	(13.132.237)	(12.584.293)
Vrijval	(39.126)	(126.829)
Stand per 31 december	5.407.799	7.245.162
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	138.203	133.862
Gratificaties bij jubilea	578.411	535.614
	716.614	669.476

	31-12-2023	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Gratificaties bij jubilea	578.412	51.751	242.589	284.072

37. Langlopende schulden

	31-12-2023	Aflossingsverplichting 2024	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	832.376	46.919	200.238	585.219
Schulden aan kredietinstellingen	381.498.634	15.453.798	56.881.426	309.163.410
Overige schulden	6.818.516	0	0	6.818.516
	389.149.526	15.500.717	57.081.664	316.567.145

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	785.457	832.329
	<u>785.457</u>	<u>832.329</u>
	2023	2022
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	877.362	920.538
Aflossing kortlopend deel	(44.986)	(43.176)
	<u>832.376</u>	<u>877.362</u>
Stand per 31 december	832.376	877.362
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(46.919)	(45.033)
	<u>785.457</u>	<u>832.329</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>785.457</u>	<u>832.329</u>
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan kredietinstellingen	366.044.836	369.586.613
	<u>366.044.836</u>	<u>369.586.613</u>
	2023	2022
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	390.815.598	361.546.458
Opgenomen gelden	38.000.000	70.000.000
Aflossing	(47.316.964)	(40.730.861)
	<u>381.498.634</u>	<u>390.815.597</u>
Stand per 31 december	381.498.634	390.815.597
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(15.453.798)	(21.228.984)
	<u>366.044.836</u>	<u>369.586.613</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>366.044.836</u>	<u>369.586.613</u>

Stichting Weller Wonen te Heerlen

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt in 2023 een bedrag van € 3,17 miljoen aan reguliere aflossingen en € 44,073 miljoen aan eind aflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningen portefeuille bedraagt 2,1652% (2022: 2,165%) en de gemiddelde restant looptijd 19 jaar.

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire of annuïtaire systeem. Daarnaast zijn ook fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

Marktwaarde

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 349,3 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de markttrentes per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen 2,3959% en 3,8804%.

Nieuwe leningen

In 2023 zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken, die door het WSW geborgd zijn.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 376,9 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

Zekerheden

Ten aanzien van de leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld. Stichting Weller Wonen heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V.	<u>0</u>	<u>446.415</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	446.415	286.414
Nieuwe financiering	0	700.000
Bankmutaties	(498.694)	(287.806)
Vennootschapsbelasting	0	(260.000)
Rente	52.279	7.807
Langlopend deel per 31 december	<u>0</u>	<u>446.415</u>
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	5.413.929	5.579.661
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.404.587	1.439.150
	<u>6.818.516</u>	<u>7.018.811</u>

38. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	46.919	45.033
Schulden aan kredietinstellingen	15.453.798	21.228.984
	<u>15.500.717</u>	<u>21.274.017</u>
Schulden aan banken liquide middelen		
Saldo liquide middelen	<u>1.206.649</u>	<u>0</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>2.961.271</u>	<u>1.204.500</u>
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	2.761.742	1.623.193
Loonheffing	459.848	453.408
	<u>3.221.590</u>	<u>2.076.601</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Nog te betalen pensioenlasten	<u>93.910</u>	<u>94.380</u>
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>31.756</u>	<u>0</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overlopende passiva		
Vooruitontvangen subsidies	3.146.640	0
Accountantskosten	125.000	60.000
Advieskosten	87.107	24.098
Niet-ervallen rente	3.991.204	3.984.783
Vooruitontvangen huur	1.680.879	1.624.713
Reparatie- en onderhoudskosten	981.390	634.829
Nog te betalen kosten service en verbruik	0	223.375
Rente leningen	619	619
Waarborgsommen	0	26.481
Taxatiekosten woningbezit	63.634	25.000
Met huurders te verrekenen saldi levering en diensten	985.355	642.907
Overige	170.040	792.419
	<u>11.231.868</u>	<u>8.039.224</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
2023							
Financiële activa							
Bank	-1.025.982	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	-1.025.982	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	46.919	48.480	50.554	50.881	50.324	585.219	4,38 %
Leningen kredietinstellingen	15.337.530	10.343.912	15.350.521	20.357.366	10.364.555	304.949.979	2,16 %
Bruto positie	14.358.467	10.392.392	15.401.075	20.408.247	10.414.879	305.535.198	6,54 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	14.358.467	10.392.392	15.401.075	20.408.247	10.414.879	305.535.198	2,14 %
							Gemiddeld gewogen effectieve rente
2022							
Financiële activa							
Bank	4.896.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	4.896.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	45.000	47.000	49.000	51.000	51.000	636.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	21.112.716	20.615.540	10.629.749	15.644.374	20.659.493	297.242.687	2,20 %
Bruto positie	26.053.716	20.662.540	10.678.749	15.695.374	20.710.493	297.878.687	6,60 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	26.053.716	20.662.540	10.678.749	15.695.374	20.710.493	297.878.687	2,20 %

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico).

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2023	2022	2023	2022
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Liquide middelen	(1.025.982)	4.896.000	(1.025.982)	4.896.000
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	382.331.010	391.693.000	349.317.301	340.100.000

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Verhuur aan AFCENT personeel is conform de brief van het Ministerie van Financiën van 28 december 1979 met kenmerk 278-12685 (de Afcen-regeling) vrij van omzetbelasting. Bij Weller in rekening gebrachte omzetbelasting met betrekking tot de bouw van woningen welke worden verhuurd aan de AFCENT wordt door Weller teruggevorderd op basis van de VSO met de belastingdienst.

De herzieningstermijn is in deze VSO vastgesteld op 40 jaar en is van toepassing wanneer de woning wordt verkocht of niet meer wordt verhuurd aan een medewerker van de AFCENT.

Hieronder een weergave van de resterende BTW verplichting op deze AFCENT woningen:

	€
12 woningen Grachtstraat	21.479
3 woningen Koutenveld	70.906
Saldo per 1 januari 2023	<u>92.385</u>
Vrijval 2023: 12 woningen Grachtstraat	-3.068
Vrijval 2023: 3 woningen Koutenveld	-2.149
Saldo per 31 december 2023	<u>87.168</u>

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

39. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	64.003.199	63.400.451
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.041.540	988.090
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(298.595)	(630.569)
	<u>64.746.144</u>	<u>63.757.972</u>
Huurderving wegens leegstand	(1.864.869)	(2.033.657)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>62.881.275</u>	<u>61.724.315</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	83.360	109.831
Onroerende zaken niet zijnde woningen	763.663	744.911
	<u>847.023</u>	<u>854.742</u>
Huurderving wegens leegstand	(93.941)	(112.000)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>753.082</u>	<u>742.742</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>63.634.357</u>	<u>62.467.057</u>

De te ontvangen nettohuur van de woningen en woongebouwen is toegenomen als gevolg van:

	2023
	€
- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	163.000
- woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	294.000
- aangekochte woningen en nieuwbouw	806.000
- diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	-658.000
- overige huurprijsmutaties	-2.000
	<u>603.000</u>

40. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	4.396.106	3.824.930
Vergoedingsderving wegens leegstand	(252.817)	(139.746)
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	(821.953)	(877.494)
	<u>3.321.336</u>	<u>2.807.690</u>

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

	2023	2022
	€	€
41. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	3.302.883	2.754.221
42. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten	158.334	153.927
Sleutels en naamplaatjes	10.499	26.522
Jubileum 'trouwe huurders'	19.869	15.279
Verhuurkosten	95.830	51.674
Toegerekende personeelskosten	3.676.756	3.496.761
Toegerekende organisatiekosten	1.658.124	1.342.977
Toegerekende afschrijvingen	180.844	181.150
	<u>5.800.256</u>	<u>5.268.290</u>
43. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	7.024.748	5.135.855
Cyclisch	23.919.529	15.528.634
Toegerekende personeelskosten	2.703.175	2.846.647
Toegerekende organisatie kosten	1.219.064	1.093.292
Toegerekende afschrijvingen	132.958	147.471
	<u>34.999.474</u>	<u>24.751.899</u>
44. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	0	3.539.861
Belastingen	3.622.309	3.490.979
Verzekeringen	300.527	284.049
Overige directe bedrijfslasten	58.581	104.195
VVE Bijdragen	71.243	51.869
Erfpacht	(1.817)	(1.817)
	<u>4.050.843</u>	<u>7.469.136</u>
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
45. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.		
Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed bedraagt minus €147.178, dit is het verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde na aftrek van de verkoopkosten.		
Als gevolg van de verkoop is er een bedrag van € 2.060.577 gerealiseerd van de herwaarderingsreserve (ongerealiseerde waardeverandering). De historische kosten van de verkochte woningen bedragen €3.286.022.		
Verkoopopbrengst woningen/bedrijfspannen	1.236.877	264.000
Verkoopkosten woningen/bedrijfspannen	(16.110)	(20.276)
	<u>1.220.767</u>	<u>243.724</u>

	2023	2022
	€	€
46. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	60.381	55.834
Toegerekende organisatiekosten	27.230	21.444
Toegerekende afschrijvingen	2.970	2.892
	<u>90.581</u>	<u>80.170</u>

47. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde woningen/bedrijfspanen	1.367.945	225.636
	<u>1.367.945</u>	<u>225.636</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

48. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	(11.294.874)	(8.476.171)
Afwaardering diverse projectkosten	(157.759)	(421.771)
Activering grondwaarde projecten	0	1.770.000
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	6.299.171	16.299.829
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	(785.449)	(654.473)
	<u>(5.938.911)</u>	<u>8.517.414</u>
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	(18.671.798)	(15.864.433)
Sloopkorting verhuurderheffing	0	3.539.861
	<u>(18.671.798)</u>	<u>(12.324.572)</u>
	<u>(24.610.709)</u>	<u>(3.807.158)</u>

De waardeveranderingen vastgoed in exploitatie betreffen de wijzigingen in de waardering van het vastgoed als gevolg van actuele taxaties.

Het verwachte onrendabele deel van 4 verduurzamingsprojecten Keerweg, Horicherhofstraat, Schrieversheideweg e.o. en Vrieheide (€ 7,7 mio) en warmtepompenproject Henri Dunantstraat (€ 3,4 mio) is via een dotatie aan de voorziening ten laste van het jaarresultaat gebracht.

Bij de sloopprojecten Componistenbuurt en Rozestraat heeft een aanvullende dotatie plaatsgevonden (€ 0,2 mio). Daarnaast is er m.b.t. afgerond sloopproject Hoofdbroekerweg een vrijval uit de voorziening geweest van € 39.000.

De afgewaardeerde projectkosten á € 250.000 betreffen met name nagekomen sloopkosten bij enkele sloopprojecten.

Nieuwbouwproject Poorterstraat en de laatste fase van De Egge zijn opgeleverd in 2023. Daarnaast zijn verduurzamingsprojecten Beekstraat en Ploeghof e.o. opgeleverd. Als gevolg hiervan is het in 2021 en 2022 verantwoorde onrendabele deel á € 6,3 miljoen teruggenomen.

49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB	(30.849.738)	(54.533.262)
Waardeveranderingen niet-DAEB	(91.354)	232.010
	<u>(30.941.092)</u>	<u>(54.301.252)</u>

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
	€	€
50. Opbrengst overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten aan derden	6.799	5.894
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	87.344	126.456
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	23.041	38.653
Overige opbrengsten overige activiteiten	36.217	26.237
Doorberekende kosten warmtemeters	65.055	66.274
Schadeuitkeringen verzekering	111.574	92.005
	<u>330.030</u>	<u>355.519</u>
51. Overige organisatiekosten		
Bijdrageheffing AW en Saneringsheffing	39.882	39.239
Obligo heffing	533.956	170.069
Toegerekende personeelskosten	1.452.282	1.508.295
Toegerekende organisatiekosten	1.293.044	1.009.738
Toegerekende afschrijvingen	71.432	78.137
	<u>3.390.596</u>	<u>2.805.478</u>
52. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe leefbaarheidskosten	2.008.696	414.793
Toegerekende personeelskosten	1.995.032	1.574.851
Toegerekende organisatiekosten	899.709	604.842
Toegerekende afschrijvingen	98.127	81.585
	<u>5.001.564</u>	<u>2.676.071</u>
Financiële baten en lasten		
53. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2023: 2,2%)	343.113	454.503
Overige rentebaten	137.243	142.097
Rente belastingen	108.803	0
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	861	8
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	4.502	0
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	124.599	94.655
	<u>719.121</u>	<u>691.263</u>

De geactiveerde rente is in de balans opgenomen onder de post overige vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de te activeren rente is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gehanteerd.

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2023	2022
	€	€
54. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Borgstellingsvergoeding WSW	(101.943)	(94.473)
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	(11.941)	(56.344)
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	(2.623)	(8.440)
Rente langlopende leningen	(9.036.527)	(8.005.804)
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	(56.781)	(7.807)
	<u>(9.209.815)</u>	<u>(8.172.868)</u>

55. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast cq. belastingbete over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	(1.045.771)
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	1.800.330	977.862
Mutatie actieve belastinglatentie	7.618.987	(1.334.000)
	<u>9.419.317</u>	<u>(1.401.909)</u>

56. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Weller Wonen Holding B.V.	<u>(10.681.845)</u>	<u>(1.465.782)</u>
---	---------------------	--------------------

Categoriale kostenopstelling

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de kosten volgens een categoriale opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd die bij een bepaalde productiefactor horen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	7.368.926	7.422.503
Sociale lasten	1.049.007	924.633
Pensioenlasten	813.911	786.693
	<u>9.231.844</u>	<u>9.133.830</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	629.421	304.443
Reiskosten	41.884	32.662
Thuiswerkvergoeding	13.756	12.482
Opleidingskosten	256.234	192.095
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	115.772	78.373
Kosten leaseauto's	272.575	277.888
Exploitatiekosten bedrijfswagens	96.450	102.431
Wervingskosten personeel	26.026	101.311
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	40.026	57.598
Overige	131.762	106.749
	<u>1.623.906</u>	<u>1.266.032</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	127.369	152.932
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	181.219	146.563
Onderhoud kantoor	40.426	53.471
Belastingen	11.700	6.189
Verzekeringen	8.984	13.395
Overige huisvestingskosten	19.609	16.632
	<u>389.306</u>	<u>389.183</u>
<i>Kosten intern toezichhoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	86.021	94.147
Overige kosten intern toezichhoudend orgaan	53.506	85.243
	<u>139.527</u>	<u>179.390</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	-	-
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	12.992	15.407
Porti en telefoon	262.000	293.806
Contributies en abonnementen	251.955	225.780
Kosten automatisering	1.703.067	1.683.224
Verzekeringen	90.987	52.702
Kosten controle jaarrekening	344.090	237.051
Advieskosten	1.786.561	1.458.742
Public relations	360.214	179.353
Overige algemene kosten	193.071	-289.978
	<u>5.004.937</u>	<u>3.856.087</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Overige zaken	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>533.948</u>	<u>538.766</u>
	533.948	538.766
	<u>16.923.468</u>	<u>15.363.287</u>

Functionele indeling

In onderstaand overzicht zijn de categoriale kosten geïnclassificeerd volgens een functionele opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd op basis de te onderscheiden activiteiten die een woningcorporatie uitvoert. De activiteiten zijn bepaald conform de voorgeschreven indeling van de resultatenrekening. Op deze wijze zijn de personeelskosten per activiteit bepaald, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd om zoveel mogelijk direct toe te wijzen. Vervolgens zijn de loonsommen per activiteit als sleutel gebruikt om de overgebleven overheadkosten, de organisatiekosten en de afschrijvingen toe te wijzen aan de activiteiten.

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.515.724	5.020.888
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.055.197	4.087.410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	90.581	80.170
Overige waardeveranderingen	785.449	654.473
Overige organisatiekosten	2.816.757	2.596.171
Leefbaarheid	2.992.868	2.261.278
Kosten overige activiteiten	-	-
In mindering gebracht op geactiveerde productie	<u>666.891</u>	<u>662.899</u>
	<u>16.923.467</u>	<u>15.363.288</u>

Transacties met verbonden partijen

Er zijn in het verslagjaar wel transacties geweest tussen Stichting Weller Wonen en de verbonden partijen. Er zijn woningen van Weller Vastgoed Beheer aan Stichting Weller Wonen verkocht op 3 juli 2023.

12 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 22 juni 2023. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 54.802.675 over 2023 in het boekjaar 2024 in mindering worden gebracht op de overige reserves.

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

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de Stichting Weller Wonen gemiddeld 101 werknemers in dienst (2022: 96). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	2023	2022
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	1	2
Bestuursondersteuning, Strategie en Beleid	7	10
Bedrijfsvoering	22	20
Vastgoed	25	21
Wijken en Buurten	24	22
Klanten	17	18
Procesteammanagers	4	3
	<u>101</u>	<u>96</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	2023	2022
	<u> </u>	<u> </u>
	€	€

Accountantshonoraria

Onderzoek jaarrekening Ernst & Young Accountants LLP	115.434	99.427
Onderzoek DVI controle	0	16.007
Andere niet-controlediensten	0	8.244
	<u>115.434</u>	<u>123.678</u>
	<u> </u>	<u> </u>

Voor het opnemen van het accountantshonorarium wordt het realisatiebeginsel toegepast. Dat wil zeggen dat de kosten van de accountant worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

13 AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Weller Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Weller Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het verhuren van garages.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar verhuureenheden die zijn bestemd voor de verhuur aan natuurlijke personen en maatschappelijke organisaties (DAEB tak) en verhuureenheden die zijn bestemd voor de verhuur als parkeervoorziening (niet-DAEB tak).
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Stichting Weller Wonen zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Stichting Weller Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid gemaakt op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Stichting Weller Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van de afzonderlijke takken in combinatie met het aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudig gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.075.508.498	0	1.100.622.064	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	9.958.627	0	10.126.225
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.172.509	900.000	15.277.574	0
	<u>1.082.681.007</u>	<u>10.858.627</u>	<u>1.115.899.638</u>	<u>10.126.225</u>
Materiële vaste activa	8.305.178	0	8.771.000	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.358.126	15.507.805	24.053.031	33.337.450
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	1.115.697	0	6.359.550
Interne lening	12.488.000	0	24.603.000	0
Latente belastingvordering(en)	9.349.682	0	1.730.000	0
	<u>35.195.808</u>	<u>16.623.502</u>	<u>50.386.031</u>	<u>39.697.000</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	142.500	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	434.594	0	278.751	0
Overheid	163.302	0	7.450	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.569.263	0	12.060.350	0
Overige debiteuren	(596)	19.180	170.524	32.000
Overlopende activa	3.979.200	0	1.621.450	0
	<u>8.145.763</u>	<u>19.180</u>	<u>14.138.525</u>	<u>32.000</u>
Liquide middelen	180.667	0	4.584.499	312.403
TOTAAL ACTIVA	<u><u>1.134.508.423</u></u>	<u><u>27.501.309</u></u>	<u><u>1.193.922.193</u></u>	<u><u>50.167.628</u></u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	511.771.678	6.380.735	547.226.000	8.879.000
Overige reserves	265.173.619	17.673.215	278.333.891	18.653.891
Onverdeeld resultaat	(54.802.674)	(10.695.824)	(48.615.310)	(3.479.860)
	<u>722.142.623</u>	<u>13.358.126</u>	<u>776.944.581</u>	<u>24.053.031</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.407.799	0	7.182.962	63.000
Overige voorzieningen	709.448	7.166	662.400	7.000
	<u>6.117.247</u>	<u>7.166</u>	<u>7.845.362</u>	<u>70.000</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	785.457	0	832.400	0
Schulden aan banken	366.044.836	0	369.587.000	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	446.000
Overige schulden	6.818.516	0	7.019.000	0
Interne lening	0	12.488.000	0	24.603.000
	<u>373.648.809</u>	<u>12.488.000</u>	<u>377.438.400</u>	<u>25.049.000</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	46.919	0	45.000	0
Schulden aan banken	15.453.798	0	21.229.000	0
Schulden aan banken liquide middelen	579.550	627.099	0	0
Schulden aan leveranciers	2.961.270	0	1.205.000	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.315.500	0	2.077.000	0
Overige schulden	31.756	0	94.000	0
Overlopende passiva	10.210.951	1.020.918	7.043.850	995.597
	<u>32.599.744</u>	<u>1.648.017</u>	<u>31.693.850</u>	<u>995.597</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.134.508.423</u></u>	<u><u>27.501.309</u></u>	<u><u>1.193.922.193</u></u>	<u><u>50.167.628</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	62.881.275	753.082	61.724.000	742.841
Opbrengsten servicecontracten	3.321.336	0	2.808.000	0
Lasten servicecontracten	(3.302.883)	0	(2.754.000)	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5.742.253)	(58.003)	(5.215.000)	(52.500)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(34.800.305)	(199.168)	(24.405.000)	(347.500)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(4.010.335)	(40.508)	(7.394.000)	(75.152)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.346.835	455.403	24.764.000	267.689
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.220.767	0	244.000	0
Toegerekende organisatiekosten	(90.581)	0	(80.000)	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.367.945)	0	(227.000)	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(237.759)	0	(63.000)	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24.477.651)	(133.058)	(3.774.000)	(33.000)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(30.849.738)	(91.354)	(54.533.000)	232.000
Waardeveranderingen	(55.327.389)	(224.412)	(58.307.000)	199.000
Opbrengst overige activiteiten	330.030	0	356.000	0
Overige organisatiekosten	(3.356.690)	(33.906)	(2.777.000)	(28.100)
Kosten omtrent leefbaarheid	(5.001.564)	0	(2.676.000)	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.085.661	129.962	3.121.000	95.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	(9.271.098)	(435.219)	(8.165.450)	(2.533.449)
Financiële baten en lasten	(8.185.437)	(305.257)	(5.044.450)	(2.438.449)
Resultaat voor belastingen	(53.431.974)	(108.172)	(43.747.450)	(1.999.860)
Belastingen	9.325.124	94.193	(1.388.000)	(14.000)
Resultaat deelnemingen	(10.695.824)	(10.681.845)	(3.479.860)	(1.466.000)
Resultaat na belastingen	(54.802.674)	(10.695.824)	(48.615.310)	(3.479.860)

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	63.585.510	227.542	62.302.000	693.898
Vergoedingen	4.033.756	6.937	3.582.500	5.303
Overige bedrijfsontvangsten	262.136	17.344	149.000	1.289
Ontvangen interest	129.957	0	26.000	0
Renteontvangsten interne lening	492.000	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>68.503.359</u>	<u>251.823</u>	<u>66.059.500</u>	<u>700.490</u>
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	2.725	0	1.000	0
Betalingen aan werknemers	(8.605.169)	(86.921)	(8.214.499)	(82.966)
Onderhoudsuitgaven	(29.340.039)	(68.768)	(20.063.500)	(318.992)
Overige bedrijfsuitgaven	(15.379.088)	(432.194)	(14.092.500)	(152.732)
Betaalde interest	(9.120.839)	(663)	(8.083.931)	0
Renteuitgaven interne lening	0	(492.000)	0	0
Sectorspecifieke heffing	(568.099)	(5.738)	(209.069)	(392)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(1.747.147)	(22.219)	(451.499)	(3.061)
Vennootschapsbelasting	10.188.411	102.913	(7.100.000)	(72.714)
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>(54.569.246)</u>	<u>(1.005.590)</u>	<u>(58.213.998)</u>	<u>(630.857)</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>13.934.114</u>	<u>(753.767)</u>	<u>7.845.502</u>	<u>69.632</u>
transporteren	13.934.114	(753.767)	7.845.502	69.632

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	13.934.114	(753.767)	7.845.502	69.632
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.519.921	0	106.000	0
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	(3.049.268)	0	(14.583.000)	(61.256)
Verbeteruitgaven	(17.765.051)	0	(13.617.000)	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(1.186.731)	0	(5.673.000)	0
Sloopuitgaven	(1.615.866)	(88.592)	(3.615.000)	(182.951)
Investeringen overig	310.724	0	(288.000)	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	(23.306.191)	(88.592)	(37.776.000)	(244.207)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	(21.786.270)	(88.592)	(37.670.000)	(244.207)
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	26.665.172	0	701.635
Uitgaven verbindingen	0	(14.647.316)	0	(287.806)
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	12.017.856	0	413.829
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(21.786.270)	11.929.264	(37.670.000)	169.622
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	38.000.000	0	70.000.000	0
Inkomende kasstroom DAEB - niet DAEB leningen	12.115.000	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten</i>	50.115.000	0	70.000.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossingen geborgde leningen	(47.219.634)	0	(40.632.830)	0
Aflossingen ongeborgde leningen	(26.049)	0	(25.000)	0
Aflossing interne lening	0	(12.115.000)	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	(47.245.683)	(12.115.000)	(40.657.830)	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.869.317	(12.115.000)	29.342.170	0
Mutatie geldmiddelen	(4.982.839)	(939.503)	(482.328)	239.254

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	(4.982.839)	(939.503)	482.000	240.254
Wijziging kortgeldmutaties	579.549	627.099	0	0
	<u>(4.403.290)</u>	<u>(312.404)</u>	<u>482.000</u>	<u>240.254</u>
Liquide middelen per 1 januari	4.583.957	312.402	5.063.380	72.000
Liquide middelen per 31 december	180.667	0	4.584.000	312.402
	<u>(4.403.290)</u>	<u>(312.402)</u>	<u>(479.380)</u>	<u>240.402</u>

WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING WELLER WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Weller Wonen.

Het voor Stichting Weller Wonen bezoldigingsmaximum in 2023 is € 187.000, gebaseerd op bezoldigingsklasse F.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE. Een uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

Braeken B.H.J. **Kersjes R.J.T.**

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023
 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
 Dienstbetrekking?

Directeur - Bestuurder	Directeur- Bestuurder
1/1 - 31/12	1/1 - 28/2
1,0	1,0
Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
 Beloningen betaalbaar op termijn

147.085	26.719
21.063	3.508

Subtotaal

168.148	30.227
---------	--------

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000	30.227
---------	--------

Bezoldiging

-	-
168.148	30.227

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022
 Omvang dienstverband 2022 (in fte)
 Dienstbetrekking?

Directeur Bestuurder	Directeur Bestuurder
1/5-31/12	1/1 - 31/12
0	1,0
nee	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
 Beloningen betaalbaar op termijn

96.080	144.514
12.517	23.007

Subtotaal

108.597	167.521
---------	---------

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

121.493	181.000
---------	---------

Bezoldiging

108.597	167.521
---------	---------

De heer Kersjes kwalificeert niet meer als leiding gevende topfunctionaris per 24 mei 2022, maar kwalificeert tot het einde van dienstverband per 28 februari 2023 als topfunctionaris zonder topfunctie in verband met de eerdere functie als directeur-bestuurder

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

Braeken, B.H.J.

Functiegegevens

Interim
bestuurder

Kalenderjaar	2023	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)		01/01 30/04
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar		4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar		556

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar	-	206
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	86.800
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	86.800	

Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja / Nee	
Bezoldiging in de betreffende periode	-	75.060
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	75.060	

Bezoldiging

-
<hr/>
75.060
<hr/> <hr/>
PM
N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Crutzen F.M.M.	Thuis, I.M.	Hommes M.	Geraets P.L.M.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.960	14.960	-	22.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	-	28.050
	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>14.960</u>	<u>14.960</u>	<u>-</u>	<u>22.440</u>
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	Crutzen F.M.M.	Thuis, I.M.	Hommes M.	Geraets P.L.M.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480	21.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100	27.150

Stichting Weller Wonen te Heerlen**Gegevens 2023**

Bedragen x € 1	Frins, R.	Oomes M.H.J.	Rijk R.E.J.C.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/10-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	3.741	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.713	18.700	18.700
	-	-	-
Bezoldiging	<u>3.741</u>	<u>14.960</u>	<u>14.960</u>
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	Oomes M.H.J.	Rijk R.E.J.C.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

R.J.T. Kersjes

Functiegegevens

Directeur-Bestuurder
(uit dienst 01-03-2023)

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1.0

Jaar waarin dienstverband is beëindigd

2023

Individueel WNT-maximum ontslaguitkering

75.000

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

75.000

-

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

75.000

Waarvan betaald in 2023

75.000

N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

De in de verantwoording opgenomen leidinggevende topfunctionarissen hebben in de verantwoordingsperiode geen dienstbetrekking bij een andere WNT-instelling die op of na 1-1-2018 is aangegaan.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Heerlen, 17 juni 2024

Stichting Weller Wonen
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Heerlen, 17 juni 2024

De heer Mr. R.J.M. Frins

Mevrouw I.M. Thuis

Mevrouw Drs. R.E.J.C. Rijk

De heer P.L.M. Geraets

De heer M.H.J. Oomes

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winst-bestemming.

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Stichting Weller Wonen te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Weller Wonen (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

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.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Weller Wonen betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen. De groepsstructuur bestaat uit verschillende groepsonderdelen en wij hebben onze controle daarop ingericht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 14,3 miljoen (2022: € 15,5 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2023
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(ratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk 7.8 Ratio's in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,7 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Weller Wonen staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen van de groep. Voor Stichting Weller Wonen betreft dit de toegelaten instelling zelf, die voornamelijk DAEB vastgoed in haar bezit, exploiteert, onderhoudt en beheert. Daarnaast betreft dit Weller Vastgoed Beheer B.V. die economische en juridisch eigenaar is van niet-DAEB vastgoed. Vanwege de relatieve omvang van het niet-DAEB vastgoed en het significante risico inzake de waardering van de marktwaarde van het vastgoed, hebben wij zelf bij de toegelaten instelling en Weller Vastgoed Beheer B.V. controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

In totaal vertegenwoordigen bovengenoemde werkzaamheden 99% van de totale activa, 99% van het resultaat voor belastingen en 100% van de opbrengsten van de groep.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam zowel op het niveau van de groep als op het niveau van de groepsonderdelen over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en de controle van de WNT-verantwoording.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waar onder toekomst klaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Weller Wonen rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Weller Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 1.15 Risicobeheersing van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 3.8 Toezicht op risicobeheersing van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedrags- en integriteitscode en de, klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van woongelegenheden. 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 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 houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij zijn uitgegaan van de veronderstelling dat er bij de opbrengstenverantwoording frauderisico's bestaan. Volgens onze inschatting doet dit risico zich met name voor bij de verkopen van bedrijfsonroerend goed. Wij hebben onder andere de volgende controlewerkzaamheden verricht, het beoordelen van de totstandkoming van de transactie en het beoordelen van de juiste verwerking van de transactie om vast te stellen dat de opbrengsten juist zijn verantwoord. Wij hebben verder in reactie op het veronderstelde frauderisico onze werkzaamheden inzake de opbrengstenverantwoording bepaald en uitgevoerd.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management, de business controller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de grondslagen van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van 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 er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,1 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Weller Wonen.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Weller Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen en nader toegelicht in de toelichting op de geconsolideerde balans onder 1. Vastgoedbeleggingen.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Weller Wonen een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed door middel van een markttechnische update van de volledige taxatie in 2021 en 2022. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeed. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie; • het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Weller Wonen en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen; • het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: <ul style="list-style-type: none"> • de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> • de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering. <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2023 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het evalueren van de door Stichting Weller Wonen opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaarde-bepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen – Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de Toelichting op de geconsolideerde balans onder 1. Vastgoedbeleggingen. Tevens is in het bestuursverslag in hoofdstuk 7.3 tot en met 7.7 de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Weller Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag in hoofdstuk 7.8 tot en met 7.107.</p>
--------	--

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	<p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten); • het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> • de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren); • de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; • de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; • de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting; • het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de daarbij gehanteerde disconteringsvoet en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder Doel in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) 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 volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 14 september 2020 benoemd als accountant van Stichting Weller Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2021 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

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 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 fraude of fouten.

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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Venlo, 17 juni 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA