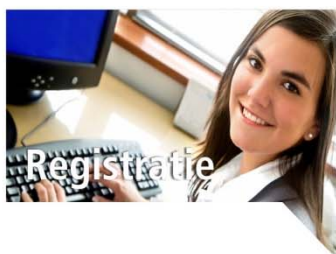


Jaarstukken
Stichting Weller Wonen
2016

weller



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Voorwoord	1
Verslag Raad van Commissarissen	3
Voorwoord	4
Over besturen en toezicht houden	5
Verslag vanuit onze toezichthoudende rol	5
Verslag vanuit werkgeversrol	9
Verslag vanuit klankbordfunctie	10
Over de RvC	10
Tot slot	19
Slotverklaring en vaststelling jaarstukken door RvC	20
Verslag Ondernemingsraad	22
JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG & BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	29
1 Algemene beschouwingen	30
2 Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	31
Interne organisatie	31
Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	34
Governance	37
Governance Code	37
Organisatieschema	38
Raad van Commissarissen	38
Het bestuur, taak en werkwijze	38
Leden van het bestuur	39
Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	39
Bezoldigingsbeleid	39
Permanente educatie	40
Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	40
Horizontale dialoog	41
Interne risicobeheersings- en controlesystemen	41
Risicobeheersing	41
Controlesystemen	45
Externe accountant	47
Visitatie	47

3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	48
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model plus	48
	Vastgoedstrategie	49
	Nieuwbouw	49
	Onderhoud Algemeen	49
	Planmatig onderhoud	49
	Niet planmatig onderhoud	50
	Huurcommissie	52
	Medisch geïndiceerden	52
	Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo	53
	Milieu, energie en legionella	53
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhw-beleid	54
4	Herstructurering en leefbaarheid	55
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	55
	Vervreemding, bevorderen eigen woningbezit, aankoop en amovatie van woningen in het kader van herstructurering	57
	Leefbaarheid	58
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhw-beleid	59
5	Wonen en Zorg	60
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhw-beleid	60
6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	61
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	61
	Maatwerk en relatiebeheer	61
	Woningzoekenden	61
	Woningmarkt en demografische ontwikkelingen	61
	Het verhuren van woningen	63
	90%-Toewijzingsnorm	63
	Passendheidstoets	63
	Mutaties	63
	Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijs categorie	64
	Ontruiming	64
	Woonfraudebeleid	64
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	65
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhw-beleid	67
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	68
	Participatie	68
	HBV's en Bewonerscommissies	68
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	69
	Subsidie	70
	Klachtencommissie	70
	Kwaliteitzetels	71
	Verhuisstatuut	71

	Informatie aan bewoners	71
	Toekomstige ontwikkelingen, herziene Woningwet en Europa	71
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhw-beleid	72
8	Financiële continuïteit	73
	Inleiding	73
	Financieel kader	73
	Wijzigingen in wet- en regelgeving	73
	Stelselwijziging	74
	Financiële effecten	74
	Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie	74
	Overige effecten en mededelingen	76
	Specifieke meldingen	76
	Solvabiliteit	76
	Toekomstig financieel beleid	77
	Toekomstig financieel perspectief	77
	Treasury-activiteiten	78
	Gebruik financiële derivaten	79
	Onrendabele investeringen	79
	Huursom	79
	Nieuwe ontwikkelingen	80
	Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting	80
	Corporate Governance en verbindingen	80
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)	80
9	Meldingsplichtige Besluiten	84
10	Bestuursverklaring	85
	Overig	86
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	87
	VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	87
	Samenstelling Raad van Commissarissen	87
	Scheiding daeb en niet-daeb	88
	Bijzondere gebeurtenissen	88
	Herwaardering vastgoedportefeuille	88
	Resultaatbepaling	88
	Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	89
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	90
	Bijlage 2: organigram	91
	Bijlage 3: juridische structuur Weller	91
12.	Jaarrekeningen 2016	92
	Jaarbericht Stichting Weller Wonen geconsolideerd	92
	Jaarbericht Stichting Weller Wonen enkelvoudig	155

VOORWOORD

Enkele jaren geleden is het door de TU Delft / OTB opgestelde stuk 'Wonen 6.0' verschenen, waarin een visie over de toekomst van de sociale huisvesting in Nederland werd weergegeven. Uit betreffend stuk kwam onder andere naar voren dat Woningwet en Btiv voor duidelijkheid zouden gaan zorgen, hetgeen wij als bestuur van Weller onderschrijven, maar dat het lange termijn toekomstperspectief van de sector minder duidelijk zou zijn en een richtsnoer voor de langere termijn zou ontbreken.

Inmiddels zijn de belangrijkste contouren echter duidelijk geworden en is het lange termijn perspectief, zoals neergelegd in 'Wonen 6.0', voor een belangrijk deel door de rijksoverheid overgenomen, resulterend in navolgende algemene uitgangspunten:

- Woningcorporaties hebben een taak om een zodanig portefeuillebeleid te voeren dat er voldoende voor de doelgroep betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en blijven.
- Zij hebben een eigen taak ten aanzien van de betaalbaarheid, door een beleid van betaalbare huren binnen de kaders van de noodzakelijke bedrijfscontinuïteit.
- Van woningcorporaties mag worden verwacht dat zij de aan het regime verbonden voordelen doorgeven aan bewoners.
- Zij dienen ertoe bij te dragen dat dat door passende toewijzing en door een verbeterde huurtoeslagregeling de woning betaalbaar is.
- Tot de zorgplicht behoort ook het bevorderen van keuzevrijheid en van leefbaarheid van buurten.
- Een heldere afbakening van het begrip leefbaarheid is noodzakelijk, alsook het formuleren van normen voor betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- De jaar- en meerjarenprogramma's die corporaties vaststellen en waarin de ambities ten aanzien van kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid concreet worden gemaakt, worden afgestemd op de woonvisies en programma's van gemeenten; daarbij worden de huurdersvertegenwoordigers nauw betrokken.
- De huurtoeslag krijgt, naar huishoudensgrootte gedifferentieerd, een sterkere nadruk op het profijtbeginsel boven een nader te normeren basiskwaliteit.
- Kostenefficiënt bouwen en beheren is cruciaal voor het behoud van het maatschappelijk vermogen van de sector. Hiertoe is het nodig dat bedrijfsprocessen transparant worden gemaakt.

Voorgaande uitgangspunten bepalen ook de koers die wij als bestuur de komende jaren zullen gaan varen; een koers die ook najaar 2016, in overleg met onze huurders, gemeenten en overige stakeholders, herkenbaar is bevestigd en is neergelegd in ons Strategisch Beleidsplan 2017 t/m 2020.

Tot zover onze vooruitblik. Terugkijkend menen wij te mogen stellen dat Weller er ook het voorbije jaar wederom in geslaagd is, zoals ook in het navolgende gepresenteerde jaarverslag duidelijk tot uitdrukking komt, als maatschappelijke onderneming meerwaarde te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in Brunssum, Heerlen en Schinveld in het bijzonder. Genoemde meerwaarde is in 2016 bevestigd in het Visitatierapport, waarin staat vermeld dat het 'Presteren naar Opgaven' aangaande de voorbije vier jaren wordt beoordeeld met een 7,4.

Ook uit de twee keer per jaar gehouden klanttevredenheidsonderzoeken is opnieuw gebleken dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening als positief waarderen. Ter illustratie: de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,9, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg een 8,3.

Door op verantwoorde wijze een deel van haar bedrijfsreserve en stille vermogen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting in Brunssum, Heerlen en Onderbanken heeft Weller wederom ertoe bijgedragen een belangrijk deel van het maatschappelijk gebonden corporatie-vermogen te doen terugvloeien richting maatschappij.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2016 van Weller aan te bieden.

Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar.

Conform voorschriften is het jaarverslag opgebouwd uit een drietal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Volkshuisvestingsverslag & Bestuursverslag' (A), de 'Jaarrekening' bestaande uit geconsolideerde balans, enkelvoudige balans, winst en verliesrekening (B) en een toelichting en als derde onderdeel 'Overige gegevens' (C).

Het Btiv kent om moverende redenen niet de duidelijke taakvelden-structuur die het BBSH als voorloper kenmerkte. Omwille van een duidelijke opbouw is desalniettemin ook voor de verslaglegging over 2016 gekozen voor de u bekende zes taakvelden, met daarin verwerkt de aan het volkshuisvestingsverslag gestelde vereisten, zoals vastgelegd in artikel 32 Btiv en artikel 45 Woningwet.

Dit volkshuisvestingsverslag geeft u een overzicht van de prestaties van Weller op de navolgende verantwoordingsvelden:

- kwaliteit van het woningbezit;
- herstructurering en leefbaarheid;
- wonen en zorg;
- het verhuren van woningen;
- bewonersparticipatie;
- financiële continuïteit;

Tevens treft u het "Verslag van de Raad van Commissarissen" en het "Verslag van de Ondernemingsraad" van Weller aan en wordt verslag gedaan van gebeurtenissen en ontwikkelingen die zich in 2016 hebben voorgedaan in de interne organisatie en in de relaties met externen. Ook dit jaar treft u tevens onder 'Overig' (pagina 86) een korte paragraaf 'Gebeurtenissen na balansdatum' aan. Laatstgenoemde paragraaf geeft kort weer welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2016 hebben plaatsgevonden.

De jaarrekening geeft u een beeld van de financiële positie van Weller, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze de corporatie aan haar toekomstige verplichtingen meent te kunnen voldoen.

Tot slot treft u in het onderdeel 'Overige gegevens' informatie aan die, naar het oordeel van Weller, in het licht van de totale verslaglegging, zinvolle gegevens bevat.

Heerlen, 21 juni 2017

Ing. J.M.W. Gorgels MSM en Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders

Verslag over 2016 van de Raad van Commissarissen



1. Voorwoord

Na de invoering van de Woningwet per juli 2015 werd 2016 het jaar van de implementatie voor de woningcorporaties. Daarbij was voor ons als intern toezichthouder en als maatschappelijk aandeelhouder de belangrijkste vraag: "Hoe kunnen wij in onze rol als raad van commissarissen van de stichting de zittende alsook de nieuwe huurders zo goed mogelijk helpen bij het vinden van betaalbare, geschikte en goed onderhouden woningen?"

Hoewel de herziene Woningwet qua taakveld de woningcorporaties beperkingen oplegt, geldt dat geenszins voor de rol van de commissaris en de huurder. Integendeel: het intern toezicht heeft formeel een stevigere positie gekregen en ook de formele invloed en zeggenschap van de huurders (-vertegenwoordigers) op het volkshuisvestelijk beleid van zowel corporatie als gemeente is erdoor versterkt. Ook heeft de Woningwet, door middel van het invoeren van een 'fit and proper-test', ons als toezichthouder getriggerd om onze kennis en kunde op niveau te houden

Zowel in 2016, en ook komend jaar, blijft het onverkort onze ambitie als Raad van Commissarissen om vooral een raad van verbinding te zijn, verbinding naar en met de huurders en gemeenten.

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

Als wnd. voorzitter van de Raad van Commissarissen van Weller hoop ik u, mede namens de overige leden van de raad, een goed beeld verschaft te hebben van de wijze waarop wij in 2016 onze taak hebben uitgevoerd en onze visie hoe wij de komende jaren onze taak verder vorm willen geven .

Met vriendelijke groet,

Rien Hommes RE RA, wnd. voorzitter Raad van Commissarissen

2. Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden is 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 Raad van Commissarissen houden wij met name toezicht op:

- de verbinding met de huurders en overige stakeholders;
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- compliance: de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het bestuur van de met de corporatie verbonden ondernemingen.

2.2 Governancecode Woningcorporaties

De corporatiebranche beschikt al jaren over een eigen gedragscode, die, mede ingegeven door de per juli 2015 in werking getreden herziene Woningwet, in 2015 is geactualiseerd. Als intern toezichthouder streven wij naleving van de volledige governance code na. Gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie hebben wij in 2016 een verdere verbeterslag in de uitvoering van het toezicht en de toepassing van de nieuwe governance code doorgevoerd.

3. Verslag vanuit onze toezichthoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

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

- de vigerende missie en visie;
- het strategisch beleidsplan;
- het jaarplan 2016;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuuut en zoals gehanteerd en aangegeven door WSW, CFV (tot juli 2015) en Autoriteit Woningcorporaties.

Ons toezicht hebben wij mede laten beïnvloeden door de herziene Woningwet, Btiv en meerdere ministeriele Regelingen en MG's, waarin onder andere de minister van W&R de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende jaren heeft aangegeven.

3.1.1 Scheidingsvoorstel DAEB-versus Niet-DAEB, indienen Voorstel Woningmarktregio en Samenwerkingsverbanden

De herziene Woningwet verplicht woningcorporaties onder andere tot het scheiden van de vastgoedportefeuille in diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en diensten niet gerekend tot het algemeen economisch belang (niet-daeb). Daarnaast is het werkgebied voor de corporaties beperkt tot één kernregio; daarbuiten mag niet langer worden uitgebreid.

Voorgaande eisen zullen in een aantal gevallen leiden tot herstructurering van vastgoedeigendom, deelnemingen en samenwerkingsverbanden. Wij hebben geconstateerd dat het bestuur van Weller hier in voldoende mate op anticipeert. Dit blijkt onder meer uit het strategisch beleidsplan 2017 t/m 2019.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Met behulp van tertiaalrapportages, de risicomonitor en stoplichtrapportages hebben auditcommissie en Raad de belangrijkste financiële en operationele prestaties kritisch gevolgd. In verband met de omvang en importantie van het masterplan Maankwartier hebben zowel wij als toezichthouder alsook het bestuur gebruik gemaakt van de adviezen – processueel en operationeel – van een extern deskundige.

Wij hebben geconstateerd dat de financiële continuïteit voldoende gewaarborgd is.

3.2.1 Waardering op marktwaarde

Implementatie van de herziene Woningwet met bijbehorend Btiv en Ministeriele Regeling nopen tot een andere waardering van de vastgoedportefeuille van woningcorporaties.

Ten behoeve van maximale externe transparantie is waardering van de onroerende zaken op actuele waarde (marktwaarde) verplicht.

Wij hebben geconstateerd dat het bestuur van Weller betreffend proces tijdig heeft opgestart. In november 2016 bleek, dat voor de bepaling van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille alsnog moest worden overgeschakeld van een 'light-taxatie' naar een 'full-taxatie', aangezien de regio als krimpgebied is aangemerkt. Dit vergt meer werk en zet druk op het behalen van de gestelde termijnen. Als toezichthouder blijven wij de tijdige implementatie volgen.

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

In juni 2016 heeft het bestuur de jaarstukken over 2015 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de auditcommissie zijn op 15 juni plenair de jaarstukken behandeld en na een toelichting van accountant Deloitte door de Raad vastgesteld.

Wij hebben aansluitend geconstateerd dat betreffende jaarstukken tijdig vóór 1 juli gedeponneerd zijn.

3.2.3 Managementletter

In 2016 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.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Mede op basis van vigerend beleidsplan, tertiaalmonitor, stoplichtrapportage, risicomonitor, managementletter, MG's en met behulp van de Routeplanner (format Aedes), waarin verwerkt de belangrijkste vereiste acties inzake implementatie van de herziene Woningwet, hebben wij toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Weller; naar onze mening is hieraan in ruim voldoende mate voldaan.

De te hanteren cyclus inzake aanbod en prestatieafspraken is gerelateerd aan het startjaar 2015, verder verbeterd, maar partijen benutten nog niet alle kansen die de wetgever biedt aan gemeenten, Weller en huurdersvertegenwoordigers.

Ook hebben wij geconstateerd dat de woningtoewijzing in 2016 op verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden: aan de 90%-toewijzingsnorm alsook aan de 95%-passendheidsnorm is voldaan.

3.3.1 Volkshuisvestingsverslag

Overeenkomstig de aanbevelingen van de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ 645.605 juncto RJ 400) zijn de specifieke elementen van het Volkshuisvestingsverslag en het Bestuursverslag tot één stuk gecombineerd. Het bestuur van Weller heeft een uitgebreid volkshuisvestingsverslag opgesteld, waaruit blijkt dat zij zich houden aan de wettelijke begrenzing van hun taken en laten zien op welke wijze zij uitvoering geven aan de maatschappelijke opgaven en bestaande afspraken met gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen als belangenhouders.

3.3.2 Klachtenbehandeling

Weller beschikt over een 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 2016 hebben zestien klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan bijna 10.000 verhuureenheden, ondanks een stijging gerelateerd aan het voorafgaande jaar, een acceptabel niveau. De achterliggende oorzaken van de klachten zijn voor het bestuur van Weller geen reden geweest tot specifieke beleidsmatige interventie.

3.3.3 Visitatie

Begin 2016, heeft Weller zich laten visiteren door Procorp, een geaccrediteerd visitatiebureau. In betreffende visitatie, uitgevoerd conform methodiek 5.0, is Weller beoordeeld op een viertal gebieden, te weten Presteren naar Opgaven en Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Vermogen en Governance. De visitatie had betrekking op de jaren 2012-2014 en had zich grotendeels voltrokken voordat de huidige commissarissen hun rol jegens Weller zijn gaan invullen. Wij hebben ons als toezichthouder met name gefocust op aspecten die als verbeterpunten aandacht verdienen. Mede op basis van het Visitatierapport hebben wij een aantal governance versterkende maatregelen genomen. Ook op basis van het nieuw strategisch plan 2016 t/m 2019 zullen, zowel op RvC-niveau alsook op bestuurlijk niveau, nog verdere verbeteracties voortvloeien.

3.4 Toezicht op de dialoog met stakeholders

Als onderdeel van het regulier overleg dat wij als toezichthouder houden met het bestuur van Weller laten wij ons informeren over de omgang met en de participatie van de belangrijkste belangenhouders van de corporatie, te weten onze huurders en huurdersvertegenwoordigers, de gemeenten waarin Weller werkzaam is en de belangrijkste aannemers die voor ons werken.

Wij geven het bestuur onverkort ter overweging om naast het gebruikelijke overleg ook via een aparte sessie met de stakeholders aan tafel te gaan; met de huurderskoepels en gemeenten gebeurt dit overigens al in bepaalde mate.

3.5 Toezicht op risicobeheersing

Weller heeft bij de inventarisatie en benoeming van potentiële risico's als uitgangspunt de geactualiseerde missie en visie van Weller genomen: welke gebeurtenissen kunnen een risico vormen voor het realiseren van de Wellermissie, de visie en de erbij behorende strategische doelen?

Wij hebben geconstateerd dat ten aanzien van de belangrijkste strategische risico's in 2016 risico-beperkende maatregelen zijn genomen, voorzien van prestatie-indicatoren.

Als volgmechanisme ten behoeve van Raad, bestuur en managementteam wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde 'risicomonitor'; betreffende monitor maakt onderdeel; uit van de met ons besproken tertiaalrapportage. 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 risico-beheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomanagement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus. Het bestuur heeft aangegeven verder vorm en inhoud te geven aan de implementatie van het risicomanagement.

3.6 Toezicht op verbindingen

Intern is vastgelegd dat zowel ten aanzien van de situatie voor alsook na 1 juli 2015 een verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie moet vervullen; daar komt bij dat vanaf juli 2015 uitsluitend wordt geredeneerd en gehandeld conform de geest van de herziene Woningwet, die uitgaat van een juridische dan wel administratieve scheiding van daeb en niet-daeb activiteiten. Wij hebben geconstateerd dat het bestuur tijdig, dus vóór 15 december 2016, een voorstel tot beperkt administratieve scheiding bij ILenT heeft ingediend.

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2016 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de Weller BV's in 2016 binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. Wij hebben deze jaarrekeningen goedgekeurd.

3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

In verband met het realiseren van het masterplan Maankwartier in Heerlen-Centrum hebben wij, in verband met het complexe karakter, specifiek naar zowel de juridische en financiële aspecten namens de Raad laten kijken. Tevens hebben wij als Raad regelmatig in dit kader kennis genomen van geactualiseerde risico-scenario's en die aanvullend op onze eigen interpretatie laten beoordelen door een extern deskundige. Ook is nagegaan in hoeverre het bestuur het overleg met ministerie en CFV inzake het masterplan up to date houdt. Geconstateerd is dat de door het bestuur gehanteerde aanpak adequaat is, waarbij de aanbeveling is geformuleerd de communicatie meer gestructureerd en systematisch ter hand te nemen.

3.7.1 Benoeming en beoordeling accountant

Vorig jaar heeft Deloitte de controle van de jaarrekening over 2015 naar tevredenheid verricht. Na raadpleging van beide directeur-bestuurders en de manager financiën hebben wij als toezichthouder ervoor gekozen de controle van de jaarrekening 2016 wederom door Deloitte te laten verrichten.

3.7 Conclusies toezichthoudende rol

Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2016 voldoende informatie verkregen dan wel vergaard hebben om op basis van een getrouw beeld naar behoren invulling te kunnen geven aan onze toezichthoudende 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, de directeur-bestuurders hun competenties volledig ten dienste van de corporatie kunnen inzetten en wij als toezichthouder de toezichtrol volledig kunnen vervullen.

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 benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het Bestuur.

In het verleden is gekozen voor een tweehoofdig bestuur, met navolgende portefeuilleverdeling:

- Ing. J.M.W. Gorgels MSM: beleid, vastgoed en extern netwerk
- Drs. R.J.T. Kersjes: bedrijfsvoering, financiën en extern netwerk

Met voorgaande structuur menen wij voldoende basis voor competentie - in de betekenis van kennis, ervaring en vaardigheden - en stabiliteit gecreëerd te hebben.

4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur het functioneren van het Bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden besproken. De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld dat de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn geborgd en de prestatie-eisen in 2016 in voldoende mate zijn gerealiseerd. Er is een vervolg gegeven aan de gestructureerde vastlegging van deze afspraken en de mate van realisatie.

4.1.3 Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 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'. Ten aanzien van de contracten met beide bestuurders is in het verleden gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd. De toenmalige Raad van Commissarissen had hier, afwijkend van de thans geldende governancecode, in het bedrijfsbelang, bewust voor gekozen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2016, treft u aan in het Volkshuisvestingsverslag alsook op de website van Weller.

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

Een prettige werksfeer en een juiste attitude zullen de arbeidsvreugde en daarmee de motivatie en kwaliteit van de dienstverlening en daarmee de tevredenheid van onze huurders en het imago van Weller gunstig beïnvloeden. Cultuur en integriteit spelen hierbij een grote rol en vertonen een nauwe samenhang met elkaar.

4.2.1 Cultuur

Vanuit onze rol van werkgever zij wij als toezichthouder overwegend tevreden met de cultuur van Weller als organisatie. 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. Voorgaande zien wij bevestigd in de resultaten van het Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO) uit november 2016. In 2016 hebben wij voor het eerst een Binnenste-Buiten dag georganiseerd. Deze bijeenkomst had als doel op een informele wijze van gedachten te wisselen met de huurderskoepels en bestuur.

4.2.2 Integriteit

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders dient te worden vermeden. Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van mogelijke belangenverstrengeling geregeld. In 2016 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders. Ook zijn er noch in 2016 noch op enig ander moment aandelen, leningen of garanties verstrekt aan of ten behoeve van de directeur-bestuurders.

De organisatie beschikt zowel over een Integriteitscode alsook over een Klokkenluidersregeling; in 2016 is geen gebruik gemaakt van genoemde mogelijkheden.

Wel hebben wij het bestuur geadviseerd de vigerende integriteitscode te evalueren en indien wenselijk te actualiseren. Ook is in dit verband de inkoopprocedure opnieuw beoordeeld.

4.3 Conclusies werkgeversrol

Als toezichthouder menen wij aan onze rol als werkgever voldoende invulling te hebben kunnen geven en daarbij de beide directeur-bestuurders voldoende ruimte geboden te hebben hun 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 onze directeur-bestuurders 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 aanbrengen van meer focus op specifieke beleidszaken en het uitgebreider motiveren van voorgenomen investeringen.

6. Over de RvC

6.1 Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond tijdelijk gedurende de periode januari en februari 2016 uit vier leden en vanaf 1 maart 2016, conform statuten, uit vijf leden. Ultimo 2016 bestond de Raad van Commissarissen uit vier leden; dit ten gevolge van de benoeming per november 2016 van de heer Kerckhoffs, toenmalig voorzitter, tot directeur-bestuurder van collega-corporatie Woonpunt. De Raad heeft de benoeming van een vijfde en een zesde lid in gang gezet.

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.

Betreffende profielschets is in 2016 grosso modo gehandhaafd, doch zal in die zin worden aangepast dat wij als toezichthoudend orgaan komend jaar ook over een vastgoedspecialist kunnen beschikken. Na een jaar ervaring met de nieuwe Woningwet zijn eind 2016, de profielschetsen geëvalueerd. Een verdere actualisering ligt in de lijn der verwachtingen.

Weller had t/m 2016 de navolgende profielen gedefinieerd:

- een volkshuisvestelijk- en ruimtelijke ordening deskundige;
- een financieel-economisch deskundige;
- een juridisch/bestuurlijk deskundige;
- een doelgroep- en lokale gemeenschap deskundige;
- een vastgoed deskundige.

Elk lid van de Raad bezit uitgebreide kennis op één of meerdere terreinen; daarbij dienen de leden van de Raad te beschikken over relevante netwerkrelaties.

6.1.2 Benoeming

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Aanvang 2016 is de Raad van Commissarissen met één volkshuisvestelijk deskundige uitgebreid, zodat gedurende het grootste deel van het jaar 2016 de Raad was samengesteld uit vijf personen.

Op voordracht van de gezamenlijke huurderskoepels is, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, per 1 maart 2016 mevrouw drs. Felicitas Crutzen door de Raad van Commissarissen benoemd als tweede 'huurderscommissaris'. Hiermee is voldaan aan de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zoals eerder vermeld is per 1 november 2016 een vacature ontstaan ten gevolge van het, ter voorkoming van belangenverstrengeling, vertrek van de heer Kerckhoffs als voorzitter.

De heer Hommes, vigerend lid van de Raad van Commissarissen, vervult vanaf november 2016 het waarnemend voorzitterschap. Eind 2016 zijn twee vacatures opengesteld ten behoeve van respectievelijk een commissaris met een financieel-bestuurlijk profiel en een commissaris met een vastgoed profiel.

6.1.3a Schema samenstelling RvC

Naam	leeftijd	functie	deskundigheid- gebied	beroep	nevenfuncties
Mevr. Drs. Crutzen F.M.M. (vanaf maart)	56	lid	volkshuisvestelijk /affiniteit met huurders	Loopbaan – en strategisch adviseur FC Coaching; partner Doornbosch; Public Domein trainer	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vught Lid Raad van Commissarissen Portaal (vanaf maart 2017)
mr. H.J.F.E.Debie	53	lid	bestuurlijk- juridisch	Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals
M. Hommes RE RA	58	lid	financieel- economisch	Partner RSM Nederland	n.v.t.
G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM (tot november)	49	voorzitter	financieel- economisch	Directeur Rabobank Westelijke Mijnstreek	n.v.t.
A.M.C. Schuitemaker	47	lid	bestuurlijk- juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	n.v.t.

6.1.3b Schema rooster van aftreden RvC

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 één keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. De benoeming van de leden inzake Stichting Weller Wonen is als volgt:

naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
drs. F. Crutzen	1-3-2016		1-3-2020
mr. H.J.F.E. Debie	16-12-2013		16-12-2017
M. Hommes RE RA	1-1-2015		31-12-2018
G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM	1-1-2015		1-11-2016
A.M.C. Schuitemaker	1-7-2013		1-7-2017

6.1.3c Commissies

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2016 als volgt samengesteld:

commissie	Naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Agendacommissie	G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM	1-1-2015		1-11-2016
	M. Hommes RE RA	1-11-2016		31-12-2018
Auditcommissie	G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM	1-1-2015		1-11-2016
	M. Hommes RE RA	1-1-2015		31-12-2018
Selectie & Remuneratiecommissie	G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM	1-7-2015		1-11-2016
	mr. H.J.F.E. Debie	1-11-2016		16-12-2017
	A.M.C. Schuitemaker	1-7-2015		1-7-2017

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 gebruik gemaakt van een drietal commissies, te weten een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie.

- **Agendacommissie**

Ter voorbereiding op de reguliere overlegvergaderingen is gebruik gemaakt van een Agenda- commissie, bestaande uit de voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen, die acht keer bijeen is gekomen en met het Bestuur vooroverleg heeft gehad.

- **Auditcommissie**

De Auditcommissie is namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverstopping door Weller, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

Naar aanleiding van de jaarstukken en bijzondere opdracht aan de accountant is de commissie vijfmaal bij elkaar gekomen, inclusief één bijeenkomst naar aanleiding van de (her-) benoeming van de accountant.

- **Selectie & Remuneratiecommissie**

De Raad van Commissarissen neemt plenair besluiten.

De voorbereidingen betreffende Selectie & Remuneratie-commissie is onder meer belast met de voorbereiding ten behoeve van de selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen alsook de leden van het Bestuur van Weller; zij is tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur, alsmede met de voorbereiding van het beloningsbeleid van de toezichthouder.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie & Remuneratie-commissie in 2016 tweemaal vergaderd over de invulling en honorering van de bestuurders, het toezichthoudend orgaan en de opvolging van de heer Kerckhoffs per 2017. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft conform het advies van de commissie besloten tot het uitschrijven van twee vacatures ten behoeve van respectievelijk een commissaris met een financieel-bestuurlijk profiel en een commissaris met een vastgoed profiel.

6.1.4 Stagiaires

Binnen een tijdbestek van enkele jaren is praktisch de gehele Raad van Commissarissen vernieuwd. Ook het voorbije jaar heeft daarmee in het teken gestaan van elkaar leren kennen en het voor meerdere personen eigen maken van de materie. Daarnaast zijn veel acties gericht geweest op het aanpassen van alle documentatie naar aanleiding van de Wnt, het hanteren van onze eigen code en de herziene Woningwet.

6.1.5 Conclusie samenstelling

Momenteel zijn wij de mening toegedaan wij als toezichthouder op financieel-, juridisch- en volkshuisvestelijk gebied voldoende geëquipeerd zijn om op verantwoorde wijze aan onze drieledige taak als toezichthouder op verantwoorde wijze invulling te kunnen geven.

In 2016 hebben wij besloten onze RvC te versterken met een vastgoedspecialist; betreffende werving is sinds eind 2016 lopende.

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 2016 zitting gehad in het college van B&W of de gemeenteraad van de gemeente Brunssum, Heerlen of Onderbanken, noch zitting gehad in het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Ook zijn gedurende 2016 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder. Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter; een dergelijke situatie heeft zich in 2016 niet voorgedaan.

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 dat 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 2016 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 huidige en toekomstige functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen ook in 2016 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: 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 tertiaalrapportages. 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 RvC van het Bestuur van Weller regelmatig informatiestukken ontvangen, alsmede het één keer per maand verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de RvC zesmaal het "Tijdschrift voor de Volkshuisvesting" (Platform 31) 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 RvC heeft in 2016 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en heeft ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie; daarbij valt te denken aan het Maankwartier en opgeleverde nieuwbouw.

Ook hebben wij ons als RvC op diverse momenten door externe adviseurs laten informeren of begeleiden, teneinde te voorkomen dat er ten aanzien van sommige onderwerpen een 'tunnelvisie' zou kunnen ontstaan. Zo is gebruik gemaakt van Deloitte inzake risicomanagement, Wnt en pensioenregelingen. Inzake werving en selectie werd ondersteuning verkregen van bij Rieken & Oomen. Met betrekking tot het masterplan Maankwartier is ook in 2016, zowel ten dienste van de Raad van commissarissen alsook ten behoeve van het bestuur van Weller, gebruik gemaakt van een extern strategisch adviseur, te weten Marnix Norder en van het communicatiebureau Bex.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang is regelmatig met het Bestuur van Weller kritisch 'gespard'; daarbij is vanuit de RvC vooral de nadruk gelegd op beheersing van mogelijke strategische risico's, handhaving van de financiële continuïteit, betaalbaarheid en bereikbaarheid vastgoedportefeuille gerelateerd aan met name primaire en secundaire doelgroep en borging van de dienstverlening in een krimpende woningmarkt. Diverse scenarioberekeningen zijn als basis gebruikt om tot evenwichtige besluitvorming te komen. Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de RvC overlegd met de accountant (Deloitte).

6.2.5 Introductieprogramma

De voorbije jaren heeft de voormalige Raad van Commissarissen geen specifiek eigen introductieprogramma voor nieuwe toezichthouders gehanteerd; wel werd toetreders de mogelijkheid geboden gebruik te maken van bestaand extern aanbod, verzorgd door Aedes of VTW. Mede gezien de ingevoerde PE-systematiek zijn wij als Raad van Commissarissen hier in 2016 meer inhoud aan gaan geven, begin 2017 resulterend in een 'Weller introductieprogramma'.

6.2.6 Excursiedagen

Tijdens de excursiedag hebben wij als Raad, samen met het bestuur, enkele (nieuwbouw -) projecten bezocht en hebben huurders en huurdersvertegenwoordigers gesproken. We hebben daarmee een goed beeld van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de wijken gekregen.

6.2.7 Lidmaatschappen

Als toezichthouders willen wij ook graag voeding krijgen vanuit de corporatiekoepel en branche van toezichthouders; vandaar dat in 2016 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

6.2.8 Zelfevaluatie

Zoals reeds eerder vermeld heeft in december 2015 een zelfevaluatie plaatsgevonden, gevolgd door een tweede sessie in januari 2016. In beide bijeenkomsten hebben wij ons laten bijstaan door een extern deskundige van NICE Nyenrode, mevrouw drs. ing. I.Duit Msc. De zelfevaluatie heeft ertoe geleid dat wij de samenwerking met het bestuur en de gezamenlijke strategie- en visie ontwikkeling hebben herijkt. Daarnaast hebben we werkafspraken gemaakt om vergaderingen en beraadslagingen effectiever te laten plaatsvinden. Ultimo 2016 heeft wederom een zelfevaluatie plaatsgevonden, dit keer onder leiding van bureau Atrivé.

6.2.9 Permanente Educatie

In 2016 hebben wij meer tijd ingeruimd om aantoonbaar via PE-punten – als norm geldt minimaal 10 punten per 2 jaar - ons zelf alsook de buitenwereld duidelijk te maken dat niet alleen bestuur en medewerkers van Weller, maar ook een toezichthoudend orgaan behoefte heeft aan zelflerend vermogen en constante bijscholing. Alle commissarissen hebben - zie onderstaand overzicht - aantoonbaar in 2016 voldaan aan de PE-verplichting.

<i>Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel</i>			
Naam	2015	2016	Norm per twee jaar
Drs. F. Crutzen	25	6 ¹	10
Mr. H.J.F.E. Debie	24	0	10
M. Hommes RE RA	17	22	10
G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM	21	p.m.	10
A.M.C. Schuitemaker	19	9	10

¹ benoemd per 1-3-2016

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 BV's. De honorering is in 2016 bepaald in overeenstemming met de WNT.

<i>Toezichthoudende topfunctionarissen</i>					
	Drs. F. Crutzen	Mr. H.J.F.E. Debie	M. Hommes RE RA	G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM	A.M.C. Schuitemaker
Functie	lid RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC ¹	Vz RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	1-3-2016 t/m 31-12-2016	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1-2016 t/m 31-10-2016	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging					
Beloning (I)	10.715	12.858	13.930	16.074	12.858
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	10.715	12.858	13.930	16.074	12.858
Totaal bezoldiging 2015	0	13.680	14.880	14.880	13.680
Toepasselijk WNT-maximum 2016	12.500	15.000	16.250	18.750	15.000
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

¹ wnd. Vz vanaf 1-11-2016

Naast voornoemde bezoldigingen, zoals bedoeld in de Wnt, bedroegen de overige RvC-kosten € 85.891.; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, professionaliserings-activiteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage. In totaliteit bedroegen in 2016 de ITO-kosten € 152.526.

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 12 keer bijeen geweest: 9 keer werd een reguliere vergadering met het Bestuur gehouden, 1 keer werd sec door de Raad vergaderd, 1 keer werd een extra vergadering ingelast en 1 keer werd een zogenoemde 'heisessie' gehouden door RvC, Bestuur en enkele interne adviseurs. In één van genoemde bijeenkomsten, te weten op 7 december, is ons eigen functioneren besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is toen ook het functioneren van het Bestuur besproken.

In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur heeft de Raad van Commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de Raad van Commissarissen haar profiel opnieuw beoordeeld.

Als Raad van Commissarissen hebben wij in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- jaarverslag & jaarrekening 2015: bespreking en vaststelling conform wettelijke voorschriften;
- accountantsverslag: bespreking;
- aanwijzing extern deskundige ex artikel 27 lid 1 BBSH juncto artikel 19 lid 1 sub e van de toenmalige statuten van Weller: ten behoeve van de controle inzake de jaarstukken over 2017 werd besloten voor het vijfde opeenvolgende jaar gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte;
- managementletter: bespreking;
- begroting 2017: bespreking en vaststelling;
- treasuryjaarplan 2016: bespreking en vaststelling;
- bestuurlijke informatie (tertiaalrapportages): bespreking;
- benoeming huurderszetel conform voordracht huurderskoepels;
- strategisch beleidsplan oud; voortgangscontrole;
- strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020;
- financieel beleid / continuïteit: bespreking;
- huurprijsbeleid: bespreking;
- verhuurderheffing en solidariteitsheffing: bespreking gevolgen;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer: voortgangscontrole;
- uitoefening toezicht op aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- vaststelling jaarstukken 2015 van de aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken: bespreking en fiattering voorgenomen bestuursbesluiten;
- governance / naleving Governancecode Woningcorporaties:
- WNT en Ministeriele Regeling: analyse en implementatie;
- integriteit: evaluatie en uitspreken wens tot actualisering integriteitsbeleid;
- risicomanagement en interne beheersing ten aanzien van zowel stichting alsook ten aanzien van de aan de stichting gelieerde rechtspersonen: bespreking en verdere (gewenst) aanpassing werkwijze;
- inzet vermogen stichting, voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen en aanwending van niet noodzakelijke middelen: bespreking en vastleggen uitgangspunten in nieuw strategisch beleidsplan;
- financieringsbehoefte: bespreking;
- doelmatigheid & rechtmatigheid: bespreking oordeel ILenT;
- projecten: bespreking en vaststelling;
- treasurystatuut: voortgangscontrole en evaluatie;
- kwaliteit dienstverlening: bespreking;
- prestatieafspraken met de beide directeur-bestuurders;
- huisvesten primaire doelgroep en betaalbaarheid: bespreking doelgroep-afbakening in kader 'level playing field';
- naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen;
- aanbod en prestatieafspraken tussen Weller, huurderskoepels en de gemeente Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Wnt: de Raad van Commissarissen heeft in februari 2015 besloten, per 1 januari 2015, de bezoldiging, zoals vermeld in de WNT II, te hanteren voor alle toezichthouders van Weller
- Statuten (actualisering)
- Bestuursreglement (actualisering);
- Reglement Auditcommissie (nieuw);
- Reglement Selectie & Remuneratiecommissie (nieuw);
- Reglement Financieel beleid en beheer (nieuw);
- Scheidingsvoorstel (administratieve scheiding).

Daarnaast kwamen in 2016 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project); risico-analyse en scenario-analyses Maankwartier;
- afronding overheveling vastgoed vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling BV richting TI en vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling BV richting Weller Vastgoed Beheer BV, beantwoordend aan herziene Woningwet en Btiv (daeb versus niet-daeb);
- strategisch voorraadbeheer;
- het ICT-automatiseringssysteem (BITE); ERP-scenario's;
- Visitatie en visitatierapport 2016;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en bijbehorende verplichtingen.

6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Op 14 april 2016 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, een informatief en evaluerend overleg gehad met de vijf alle huurders van Weller vertegenwoordigende Huurderskoepels. Tijdens het gesprek, dat 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 en verduurzaming, gerelateerd aan verlaging woonquote, zoals ervaren door de huurdersvertegenwoordigers.

Naar aanleiding van de evaluatiebijeenkomst is bij allen de behoefte ontstaan ook in 2017, tijdens en zogenoemde "Binnenste Buiten Dag" wederom uitgebreid met elkaar in gesprek te gaan omtrent actuele zaken en de toekomst van de sector in het algemeen en die van Weller en haar huurders in het bijzonder.

6.4.3 Overleg met OR

Als Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2016 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is onder andere gesproken over de gevolgen van de herziene Woningwet, gerelateerd aan P&O vraagstukken. Als toezichthouder hechten wij veel waarde aan het enkele keren per jaar onze voelhorens uitslaan richting personeel van Weller.

Vanuit onze toezichthoudende rol hadden wij vorig jaar de directeur-bestuurders geadviseerd in 2016 een medewerkers- tevredenheidsonderzoek te initiëren; aan betreffend advies is uitvoering gegeven, resulterend in een uitvoerig rapport.

6.4.4 Overleg met stakeholders

In 2016 hebben wij onze contacten met de overige stakeholders, zoals gemeenten, maatschappelijke instellingen en aannemers, beperkt tot enkele informele contacten. In 2017 zullen wij gestructureerd aandacht besteden aan deze belangenhouders.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

De volkshuisvestingsector kende de voorbije jaren veel beroering: zowel op politiek niveau alsook op corporatieniveau werden wij door de maatschappij als het ware genoodzaakt ons zelf opnieuw uit te vinden en onze taken en taakvelden te herdefiniëren. De komende jaren rust op de sector de taak die boodschap duidelijk en herkenbaar te communiceren richting huurders een overige belanghebbenden. Als intern toezichthouder zullen wij, zonder daarbij op de stoel van de bestuurders te belanden, vanuit onze rol bijdragen aan het nieuwe strategisch beleidsplan.

7.2 Dankwoord

Zowel uit het visitatierapport alsook uit met de huurdersvertegenwoordigers en 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 nog voldoende ruimte is voor verbeterslagen. Als betrokken toezichthouders willen wij daar graag aan bestuur en alle medewerkers, maar ook aan de huurdersvertegenwoordigers van Weller in Brunssum, Heerlen en Schinveld, hiervoor onze dank uitbrengen.

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 2016 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

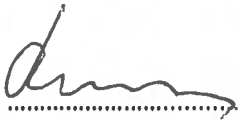
BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 25 van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2016 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 21 juni 2017

Namens de Raad van Commissarissen:

Wvd. voorzitter,



.....

M. Hommes RE RA

orweller

Jaarverslag 2016

Ondernemingsraad Weller



Inleiding

Voor u ligt het Jaarverslag 2016 van de OR van Weller. Via het OR-jaarverslag legt de ondernemingsraad verantwoording af tegenover de achterban over het beleid dat de OR in het afgelopen jaar heeft gevoerd. Daarnaast is het jaarverslag ook bedoeld om terug te koppelen aan het Bestuur dat in zekere zin recht heeft om te weten wat de OR heeft gedaan met de middelen (tijd, geld en overige faciliteiten) die zij ter beschikking heeft gesteld.

2016 was een dynamische periode voor de OR. De ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie vroegen om veel onderling overleg, intensieve afstemming met het Bestuur en de achterban. Het traject van Weller 2.0 is en blijft het belangrijkste onderwerp vanwege de impact op alle medewerkers van onze woningcorporatie. Daarnaast is er energie gestoken in aanpalende onderwerpen zoals het MTO en het nieuwe Strategisch Beleidsplan. 2016 was ook een verkiezingsjaar voor de OR.

In algemene zin mogen we stellen dat de afstemming zowel met het Bestuur als met de achterban constructief is verlopen. We blijven ons kritisch en proactief opstellen maar kijken ook goed naar de algemene belangen van Weller en de context waarin woningcorporaties zich moeten bewegen vanwege de Woningwet en andere kaders.

Dit jaarverslag bestaat uit de volgende onderdelen:

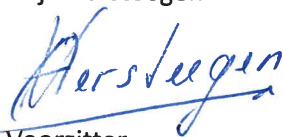
1. Thema's in 2016
2. Afstemming met achterban, Bestuur en RvC
3. Samenstelling OR

We beschrijven in dit jaarverslag de thema's op hoofdlijnen. Achtergrondinformatie is in de vorm van nieuwsbrieven, verslagen, correspondentie op intranet beschikbaar en/of op te vragen bij de secretaris van de OR.

We wensen u veel leesplezier toe.

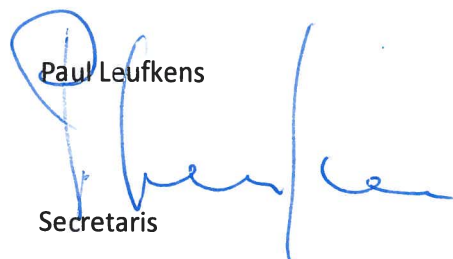
Heerlen, mei 2017

Anja Versteegen



Voorzitter

Paul Leufkens



Secretaris

1. Thema's in 2016

1.1 Weller 2.0

Weller 2.0 staat voor het organisatieveranderingstraject/reorganisatie waar we allemaal binnen Weller bij betrokken zijn. Veranderen is nodig om de doelstellingen van het Strategisch Beleidsplan te kunnen realiseren en in te spelen op externe ontwikkelingen. Vanaf oktober 2016 is Weller 2.0 concreet van start gegaan. Eerste stap was het door het Bestuur werven van een ondersteunend adviesbureau. De OR heeft geadviseerd in de bureaukeuze. Uit 3 bureaus is uiteindelijk Erly gekozen. De OR ondersteunt die keuze maar heeft daarbij wel benadrukt dat:

- Bij de opdrachtverstrekking aan Erly wordt meegegeven dat extra aandacht uitgaat naar draagvlak en acceptatie van de medewerkers. Dit geldt voor het proces tot en met de totstandkoming van het eindadvies als ook voor de implementatiefase,
- Het proces tot en met de totstandkoming van het eindadvies wordt gefaseerd in heldere tussenresultaten en de OR in staat wordt gesteld om per fase deeladviezen te geven,
- Vanaf het begin gezamenlijk wordt opgetrokken, ook omdat de voorgestelde draagvlakverwerving en fasering o.i. ten goede zal komen aan het resultaat dat het Bestuur voor ogen heeft.

Het overleg met het Bestuur en Erly over dit onderwerp in de resterende maanden van 2016 heeft het beeld opgeleverd dat met onze wensen grotendeels rekening wordt gehouden. Vanaf begin 2017 zullen bijvoorbeeld de medewerkers actief betrokken worden als zogenaamde kwartiermakers.

Eind 2016 heeft de OR externe ondersteuning ingehuurd om te helpen bij het traject van Weller 2.0.

1.2 Strategisch Beleidsplan 2017-2020

Het traject van het Strategisch Beleidsplan van Weller hebben we kritisch gevolgd vooral wat betreft het tempo van totstandkoming. Op de definitieve versie hebben we gereageerd en vragen aan het Bestuur gesteld die vooral gingen over de financiële paragraaf en de bezuinigingsdoelstellingen. Het Strategisch Beleidsplan heeft overigens een heldere structuur en maakt duidelijk waar Weller voor staat en waar we naar toe willen.

1.3 Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO)

De OR is betrokken geweest bij het MTO als het gaat om de bureauselectie en het opstellen van de vragenlijst. De OR is tevreden met de uitkomsten van het MTO, maar verwacht wel verbetering op verschillende punten. De medewerkerstevredenheid is een van de drie pijlers van het Strategisch Beleidsplan die bewaakt moet worden. Vervolgactie is bespreking in de pop-gesprekken, zeker de aandachtspunten met de rode scores. In MT-verband spoort het Bestuur managers aan om als team, teamoverschrijdend te werken aan de aandachtspunten.

1.4 Bereikbaarheidsdienst / wachtdienst

Eind 2016 heeft de OR zich verdiept in de bereikbaarheidsdienst van Weller. Dit naar aanleiding van signalen van medewerkers over het rooster en de psychische invloed. Om de aard en de omvang van die geluiden te peilen heeft de OR een enquête onder de betrokken medewerkers gehouden. Een van de adviezen die daaruit naar voren is gekomen, is het serieus bekijken van het alternatief om de bereikbaarheidsdienst uit te besteden. Wordt vervolgd in 2017.

1.5 HRM

HRM was regelmatig onderwerp van gesprek binnen de OR. Gespreksthema's waren "Onderzoek relatiebeheerders" (inmiddels onderdeel van Weller 2.0) , vacatures, personeelsverloop en de wens voor een HRM-functionaris op strategisch niveau. De OR heeft verder bij het Bestuur aandacht gevraagd voor de interne communicatie rondom personeelsmutaties en het actief oppakken van het Strategisch Personeels Plan.

1.6 Bite/Empire

De verdere implementatie van Empire stond hoog op de agenda van onze overlegvergaderingen met het Bestuur en de afstemming met medewerkers, ook vanwege de matige score die dit onderwerp had in het MTO. De gehouden kantinebijeenkomsten zullen naar verwachting leiden tot optimalisatie van het systeem en de verbetering van de beleving bij medewerkers.

1.7 Nieuw kantoor

In december 2016 heeft het Bestuur aan een delegatie van de OR een preview van het nieuwe kantoor in het Maankwartier gegeven. E.e.a. ziet er veelbelovend uit. De architect is nog bezig met het in details uitwerken van het programma van eisen en wensen op het gebied van o.a. de ARBO. Zodra deze gereed zijn, wordt de OR betrokken bij een verdere invulling en volgt er een adviesaanvraag. De OR heeft hierbij aangegeven vooral de diverse ARBO-aspecten zorgvuldig te willen bekijken.

Tevens is er, zo begrijpen wij van het Bestuur, nog de steeds de kans aanwezig dat het kantoor op de huidige locatie blijft. Deze optie heeft de voorkeur van de OR.

1.8 Fitnessruimte kantoor

We hebben het Bestuur de vraag voorgelegd of de nieuwe kantoor situatie (in Maankwartier) ook voorziet in een fitnessruimte. Onze wens om een soortgelijke ruimte ook in het nieuwe kantoor te krijgen is niet gehonoreerd op basis van het te verwachte gebruik, kosten en imago. Het Bestuur vindt het vitaal houden van medewerkers evenwel belangrijk en wenst daarin ook te investeren. Wij zullen als OR dit onderwerp blijven volgen.

1.9 Integriteit bij Weller

De OR heeft de uitnodiging aangenomen om deel te nemen aan een werkgroep die zich gaat buigen over integriteit bij Weller. Dan gaat het o.a. om de gedrags- en integriteitcode van Weller en de wijze waarop we intern en extern met dit onderwerp concreet zullen omgaan.

1.10 Deskundigheidsbevordering

De OR vindt deskundigheidsbevordering van haar leden belangrijk en heeft op dat punt regelmatig thema's opgepakt. In de 2016 betroffen de trainingen en andere vormen van kennisdeling: Strategische Personeelsplanning, Financiën bij woningcorporaties, ARBO, FLOW/Transferpunt, Wet Op Ondernemingsraden (WOR) en communicatie.

1.11 Teambuilding OR

Op woensdag 9 november heeft de OR (na werktijd) aandacht besteed aan haar eigen functioneren en dit gekoppeld aan een teamuitstapje. Dat uitstapje is gecombineerd met een workshop waarbij leuke dingen voor de medewerkers gemaakt zijn (chocolade letters)

1.12 Overige thema's

Overige thema's waar de OR aandacht aan besteed heeft zijn:

- ARBO (inclusief Risico Inventarisatie en - Evaluatie (RI&E)
- Vaststellen collectieve vrije dagen
- Jaarrekening 2015
- Sociaal Jaarverslag 2015
- Begroting 2017
- Managementletter 2016
- Toepassing Leaseregeling
- Maankwartier (risico's en voortgang)
- Persoonlijk Ontwikkelingsbudget
- Flexibel werken/ thuiswerken
- Registratie gegevens medewerkers
- FLOW/ Transferpunt

2.Afstemming met achterban, Bestuur en RvC

2.1 Communicatie met achterban

Om de communicatie met de achterban te organiseren worden regelmatig nieuwsbrieven verzonden waarbij medewerkers worden opgeroepen met tips of relevante thema's te komen. Deze nieuwsbrieven worden aangevuld met relevante verslaglegging en correspondentie. Tevens staat bij de OR-leden altijd de deur open om geluiden van de werkvloer en uit de wandelgangen te bespreken en zo nodig aan te kaarten bij het Bestuur. Bij sommige thema's (bijvoorbeeld wachtdienst) halen we de mening van de medewerkers via een enquête op.

2.2 Overleg met Bestuur

Er is in het verslagjaar 6 maal formeel overleg geweest tussen OR en het Bestuur over onderwerpen die ook in dit jaarverslag worden genoemd. De notulen van die vergaderingen zijn via de OR-nieuwsbrief gecommuniceerd met de achterban en zijn tevens gepubliceerd op intranet. Naast formeel overleg zijn er in 2016 ook informele bijeenkomsten gehouden zoals "voeten op tafel overleg" en "lunchbijeenkomsten".

2.3 Overleg met RvC

Met de Raad van Commissarissen van Weller is 2 maal overleg gevoerd. Deze gesprekken gingen over thema's die actueel zijn binnen de Wellerorganisatie.

3.Samenstelling van de OR

Verkiezingen 2016

Op 30 mei 2016 zijn verkiezingen gehouden. Er waren 8 kandidaten op 7 zetels. Alle zittende leden hebben zich opnieuw verkiesbaar gesteld. De samenstelling van de OR is na de verkiezingen (met een hoge opkomst) gelijk gebleven. Intern is geschoven met taken.

De OR bestond per 31-12-2016 uit de volgende leden:

- Anja Versteegen – voorzitter
- Roel Retrae – vicevoorzitter
- Paul Leufkens – secretaris
- Jo Widdershoven – lid
- Wilfried Pleumeekers – lid
- Hans Kikken – lid
- Lydia van der Oord – lid

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG *

&

BESTUURSVERSLAG

* In het onderhavige jaarverslag zijn overeenkomstig de aanbevelingen van de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ 645.605 juncto RJ 400) de specifieke elementen van het Volkshuisvestingsverslag en het Bestuursverslag tot één stuk gecombineerd.

1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2016 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het, op basis van jaarplan en begroting, realiseren van de gestelde doelen, zoals neergelegd in het Btiv en het medio 2016 geactualiseerde Strategisch Beleidsplan 2017 t/m 2020.

Met behulp van werkbijeenkomsten, tertiaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft de voortgangscijnscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2016 en 2017; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen vergden de nodige inzet en flexibiliteit van allen die betrokken zijn bij Weller: Bestuur/directie, Raad van Commissarissen en medewerkers.

Voortdurend is ingespeeld op de veranderingen die zich in onze maatschappij voltrekken en die van grote invloed zijn op het veelal door ons zelf vast te stellen beleid, de te hanteren rechtsvorm, de organisatorische samenstelling van het bedrijf en de bedrijfsvoering in het algemeen. Ook de invloed van Europa op de nationale volkshuisvestelijke mogelijkheden, het onderscheid tussen DAEB en Niet-DAEB, alsmede een algehele herbezinning op taken en speelveld, inmiddels vastgelegd in Herzieningswet met bijbehorende novellen, Woningwet en BTIV, hebben ertoe geleid dat veelvuldig is gesproken over de toekomst van het corporatiebestel als zodanig.

De verslagperiode 2016 heeft vooral in het teken gestaan van het op- en vaststellen van het strategisch beleidsplan, het invulling geven aan de Weller-missie, het inrichten van de werkorganisatie en het implementeren van Woningwet en Btiv; daarbij moet onder andere gedacht worden aan het anticiperen en inspelen op de gevolgen van de aan te brengen scheiding daeb versus niet-daeb activiteiten, alsmede de herwaardering van de vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat. Daarnaast is wederom veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan, al dan niet fysiek georiënteerde, leefbaarheid bevorderende factoren. Ook is veel energie gestoken in de implementatie en vervolmaking van ons nieuw automatiseringssysteem. Het thans gepresenteerde gecombineerde jaarverslag/volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op de wensen van de overheid en stakeholders. Mede daarom is gekozen voor de navolgende opzet:

De op Weller van invloed zijnde interne en externe ontwikkelingen en betrekkingen komen in het navolgende hoofdstuk 2 uitgebreid aan bod.

In de hoofdstukken 3 tot en met 9 zal uitvoerig worden ingegaan op de meer reguliere activiteiten en geleverde prestaties van Weller in Brunssum, Heerlen en Onderbanken.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het verslagjaar 2016 alle woongelegenheiden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer, casu quo in eigendom of in beheer geweest zijnde, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller zijn gelegen.

2. INTERNE ORGANISATIE, GOVERNANCE EN RELATIENETWERK

Voor Weller geldt dat het krachtenveld waarbinnen zij werkzaam is constant aan veranderingen onderhevig is. Daarbij kan gedacht worden aan de rol van de overheid, die de corporaties als privaatrechtelijke instellingen publiekrechtelijke taken laat uitvoeren, maar ook aan de toenemende mondigheid en de sterker wordende positie van huurders en woningzoekenden. Eveneens mag de relatie tussen de lokale en regionale corporaties niet uit het oog worden verloren, die enerzijds collega's van elkaar zijn, doch anderzijds elkaar regelmatig als concurrent bejegenen.

Weller stemt op actieve wijze zowel de extern gerichte strategie alsook de interne organisatie voortdurend af op de steeds veranderende krachtvelden in de volkshuisvesting.

Dit betekent dat Weller voortdurend op de kansen en bedreigingen die volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen bieden dient in te spelen en constant de sterke punten vasthoudt en de zwakke punten van de interne organisatie moet bijstellen. Dit alles vergt een flexibele, adequate markt- en klantgerichte attitude en organisatie en vereist dat periodiek, of telkens indien nodig, strategie en beleid door Weller, voorafgegaan door een 'SWOT-analyse', worden geactualiseerd.

Zowel naar aanleiding van de veranderende markt alsook naar aanleiding van de herziene Woningwet heeft Weller visie, missie en strategische doelen herzien en geactualiseerd, hetgeen heeft geleid tot het tweede helft 2016 vaststellen van een nieuw, woningwet-proof, strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2016 biedt in het eerste deel een overzicht van de gebeurtenissen en activiteiten inzake de interne organisatie, zowel bestuurlijk als ook qua werkorganisatie; vervolgens wordt ingegaan op de externe betrekkingen van Weller.

Interne organisatie

Bestuur en directie

Weller wordt bestuurd door twee directeur-Bestuurders. De bevoegdheden van de directeur-Bestuurders zijn vastgelegd in een in 2016 geactualiseerd Bestuursreglement. Daarnaast voeren de directeur-Bestuurders samen de directie over de organisatie. Minimaal tweemaal per maand hebben de directeur-Bestuurders met elkaar op hoofdlijnen van beleid gediscussieerd en gestuurd. Met het werkapparaat als beleidsvoorbereider en beleidsuitvoerder heeft het Bestuur haar taak als beleidsbepaler op zorgvuldige wijze verricht.

Moeilijke, gevoelig liggende en ingrijpende besluiten, zowel intern alsook extern gericht, zijn daarbij, in het belang van de volkshuisvesting in Brunssum, Heerlen, Onderbanken en de regio, niet vermeden. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen, implementeren en realiseren van visie, missie en strategische doelen, het implementeren van de nieuwe Woningwet en BtIV, het vernieuwen van statuten en reglementen, voorbereiden administratieve scheiding daeb en niet-daeb vastgoed, geldleningen, het opstellen van masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen verkoop- en amovatiebesluiten, leefbaarheid alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties. Zie verder hoofdstuk 4.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2016, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2016 waren bij Weller 106 personen (eind 2015: 108 personen) werkzaam, waarvan 96,1 fte's (eind 2015: 98,4 fte's). Het ziekteverzuim bedroeg 3,87%, waarvan 2,02% een zevental langdurig zieken betrof (≥ 6 weken). Daarmee werd de streefnorm van 4% gerealiseerd.

De medewerkers die taken verrichtten voor de BV's, bleven, met doorberekening van mensuren ten laste van de BV's, contractueel op de loonlijst van Weller gehandhaafd.

In 2016 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd. Inzake de toekomstige ontwikkeling van het totale personeelsbestand zullen mogelijke verwachtingen als gevolg van het beperktere taakveld van de TI's en efficiëntere bedrijfsvoering als gevolg van automatisering komend jaar met Ondernemingsraad besproken worden.

De flexibilisering van de arbeidstijden is in 2016 gehandhaafd: maandag t/m vrijdag zijn de Wellerijen in Brunssum en Heerlen respectievelijk geopend van 9.00 uur tot 13.00 uur en van 9.00 uur tot 17.00 uur. Op donderdagavond is van 17.00 tot 19.00 uur de Wellerij in Heerlen extra geopend ten behoeve van (potentiële) klanten. Telefonisch is Weller bereikbaar via het KlantenContactCentrum (KCC) van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.30 uur.

Weller beschouwt het personeel als één van de belangrijkste aspecten bij het realiseren van de Wellermissie. Najaar 2016 is voor de vijfde keer een tevredenheid-en een motivatieonderzoek gehouden; de meting is verricht door een extern bureau, 'Service Check' geheten.

De medewerkers is onder andere gevraagd een rapportcijfer te geven inzake hun tevredenheid over het werken bij Weller. Met een gemiddeld rapportcijfer van 7,7 kan geconcludeerd worden dat sprake is van een positieve situatie als het gaat om de algemene tevredenheid over het werken bij Weller.

Werkorganisatie in transitie

Onze maatschappij verandert voortdurend; daarbij moet met name worden gedacht aan individualisering, informalisering, informatisering, internationalisering en intensivering als maatschappelijke herkenbare tendensen. Daaruit voortvloeiend veranderen ook de woonbehoeften van huurders alsook woningzoekenden, die kritischer en zelfbewuster zijn geworden.

Hierop reageert Weller door de klant onverkort centraal te blijven stellen en als uitgangspunt en co-maker te beschouwen; ook werd productdifferentiatie gehanteerd als antwoord op concurrentie vanuit de koopsector. Bij dit alles is, uitgaande van de overtuiging dat meer kennis tot een nog betere dienstverlening zal moeten leiden, veel aandacht besteed aan verdere en voortdurende opleiding van het personeel.

Externe ontwikkelingen in de volkshuisvestingswereld alsook interne ontwikkelingen binnen de werkorganisatie zelf zijn op kritische wijze gevolgd en zullen wellicht eind 2017, uiteraard met inachtneming van de rol van de ondernemingsraad van Weller en een drietal vakbonden, tot ingrijpende aanpassingen binnen de organisatie gaan leiden. Daarbij moet met name gedacht worden aan de voorgenomen switch van een organieke organisatie naar een proces gestuurde organisatie, hetgeen niet slechts een kwestie is van een aanpassing van de structuur, maar ook een andere wijze van leiding geven en cultuur vereist. In een proces gestuurde organisatie zal immers elke stap in een proces een zinvolle bijdrage moeten leveren aan de meerwaardeketen ten faveure van de klant, hetgeen een andere denk- en werkwijze vergt.

Kantoor en automatisering

Kantoor en Wellerijen voldoen aan de vereisten. Zowel in Heerlen alsook in Brunssum beschikt Weller over een volwaardig front-office. Reeds enkele jaren wordt in- en uitgaande post gescand en elektronisch verwerkt, opgeslagen en verspreid. Het archief en de facturenstroom zijn gedigitaliseerd.

Weller acht het noodzakelijk te beschikken over een ICT-systeem dat niet enkel thans voldoet, maar dat ook toekomstgericht is en richting haar gebruikers faciliterend werkt en het werken met 'preferred suppliers' administratief kan ondersteunen. Derhalve is in 2016 verder inhoud gegeven aan het implementeren en vervolmaken van 'Dynamics Empire', een verzameling softwarepakketten inzake ao/ic et cetera.

Betreffende implementatie heeft intern veel tijd en energie geleverd.

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2016 zowel in Heerlen alsook in Brunssum gebruik gemaakt van een tweetal woonwinkels, respectievelijk de "Wellerij Heerlen" en de "Wellerij Brunssum" genoemd.

De Wellerijen sluiten aan op, casu quo ondersteunen, het dienstverleningsconcept van Weller, dat gebaseerd is op de navolgende speerpunten van beleid:

- de individuele klantwens is uitgangspunt bij het handelen van de medewerkers;
- woningen worden niet beschouwd als product, maar als productiemiddel teneinde woondiensten te kunnen leveren;
- medewerkers van Weller zijn en handelen integer.

Aansluitend op voorgaande speerpunten heeft Weller, ter ondersteuning van haar volkshuisvestelijke taken, met inachtneming van enkele beperkingen als gevolg van de herziene Woningwet, haar diensten in 2016 gecontinueerd.

Relatiebeheerders

De advisering aan klanten wordt niet verricht door klachten- en mutatieopzichters, verhuurfunctionarissen en administrateurs, maar via een integrale dienstverlening, verleend door over generalistische kennis beschikkende relatiebeheerders met elk een eigen kring van klanten en relaties.

Het doel van de service is om vanuit een preventief perspectief en vanuit het denken van de klant naar alle aspecten van onze dienstverlening te kijken.

Weller verwacht mede door middel van deze integrale dienstverlening langdurige zakelijke relaties met haar klanten te kunnen opbouwen, de satisfactie te vergroten en op termijn het curatief onderhoud te kunnen verminderen.

Ook in 2016 heeft Weller de satisfactie van haar klanten inzake een tweetal klantprocessen die als kritische succesfactor worden aangemerkt, te weten 'dienst andere woning' en 'dienst service onderhoud', via een enquête laten toetsen door een gerenommeerd extern bureau.

De resultaten van de metingen bedroegen respectievelijk 7,9 en 8,3 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening heeft daarmee ons inziens wederom haar meerwaarde aangetoond.

Commerciële ruimten

Ten aanzien van de realisatie van commerciële ruimten geldt dat dergelijke niet-daeb activiteiten vanuit de dochter-BV's zullen moeten worden ontplooid, met inachtneming van de vereisten, zoals vastgelegd in de herzien Woningwet. De ratio van de aankoop van zowel reeds verworven alsook nog toekomstig te verwerven commercieel vastgoed moet onverkort worden gezocht in de doelstelling om de leefbaarheid als fysiek onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit te verbeteren.

Naar aanleiding van de herziene Woningwet 2015 heeft Weller haar visie inzake maatschappelijk- en commercieel taakveld opnieuw onder de loep genomen; de hieruit voortvloeiende bevindingen zijn herkenbaar in het in Strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020.

Zoals bekend heeft Weller reeds eerder een deel van haar niet-daeb activiteiten ondergebracht in de "Weller Vastgoed Beheer BV", de "Weller Vastgoed Ontwikkeling BV" en de "Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV". In het verlengde van de 'level playing field-gedachte' en de wensen van de landelijke politiek hebben in 2016, met uitzondering van een aantal nieuwbouwappartementen, onderdeel vormend van het masterplan Maankwartier in Heerlen, die vanuit de Ontwikkel BV zijn vervreemd aan de TI of de Beheer BV, geen verschuivingen van vastgoedportefeuilles plaatsgevonden tussen de verschillende Weller-entiteiten. Wel is Weller voornemens, conform melding aan de Aw eind 2016, garages en parkeerplaatsen administratief gescheiden onderdeel te laten uitmaken van de TI.

Alle BV's waren in 2016 onder de "Weller Wonen Holding BV" geplaatst en de holding is rechtstreeks onder de TI als stichting geplaatst. Het toezicht op de BV's wordt uitgeoefend door de Raad van Commissarissen van Weller. De rol van de toezichthouders met betrekking tot de BV's zal indien wenselijk worden geformaliseerd.

Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers

Een corporatie als Weller heeft net als ieder andere organisatie te maken met personen en organisaties in haar omgeving. Continu hebben medewerkers en bestuurders van Weller contacten met deze partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collega corporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau tot en met zakelijke relaties als financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars en andere bedrijven, adviseurs, advocaten en notarissen, et cetera.

Met deze partijen onderhoudt Weller relaties, soms vluchtig en kortstondig, soms intens en langdurig van aard. Het zijn onze "externe betrekkingen". Ook in 2016 waren er talrijke contacten en werden relaties onderhouden met deze partijen. We willen hier bij enkele van onze externe betrekkingen wat uitgebreider stilstaan.

Regionaal orgaan woningcorporaties (ROW)

Weller heeft een regionale toelating in de regio Parkstad Limburg. Ook in 2016 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.), met name op het gebied van herstructurering en het opgepakte streven te komen tot meerjarige, collectieve prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers in "Parkstad Limburg" voor de komende jaren, gestalte gegeven. Eind 2016 is hiertoe middels het opstellen van een Regionale Woonvisie, een hoopvolle basis gelegd.

Bij de woningcorporaties in "Parkstad Limburg" heerst nog steeds de overtuiging dat een aantal volkshuisvestelijke taken slechts door regionale samenwerking succesvol kan worden aangepakt. In het verlengde hiervan heeft enkele jaren geleden de Parkstad Raad de "Regionale Woonstrategie 2012-2020" vastgesteld. Deze visie vormt samen met de uit december 2009 stammende "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg" het kader voor de bovenlokale afstemming van de aanpak van de regionale woningmarkt op kwantitatief en kwalitatief gebied. Daarnaast biedt het uitgangspunten voor de samenwerking met corporaties en marktpartijen.

De "Regionale Woonstrategie 2012-2020" focust op drie thema's, te weten:

- prioriteren en bouwvolume terugbrengen (plancapaciteit);
- aanpak bestaande woningvoorraad (overaanbod koop) inclusief bevorderen van doorstroming;
- focussen op doelgroepen (differentiatie).

Op 11 december 2013 heeft het Parkstadbestuur de "Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016" vastgesteld, een nieuw regionaal uitvoeringsprogramma c.q. woonprogrammering.

In de regionale woningmarktprogrammering zijn projecten gecategoriseerd en per categorie is een wijze van handelen afgesproken. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan betrokkenen, waaronder projectontwikkelaars en woningcorporaties over de omvang en (mogelijke) realisatie van de plancapaciteit.

Als onderleggers voor deze exercitie dienen de reeds genoemde "Regionale Woonstrategie 2012-2020" alsmede de geactualiseerde "Envelope". Genoemde programmering geeft inzicht in welke woningen wanneer en waar gepland zijn ten behoeve van toevoeging of transformatie/herstructurering.

Als gevolg van de bevolkingskrimp en de hieruit voortvloeiende terugloop van het aantal huishoudens in de regio is de noodzaak aanwezig om het bestaande woningbouwprogramma en de bestaande plannen kritisch tegen het licht te houden. Als hulpmiddel om de bouw mogelijkheden planologisch weg te bestemmen heeft de Parkstadraad het "Structuurvisiebesluit Wonen" genomen; dit structuurvisiebesluit verbetert de juridische mogelijkheden om ontwikkelingsmogelijkheden te onttrekken, inhoudende dat bij het actualiseren van bestemmingsplannen de nog niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen kunnen worden verwijderd indien deze niet passen binnen het gewenste beleid.

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

a. Algemeen

In 2016 zijn regelmatig contacten geweest met zowel wethouders als ambtenaren van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand volgen enkele voorbeelden:

- Periodiek overleg tussen Weller en collegeleden van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Bestuurslid Ontwikkelingsmaatschappij Parkstad Limburg (OPL);
- Op ambtelijk niveau overleg met Bureau Openbare Orde en Veiligheid van de Gemeente Heerlen, het Openbaar Ministerie, Politie, GGD, RIAGG, RIMO, Alcander en de overige Heerlense Corporaties;
- Participatie in en aan het in uitvoering zijnde Masterplan Brunssum-Centrum en het Masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;
- Deelname aan project Maankwartier;
- Deelname in project "Fresh Forward" in Heerlen-Centrum;
- Deelname in Bestuur 'Ontwikkelingsmaatschappij Parkstad Limburg';
- Deelname in stuurgroep "Herstructureringsvisie Parkstad Limburg";
- Overleg met VROM-Raad;
- Deelname aan C8;
- Structureel overleg met Meander, Mondriaan, Sevagram, e.d.

De relatie met zowel de gemeente Brunssum, Heerlen en Onderbanken kan, als goed bestempeld worden en zal ook de komende jaren verder worden gecontinueerd c.q. worden uitgebouwd.

b. Activiteitenoverzicht

Overeenkomstig de herziene Woningwet (artikel 44 lid 1) moet Weller jaarlijks voor 1 juli het overzicht van voorgenomen werkzaamheden toesturen aan de drie gemeenten waarin zij werkzaam is alsook aan de huurdersorganisaties (bod). In 2016 heeft Weller de voorgenomen activiteiten ten behoeve van 2017, ook wel 'aanbod' genoemd, liggend in het verlengde van het volkshuisvestelijk beleid van betreffende gemeente, voor zover aanwezig, na overleg met de huurderskoepels en met instemming van het intern toezicht houdend orgaan, tijdig aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken doen toekomen.

c. Realisatie inhoud prestatie-afspraken 2016

De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken in 2015 ten behoeve van 2016 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema.

BZK/W&R/ILenT

Conform de voorschriften van het Btiv, heeft Weller vóór 15 december 2016 het "Activiteitenoverzicht 2016", via "CorpoData" (het collectief CFV/WWI/WSW), opgestuurd naar de Minister voor Wonen en Rijksdienst, lees Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT).

Tevens zijn vóór 15 december 2016 de prestatie-afspraken, zoals gemaakt met en ondertekend door de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van 2017, alsmede het daaraan voorafgaande aanbod, inzake, opgestuurd.

Aedes

Ook in 2016 heeft Aedes als belangenbehartiger en adviseur inzake volkshuisvestelijke ontwikkelingen, ondanks haar politieke beperkingen, een rol vervuld. Op operationeel niveau zijn slechts beperkt met Aedes contacten gelegd en onderhouden. Wel zijn meerdere door Aedes georganiseerde themabijeenkomsten bijgewoond.

Zoals bekend beschikt de sector over een eigen “Governancecode Woningcorporaties”, in samenspraak met Aedes en de VTW tot stand gekomen. Per 1 juli 2015 zijn onderdelen van genoemde code tot wet- of regelgeving verheven en hebben daarmee een niet langer vrijblijvend karakter. De geactualiseerde Governancecode wordt door Weller op alle niveaus onderschreven en opgevolgd.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2016 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan de Regionale Overlegtafel WWZ, de Kopgroep maatschappelijk vastgoed SEV, de Actiegroep Zorgwoningen, de “Ontwikkelingsmaatschappij PSL BV”, de stuurgroep KRAK (krimp als kans), de begeleidingsgroep regionale herstructureringsvisie, de stuurgroep STRAK (Strategisch Akkoord) en de “Taskforce Krimpopgave Wonen Zuid-Limburg”.

Overheidstoezicht

De Rijksoverheid eist van woningcorporaties dat zij op meerdere manieren verantwoording afleggen:

1. Op grond van de herziene Woningwet en BtIV wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de taakvelden.
2. Jaarlijks worden op basis van gemeentelijke vraag en corporatieaanbod, prestatie-afspraken gemaakt met de lokale overheid.
3. Er bestaat overeenstemming over de ingestelde “Visitatiecommissie”, die het maatschappelijk rendement van de corporaties beoordeelt; begin 2016 heeft een visitatie plaatsgevonden door Procorp.
4. Middels de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt de financiële positie getoetst en wordt beoordeeld of de door de corporatie voorgenomen investeringsactiviteiten passen bij haar financiële gesteldheid.
5. Op basis van de “Wet Overleg Huurders-Verhuurder” wordt, naast het BtIV, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
6. De woningcorporatiebranche beschikt over een eigen zogenoemde ‘Aedescode’ en daarop gebaseerd over een eigen ‘Governancecode’. Daarin staat aangegeven waarop corporaties aangesproken mogen worden. Alle woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn gebonden aan de Aedescode. In genoemde code is de maatschappelijke functie van de leden op het terrein van wonen vastgelegd en nader uitgewerkt. Door zich te binden aan de Aedescode laten de woningcorporaties zien dat zij kwaliteit bieden en dat zij verantwoordelijkheid afleggen aan elkaar en aan de omgeving waarin zij werkzaam zijn.

Level playing field

Woningbouwcorporaties moeten inzake commerciële activiteiten onder gelijke concurrentie-condities als andere marktpartijen werkzaam zijn. Zo zijn al eerder de vrijstelling van overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting voor bepaalde activiteiten vervallen.

Eén van de gevolgen is dat niet-daeb activiteiten expliciet vóór 2017 moeten zijn gescheiden van de daeb-activiteiten. Betreffende splitsing in DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten, gestart in 2009, was reeds vóór 2014 qua feitelijke overheveling, in overleg met BZK, fiscalisten en accountant, zo goed als afgerond.

Medio 2015 heeft een hernieuwde toets plaatsgevonden, maar dan gerelateerd aan de vereisten, zoals gesteld in de herziene Woningwet; betreffende toets heeft ertoe geleid dat Weller eind 2016 heeft gekozen voor een administratieve scheiding voor de nog niet afgesplitste delen van de vastgoedportefeuille.

Ook de, op basis van Europese regelgeving en nationale wet- en regelgeving, verdere afbakening van de door de Nederlandse woningcorporaties te huisvesten doelgroepen moet gezien worden als het realiseren van het ‘level playing field’.



1. Governancecode

Weller onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie.

In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Weller. 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.

Voorgaande betekent onder andere dat Weller inzake transparantie relevante items via meerdere kanalen, waartoe in elk geval 'wellernet.nl' als eigen website gerekend kan worden, voor haar huurders en andere geïnteresseerden, teneinde het maatschappelijk draagvlak en de herkenbaarheid van haar prestaties te vergroten, toegankelijk heeft gemaakt.

Zo werd en wordt onder andere de jaarrekening telkens eind juni op de eigen website gepubliceerd en besproken met de huurdervertegenwoordigingen.

Doel Governance Code

De Governance Code voor woningcorporaties heeft een vijfledig doel, te weten:

- het leveren van normen voor goed Bestuur en toezicht;
- transparantie voor de buitenwereld bieden;
- externe verantwoording afleggen;
- financiële beheersing bevorderen;
- een goede basis voor het verkrijgen van vertrouwen in de sector bieden.

Beantwoording aan en naleving hoofdlijnen Governance Code

Weller heeft in 2016 inhoud aan de Governance Code 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 zo veel mogelijk uit te oefenen door middel van integrale toepassing van de Aedescode en de Governance Code;
- integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid vastgelegd en openbaar);
- 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);
- 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 begin 2016, te laten visiteren, resulterend in een eindscore 7,4 voor 'Presteren naar Opgaven';
- aanspreekbaar te zijn inzake toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governance Code.

Weller heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2016 opgevolgd.

Inzake de visie van de interne toezichthouder met betrekking tot de Governance Code zij verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen.

2. Organisatieschema

Ten behoeve van een globaal beeld van de 'Wellerfamilie' is in de bijlagen, behorend bij de jaarstukken, zowel het organigram van Weller toegevoegd, alsook een schema waarin de relatie tussen stichting en Weller-entiteiten tot uitdrukking wordt gebracht.

3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond tijdelijk gedurende de periode januari en februari 2016 uit vier personen en vanaf maart 2016, conform statuten, uit vijf leden. 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 en staat tevens het Bestuur met raad ter zijde.

Zowel landelijk alsook bij Weller stond het toezicht en de rol van de toezichthouder herhaaldelijk in de belangstelling. Ultimo 2016 bestond de Raad van Commissarissen, ten gevolge van benoeming elders van de voorzitter, uit vier leden.

In de lijn van het rapport van de "Commissie Corporate Governance" en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het Bestuur in 2016 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2016 gevoerde gesprekken inzake beleidsvelden zoals betaalbaarheid en verduurzaming, herstructurering, personele- en onroerend goed- zaken, BV-structuur, voorgenomen scheiding van daeb en niet-daeb, alsook aan de voorgenomen bestuursbesluiten.

Met name het 'sparren' met elkaar inzake het mogelijk maken van het realiseren van het Maankwartier-project, waarover meer in het hoofdstuk 'Herstructurering' en jaarrekening, in een periode van op slot zittende vastgoedmarkt', was ook in 2016 onverminderd intensief.

De werkrelatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een voorjaar 2016 in overeenstemming met de eisen van de herziene woningwet gebracht Bestuursreglement en ligt in het verlengde van de medio 2016 aangepaste statuten van Weller en het aangescherpt RvC-Reglement. Ten aanzien van de honorering en profielschets van de RvC, alsook ten aanzien van besproken onderwerpen, alsmede ten aanzien van de uitkomsten van het uitgeoefende toezicht door de RvC op realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, alsmede naleving van wet- en regelgeving, zij verwezen naar het eigen verslag van de RvC van Weller.

4. Het bestuur

4.1 Taak en werkwijze

Het Bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het Bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het Bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het Bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het Bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

Het Bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en zijn auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het Bestuur zijn in artikel 7 van de nieuwe statuten van de Stichting Weller Wonen omschreven. Een en ander is nader uitgewerkt in een Bestuursreglement. Een aantal besluiten van het Bestuur, met name 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.

4.2 Leden van het bestuur

Het Bestuur bestaat uit de heer Ing. J.M.W. Gorgels MSM en de heer Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders. Beide directeur-bestuurders zijn voor onbepaalde tijd benoemd.

De portefeuilleverdeling binnen het Bestuur is als volgt:

- Ing. J.M.W. Gorgels MSM: beleid, vastgoed en extern netwerk
- Drs. R.J.T. Kersjes: bedrijfsvoering, financiën en extern netwerk

4.3 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders wordt vermeden.

Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2016 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

4.4 Bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de "Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties" en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt 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 2016 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

<i>Leidinggevende functionarissen</i>		
	Ing. Gorgels J.M.W. MSM	Drs. Kersjes R.J.T.
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2016	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	neen	neen
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning (I)	180.824	144.861
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	21.142	19.999
Totaal bezoldiging 2016	201.966	164.860
Totaal bezoldiging 2015	203.803	162.502
Toepasselijk WNT-maximum 2016*	150.000	150.000

* klasse F i.v.m. daling aantal vhe's t.g.v. onthuring en amovatie

Motivering indien overschrijding: *Overgangsregeling van toepassing 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 en conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6626, 6 maart 2014*

4.5 Permanente Educatie

In 2016 hebben wij meer tijd ingeruimd om aantoonbaar via PE-punten – als norm geldt minimaal 108 punten per 3 jaar - ons zelf alsook de buitenwereld duidelijk te maken dat ook het bestuur behoefte heeft aan zelflerend vermogen en constante bijscholing. Als directeur-bestuurders zullen wij - zie onderstaand overzicht – vóór einde periode 2015 t/m 2017 voldaan hebben aan de PE-verplichting.

<i>Overzicht behaalde punten Permanente Educatie directeur-bestuurders individueel</i>			
Naam	2015	2016	norm
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	25	24	108 punten aan eind periode 2015 t/m 2017 (geen jaarnorm)
Drs. R.J.T. Kersjes	20	49	

5. Beleidsdoelstellingen

5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het Bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de taakvelden waren voor het boekjaar 2016 nader gespecificeerd in het, najaar 2016 vervangen, Strategisch Meerjaren Beleidsplan van Weller. De in genoemd beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Hoofdzaken op het gebied van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie

De belangrijkste strategische doelen op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied betroffen:

- de klant is tevreden over het gehuurde vastgoed, de directe woonomgeving en het stadsdeel waar de klant woonachtig en / of actief is;
- een optimale woonbeleving in de stadsdelen waar Weller sterk lokaal verankerd is, is gegarandeerd;
- Weller legitimeert, zowel intern alsook extern, haar keuzes vanuit een maatschappelijk en financieel perspectief;
- Weller zal haar activiteiten verduurzamen;
- Weller ontwikkelt zich verder als een 'lerende' organisatie.

De resultaten waartoe voornoemde strategische doelen geleid hebben zijn vermeld in de hoofdstukken 3 t/m 7 van dit verslag.

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie

De belangrijkste financiële kritische succesfactor voor Weller vormt het saldo van de operationele kasstromen, dat de komende vijf jaren positief dient te zijn; een en ander conform de berekeningswijze van het WSW.

Een tweede kritische succesfactor is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR¹), die groter of minimaal gelijk moet zijn en blijven aan '1'.

¹ DSCR: de mate waarin wij geld weten te genereren om de komende jaren rente en aflossing te kunnen voldoen.

Weller hanteert als uitgangspunt dat de solvabiliteit als derde kritische succesfactor 20% à 35% bedraagt, waarbij de benedengrens hard is. Als waarderingsgrondslag hanteert Weller vanaf 2016, conform de eisen gesteld in de herziene Woningwet, een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Als maatschappelijke organisatie maakt Weller bij het bepalen van het jaarresultaat onderscheid tussen het financiële resultaat uit gewone bedrijfsvoering en het maatschappelijke resultaat uit projecten en specifieke dienstverlening. Uit hoofdstuk 8 en de jaarrekening komt naar voren dat voornoemde doelen in 2016 gerealiseerd zijn.

5.2 Horizontale dialoog

Inbedding in de maatschappij

Omdat de afgelopen jaren uit landelijke onderzoeken naar voren is gekomen dat de mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij niet altijd voor iedereen even duidelijk is, wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid.

Mede daarom is ook in 2016 onverminderd energie gestoken in het voeren van gesprekken met maatschappelijke instellingen en bedrijven die, woondiensten gerelateerd, ten behoeve van onze huurders, bewoners en overige klanten, een wezenlijke bijdrage kunnen en willen leveren aan het realiseren van de Weller-missie en de Weller-visie. Ook het feit dat Weller zich elke vier jaar laat visiteren beoogt een bijdrage te leveren aan de inbedding in de maatschappij.

Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, wil Weller op transparante wijze invulling geven aan haar 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.

Overleg en communicatie met belanghebbenden

Weller heeft in haar stakeholderbeleid vastgelegd welk partijen zij tot haar horizontale belanghebbenden en verticale belanghebbenden beschouwt en in het verlengde hiervan de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- woningzoekenden, huurders en bewoners als huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, alsmede hun vertegenwoordigers middels Huurderskoepel of bewonerscommissie / HBV;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

Met betrokken belanghebbenden is in 2016 minimaal éénmaal, maar veelal structureel, overleg gepleegd inzake het door Weller voorgenomen alsook gerealiseerde beleid.

Tevens is, casu quo wordt, éénmaal in de drie jaren, een oordeel gevraagd aan de stakeholders door een onafhankelijk, door Weller ingeschakeld, onderzoeksbureau.

6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

6.1 Risicobeheersing

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.

Weller heeft enkele jaren geleden met Deloitte gespard over de belangrijkste volkshuisvestelijke en randvoorwaardelijke kernwaarden/kostbaarheden van Weller, hetgeen heeft geleid tot navolgende zeven kernwaarden:

- betaalbaar wonen;
- woonkwaliteit;
- sociale taak;
- financiële positie;
- legitimatie;
- organisatie;
- ondernemerschap.

Ten aanzien van de genoemde strategische kernwaarden/kostbaarheden zijn de belangrijkste bijbehorende kernrisico's, strategische beheersmaatregelen, risico-tolerantie, alsmede tactische beheersmaatregelen en prestatie-indicatoren benoemd.

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

Weller beschouwt risicomanagement als 'een continu proces waarin getracht wordt de risico's, die het behalen van de organisatiedoelstellingen kunnen beïnvloeden, te identificeren, te prioriteren, te analyseren, te beperken en te beheersen'.

Het huidige risicomanagement heeft bij de inventarisatie en benoeming van potentiële risico's als uitgangspunt de missie en visie van Weller genomen: welke gebeurtenissen kunnen een risico vormen voor het realiseren van de Wellermissie, de visie en de erbij behorende strategische doelen? Deze brede aanpak, waarbij enkele jaren geleden alle sleutelfunctionarissen van Weller betrokken zijn geworden, heeft in praktijk pro's en contra's.

Mede daarom, maar ook in verband met de toenemende betekenis van risicomanagement heeft Weller reeds in 2014 met behulp van verschillende methodieken waaruit een keuze is gemaakt, daarbij ondersteund door een extern deskundige, een nieuwe basis gelegd voor het benoemen van de belangrijkste potentiële risico's, gebaseerd op de kernwaarden, id est de kostbaarheden en waarden die voor Weller essentieel zijn. Middels het benoemen van strategische beheersmaatregelen, indicatoren, het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering en risico-beheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomanagement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus, zal verder vorm en inhoud worden gegeven aan de implementatie van ons risicomanagement; een uitgevoerde swot-analyse, ter voorbereiding op het inmiddels vastgestelde strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020, heeft voor een sterke voeding gezorgd. Weller heeft in 2016 met behulp van een format de risico's van de belangrijkste projecten in beeld gebracht en na afronding het project geëvalueerd.

Voornaamste strategische-, financiële- en operationele risico's en onzekerheden, als bedoeld in RJ 400.110a en c, waarmee de corporatie wordt geconfronteerd/gevoeligheid corporatieresultaten voor externe omstandigheden en variabelen

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 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 afweging.

Betreffend overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Weller van belang zijn.

Belangrijkste potentiële strategische risico's:

- als gevolg van de scheiding daeb /niet-daeb is sprake van significante overdrachten van eigendom tussen de verschillende takken/ entiteiten, dan wel van gewijzigde bestuurlijke verhoudingen, alsook marktwaarde-aanpassingen, die leiden tot een gewijzigd risicoprofiel.
Beheersmaatregel: thans scheiding beperken tot administratieve scheiding garages en parkeerplaatsen; juridische scheiding reeds in verleden doorgevoerd via hanteren BV-constructie; bestuurlijke verantwoordelijkheid en bestuurlijke zeggenschap blijven in tact, evenals toezichthoudende structuur; wijziging waarderingsgrondslag leidt tot beperkte daling solvabiliteit, hetgeen o.a. in treasury-beleid verwerkt zal worden;
- aanslagen op het investeringsvermogen van de corporatie, veroorzaakt door regelgeving zoals wijze van verrekening vennootschapsbelasting, BTW over nieuwbouw, verhuurderheffing, solidariteitsheffing c.q. saneringsheffing, waarderingsgrondslagen-stelsel, ontwikkeling waarde vastgoedportefeuille, Europese richtlijnen inzake beperking speelveld, met als gevolg minder investeringscapaciteit.
Beheersmaatregel: gevolgen reduceren d.m.v. volgen/anticiperen op wet- en regelgeving en aanpassen vastgoedportefeuille;
- discrepantie tussen vraag en aanbod inzake woningen, veroorzaakt door onvoldoende monitoring, verkeerde keuzes en demografische ontwikkelingen, met als gevolg leegstand of vertrek klant naar concurrent.
Beheersmaatregel: kans reduceren door ontwikkelingen te volgen en gevolgen reduceren d.m.v. hanteren juiste vastgoedstrategie en PMC's;
- noodzaak tot bezuinigingsoperatie, veroorzaakt door politieke besluitvorming, met als gevolg financiële pijn voor de corporatie en een toename van het beroep op het maatschappelijk vermogen van de corporatie.
Beheersmaatregel: gevolgen reduceren door een sobere en doelmatige bedrijfsvoering na te streven, alsmede heroverweging samenstelling vastgoedportefeuille;
- imago-schade, veroorzaakt door gebrek aan stakeholdermanagement, gebrek aan co-maker-ship en gebrek aan multichanneling.
Beheersmaatregel: kans reduceren door vaststellen en benoemen belangrijkste belangenhouders en overleg expliciet formaliseren;
- speelveld corporatie, gerelateerd aan de herziene Woningwet en de ermee samenhangende nieuwe rol van de gemeente(n).
Beheersmaatregel: gevolgen reduceren door bijstellen eigen taakveld en hanteren cyclus aanbod-prestatieafspraken in tripartiet-overleg gemeente-huurlersvertegenwoordigers-Weller;
- aanscherping 'passendheidscriteria', met als gevolg dat bepaalde doelgroepen niet langer in aanmerking komen voor een bepaald deel van de woningmarkt casu quo woningvoorraad.
Beheersmaatregel: kans en gevolg reduceren door aanscherpen woningtoewijzingsbeleid en incidenteel aanpassing huurprijs.

Belangrijkste potentiële financiële risico's:

- onzekerheid omtrent beperking of verruiming van de omvang vrijheid tot jaarlijkse huurprijsverhoging, veroorzaakt door het voeren van een politiek die enerzijds voorstander is van een inflatievolgend huurprijsbeleid alsmede een systeem van huursombenadering en anderzijds aanspoort tot het hanteren van de geboden ruimte voor het doorvoeren van een boven-inflatoir huurprijsbeleid, resulterend in minieme marges ter vergroting investeringsinkomsten.
Beheersmaatregel: reduceren kans d.m.v. netwerken via koepelorganisatie Aedes en reduceren gevolgen d.m.v. aangepast eigen huurprijsbeleid;
- stijging exploitatiekosten en stijging huurprijzen houden geen gelijke tred, veroorzaakt door marktontwikkelingen, met als gevolg een lastenstijging voor de woningcorporatie.
Beheersmaatregel: kans en gevolg reduceren d.m.v. streven naar een sobere en doelmatige bedrijfsvoering;

- verhuur- en verkooptargets worden niet gehaald, veroorzaakt door economische crisis en aanscherping leningenverstrekking en hypotheekvoorwaarden banken, met als gevolg minder inkomsten, minder investeringscapaciteit en exploitatietekorten ten aanzien van de corebusiness-activiteiten.
Beheersmaatregel: hanteren portefeuille-management en vraag en aanbod beter op elkaar laten aansluiten;
- beperking financieringsmogelijkheden dochter-BV's en projecten door dochter-BV's, veroorzaakt door gewijzigde wet- en regelgeving, met als gevolg dat de lokale en regionale herstructurerings-opgave inzake niet-corebusiness-activiteiten achterwege dreigt te blijven.
Beheersmaatregel: overleg met gemeente en ILenT indien markttoets noopt tot verrichten niet-daeb-activiteiten;
- de reeds vermelde sinds 2013 te betalen verhuurderheffing, waarbij geldt dat in elk geval gedurende de periode 2013 t/m 2018 meer gelden aan de Rijksoverheid moeten worden afgedragen dan binnenkomt aan opbrengsten ten gevolge van mogelijke extra huurverhogingen.
Beheersmaatregel: reduceren gevolgen door aanpassen huurprijsbeleid, investeringen en exploitatiekosten;
- geen, althans beduidend minder ruimte om gelden te genereren ter aftopping financieel onrendabele toppen ten behoeve van betaalbare sociale huurwoningen.
Beheersmaatregel: gevolgen reduceren o.g.v. strengere investeringscriteria, goed vastgoedportefeuille-beheer en het creëren van een gedegen financiële basis;
- afzetmogelijkheden en daarmee samenhangend het aanvangsrendement van reeds lopende nieuwbouwprojecten ten gevolge van veranderde of veranderende vastgoedmarkt.
Beheersmaatregel: kans en gevolg reduceren d.m.v. volgen regelgeving, werken met scenario's en vaker vóóraf risico-transitie richting derden.

Belangrijkste potentiële operationele risico's:

- stichtingskosten nieuwbouwproject hoger dan gecalculeerd, veroorzaakt door onvoldoende monitoring of een gedurende het traject veranderde marktsituatie, met als gevolg een negatief financieel resultaat voor de stichting en/of de BV.
Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. hanteren beslis-criteria vóóraf en strenger hanteren volgmechanisme tijdens uitvoering werkzaamheden;
- niet tijdig kunnen starten met de bouw van een project, veroorzaakt door markt-omstandigheden, met als gevolg vertraging en kostenverhoging.
Beheersmaatregel: kans reduceren door vastleggen prestaties jegens elkaar en gevolgen reduceren d.m.v. transitie risico richting derden;
- niet of niet tijdig kunnen realiseren van voorzieningen in wijken, veroorzaakt door een lange doorlooptijd en gebrek aan vastgelegde en afdwingbare prestatieafspraken met stakeholders, met als gevolg verschraving van het voorzieningenniveau in betreffende wijk.
Beheersmaatregel: kans en gevolgen reduceren d.m.v. hanteren prestatieafspraken en voldoende dichtgetimmerde contracten;
- afhaken stakeholders, veroorzaakt door bijvoorbeeld faillissement, met als gevolg dat een plan niet meer realiseerbaar is en een financiële verliespost resteert.
Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. vóóraf hanteren van objectieve en subjectieve criteria, zoals vastgelegd in een geactualiseerd inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- resultaatgerichte bedrijfsvoering te weinig concreet, veroorzaakt door gebrekkige doorvertaling van strategische doelen richting operationeel niveau, met als gevolg dat targets niet behaald worden.
Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. doorlopen PDCA-cyclus en hanteren prestatie-indicatoren, alsmede de overstap voorbereiden/maken van een organiek gestuurde organisatie naar een proces gestuurde organisatie;

- niet alle medewerkers handelen volgens de missie en visie, veroorzaakt door gebrek aan gekozen missie en visie, alsook onjuist voorbeeldgedrag en competentie, met als gevolg dat klanttevredenheid daalt.
Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. vertalen van missie en visie in hanteerbare en meetbare prestatie-indicatoren, actualiseren TVB's, alsmede creëren draagvlak voor koers en beleid bij medewerkers;
- niet alle leidinggevend en medewerkers weten de cultuurslag te maken die inherent is aan de omschakeling van organieke naar proces gestuurde organisatie.
Beheersmaatregel: invoering/implementatie zal vergezeld gaan van passende opleiding en begeleiding.

Wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde BV's 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, alsook een deels andere, op grond van de herziene Woningwet verplichte, wijze 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 BV's, zij verwezen naar de verbindingenparagraaf in hoofdstuk 8.

6.2 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 de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen en vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals de risico's waaraan Weller is blootgesteld.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2016 waren:

- regelmatig risico-analyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- 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;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoedinvesteringen;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering:
Zoals reeds eerder vermeld hanteert Weller een risicomonitor en worden via tertiaalrapportage en stoplichtrapportage realisatie en uitvoering van doelen gevolgd en indien relevant via interventie bijgesteld;
- Gedrag- en Integriteitscode:
De vigerende Gedrag- en Integriteitscode uit 2009 is geëvalueerd en zal worden geactualiseerd;
- Klokkenluidersreglement:
Weller hanteert een Klokkenluidersreglement, waarin verwerkt de mogelijkheid zowel gebruik te maken van een interne alsook een externe vertrouwenspersoon.

Laatstgenoemde is op aangeven en advies van de Ondernemingsraad benoemd; in 2015 is geen beroep gedaan op betreffend reglement;

- Agressieprotocol:
Eveneens kent Weller een Agressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2015 geen gebruik behoefde te worden gemaakt;
- In voorbereiding: een laagdrempelig 'Register melding voorkomen integriteitsproblemen';
- Klachtencommissie: Eénmaal per jaar worden door het bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;
- Omgang met informatievereisten:
Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2016 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, de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven, alsmede het reglement waarin de werkwijze van het Bestuur staat beschreven.

Naast voornoemde interne controle vindt ook een uitgebreide externe controle plaats door zowel accountant, BZK, WSW, Aw, banken, et cetera (zie ook het reeds eerder vermelde kopje 'overheidstoezicht').

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC

In voorgaande verslagjaren zijn de interne systemen, met name de systemen gericht op de administratieve organisatie en interne controle, geïnterviewd en geëvalueerd. Er is, mede in navolging van de adviezen van de accountant, aandacht besteed aan verdere volmaking van de administratieve organisatie en de interne controle. In 2016 is Weller gestart met werving van een business-controller. Tevens wordt aandacht besteed aan de 'soft controls' in de betekenis van 'maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers'.

In het verlengde hiervan heeft Weller verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen, aanscherpingen en nuanceringen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen, zoals het proces rondom verkoop, het woningtoewijzingsbeleid, het mutatieproces en de administratieve organisatie rondom projectontwikkeling; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot. Vorig jaar is een nieuw ERP-systeem geïntroduceerd.

De inkoopprocedure is vorig jaar geëvalueerd en mede ter bevordering van de efficiency, op basis van de bevindingen van genoemde evaluatie en analyse, eind 2016 geactualiseerd; formele goedkeuring door de intern toezichthouder zal aanvang 2017 plaats gaan vinden. Als voortrein is als een van de eerste gevolgen hiervan ten aanzien van de vier grootste leveranciers/aannemers reeds eerder overgestapt op een systeem van staffelen, gerelateerd aan omzetvolume. Het Weller-betalingsverkeer was reeds eind 2013 'SEPA-proof' gemaakt. Ook in 2016 is de afdeling Financiën & IT middels uitbreiding zowel kwalitatief alsook kwantitatief, zowel structureel alsook tijdelijk, versterkt; daarmee is meer ruimte gecreëerd voor het toetsen en verder vervolmaken van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de verdere vervolmaking van het ERP-systeem.

Beoordeling uitkomsten door bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller- stoplichtrapportages, tertiaalrapportages en risico-monitor, 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 actueel Treasury-statuuut.

Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch streeft een verdere nuancering na, met gebruikmaking van enkele harde, goed meetbare en goed bestuurbare, key-controls, alsmede een toekomst-proof IT-systeem. Ter bevordering van efficiency en effectiviteit is het bestuur voornemens, daarbij ondersteund door een passend IT-systeem, eind 2017 de overstap te maken van een organieke naar een proces gestuurde organisatie.

7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurders. Accountantskantoor Deloitte was voor het boekjaar 2016 benoemd tot extern accountant van Weller. Het Bestuur en de Auditcommissie maken elke twee jaar een grondige beoordeling over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft medio 2016 plaatsgevonden.

Anticiperend op wetgeving en VTW-code zal maximaal acht jaar met hetzelfde accountantskantoor worden gewerkt. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Auditcommissie bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken.

De externe accountant wordt tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening bevraagd door de leden van de Auditcommissie. De definitieve jaarrekening wordt daarna plenair in de vergadering van de Raad van Commissarissen besproken en door de Raad van commissarissen vastgesteld, waarbij tevens aan het bestuur décharge wordt verleend. Aan voorgaande is voldaan in het onderhavige verslagjaar.

8. Visitatie

Conform wetgeving en Aedescode heeft Weller zich in 2016 laten visiteren. Het geaccrediteerde bureau "Procorp" heeft de visitatie gedurende de periode november 2015 t/m maart 2016 uitgevoerd.

Het visitatierapport en het standpunt van het Bestuur en de Raad van Commissarissen hierover zijn na vaststelling door de Visitatiecommissie op de website geplaatst. Weller zal zich medio 2020 opnieuw laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

In het Btiv (artikel 32 lid 1 sub e juncto artikel 45 lid 2 sub b, e en h) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling in het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en hun aanhorigheden.

De kwaliteit van het woningbezit is hierbij het sleutelwoord. Bij het te hanteren kwaliteitsniveau dient zoveel mogelijk te worden voldaan aan de eisen die ter plaatse in het belang van de volkshuisvesting redelijkerwijs kunnen worden gesteld. Omdat wij als woningeigenaar reeds aan velerlei wettelijke regelingen zoals neergelegd in Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Welstandstoezicht en Burgerlijk Wetboek, moeten voldoen bij het bouwen, verbeteren en in stand houden van onze woningen, geeft het Btiv géén nadere normering.

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

- a. de nieuwbouw;
- b. mogelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad;
- c. het gepland onderhoud aan de woningvoorraad (planmatig onderhoud, standaard en aanvullend);
- d. het niet gepland onderhoud aan de woningvoorraad (mutatie onderhoud en klachtenonderhoud);
- e. het energetisch niveau (verduurzaming van de woningvoorraad).

De sterk veranderde en verruimde woningmarkt hebben ertoe geleid dat voor een juist beheer de woningvoorraad niet meer uitsluitend door een technische bril is bekeken. Met name de relatie betaalbaarheid en energieverbruik vormen voor de klant een steeds belangrijker criterium bij het ervaren van de kwaliteit van een woning, niet in de laatste plaats omdat huurquote en woonquote een steeds groter deel van de bestedingsruimte van onze huurders opeisen.

Strategisch Voorraad Beheer en Kosten-Management-Model-plus

Al jaren vindt het beheren van de woningvoorraad plaats op basis van integratie van marktgegevens, techniek en financiën en is in de eerste plaats klant-gestuurd.

Dit vereist telkenmale een brede analyse van marktbewegingen, aanbodmogelijkheden, mogelijke investeringen en inbedding in masterplannen. De wijze van beheren van de woningvoorraad wordt door de markt gestuurd en is verwoord in het zogenoemde 'Kosten-Management-Model-plus'.

Het op genoemde wijze beheren van de woningvoorraad heeft tot gevolg dat de meerjarenonderhoudsbegroting op een andere wijze benaderd en geïnterpreteerd wordt: de moderne meerjarenonderhoudsbegroting biedt binnen het totaalbedrag in een periode van tien jaar, mogelijkheden tot flexibiliteit ten aanzien van de werkzaamheden.

Verdere voordelen van de meerjarenonderhoudsbegroting, dus passend binnen strategisch voorraadbeheer, zijn:

- er is bekend welk bedrag voor onderhoud gereserveerd moet worden;
- het levert gegevens en kennis op over de bedrijfswaarden van een bepaald complex;
- contractonderhoud biedt betere mogelijkheden tot prijsonderhandelingen;
- het levert impact op voor strategisch voorraadbeheer.

Vastgoedstrategie

Met als basis de individuele klantwens, de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen, de concurrentiepositie, de technische en bouwkundige vereisten, wensen en mogelijkheden ten aanzien van de woningen alsook de financiële positie en mogelijkheden van Weller werden en worden strategieën ontwikkeld voor het beheer van de woningvoorraad als geheel, voor specifieke complexen en woningen alsook voor individuele woningen. Voorgaande heeft ertoe geleid dat een vastgoedstrategie werd ontwikkeld en vastgesteld, resulterend in een toekomstbestendig vastgoedbeleid, met daarop gebaseerd het verkoopbeleid voor de komende jaren.

Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis, de financiële crisis, maatschappelijke ontwikkelingen, Europese regelgeving, demografische ontwikkelingen en de gewijzigde overheidsopvattingen ten aanzien van het taakveld van woningcorporaties, en met name de ruimte in praktijk om nog invulling te kunnen geven aan het taakveld, heeft Weller in 2016 een nieuw Strategisch Beleidsplan 2017 t/m 2020 vastgesteld, waarbij de bestaande missie en visie, mede gevoed door een uitgevoerde swot-analyse, op onderdelen zijn aangepast aan de strekking van de herziene Woningwet en BtIV.

Nieuwbouw

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, de herstructurering, het genereren van gelden en vanaf eind 2016 de mate waarin werd bijgedragen aan de strategische doelen, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd.

Voor de nieuwbouwresultaten in 2016 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

Onderhoud algemeen

Het vlot, adequaat en maatwerk leverend inspelen op klachtmeldingen, verzoeken en individuele wensen heeft qua kosten logischerwijs, althans in zoverre het de binnenschil betreft, al jaren een verschuiving van planmatig naar niet-planmatig onderhoud tot gevolg.

In 2016 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding veel vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen. Het in goed overleg met de Huurderskoepels ontwikkelde en vastgestelde eigen ZAV-beleid heeft daarbij als hulpmiddel gefungeerd; dit omdat betreffend ZAV-beleid een goede balans tussen huurdersvrijheid en bedrijfsbelang creëert.

Eveneens is frequent, al dan niet kostendekkend, ingespeeld op technisch- comfort-verbeterende wensen van huurders.

Indien het totale begrote onderhoud voor 2016 à € 10.501.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2016 van € 9.658.000, exclusief onderhoudskosten eigen personeel en exclusief onderhoud gerelateerde uitgaven inzake leefbaarheid, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van 8%.

Een nadere financiële analyse wordt gegeven in de jaarrekening.

Planmatig onderhoud

Conform de meerjarenonderhoudsbegroting wordt elk jaar het voor het betreffende jaar geplande onderhoud, indien relevant, uitgevoerd.

Ook in 2016 heeft Weller een vooraf vastgesteld programma aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Het programma werd mede bepaald door conditiemetingen en wensen van klanten en bewonersvertegenwoordigingen. Het planmatig onderhoud concentreerde zich vooral op schilderwerk en overlakbeurten, houtrotreparatie, vervanging van daken, herstel van voegwerk en vervanging van kozijnen.

Grensafbakening planmatig - niet planmatig

Frequent werden naar aanleiding van en onder de noemer van klachten- en mutatieonderhoud, al dan niet preventief, onderhoudsactiviteiten met een planmatig karakter verricht; ook in 2016 is derhalve gekozen voor een klantgerichte houding en werkwijze waarbij veeleer de aanleiding van het onderhoud - in de zin van aanpak onderhoud naar aanleiding van een mutatie - dan de aard van het onderhoud bepaalde ten laste van welke deelbegroting het betreffende onderhoud werd gerubriceerd.

Niet planmatig onderhoud

Tot het niet geplande onderhoud behoren het klachtenonderhoud en het mutatie onderhoud.

Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners.

In 2016 zijn er in totaal 9.044 meldingen geweest (2015: 9.198), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9373 woningen een jaarlijks gemiddelde van 1,09 klachten per woning (2015: 1,15 klachten).

Ten behoeve van het melden van reparatieverzoeken is een servicelijn ingericht.

Onderstaand volgt een tabel 'meldingen reparatieverzoeken', onderverdeeld naar aard van het verzoek:

Soort/Aard	Aantal 2016	Aantal 2015	Aantal 2014
klacht	9.044	9.198	10.182
mutatie	794	696	882
strategisch	91	87	111
medische aanpassing	82	128	133
geriefsverbetering	211	228	251
binnenschil	121	378	423
<i>Totaal</i>	<i>10.261</i>	<i>10.715</i>	<i>11.982</i>

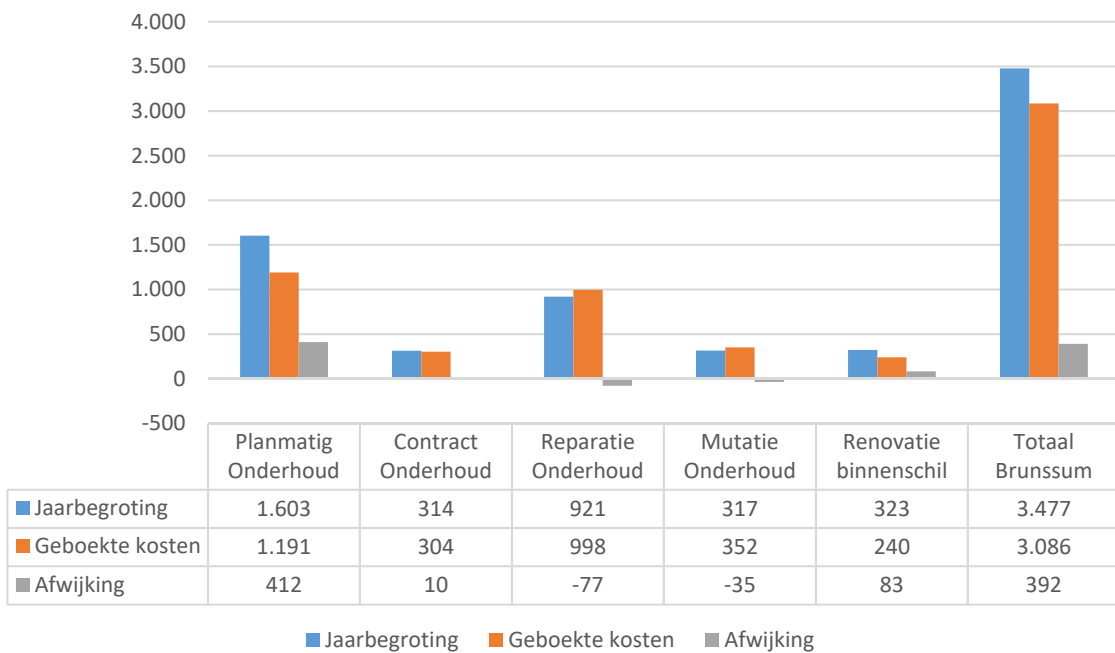
Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd om een vrijgekomen woning na de verhuizing voor onze klanten weer verhuurbaar te maken. In de kwaliteit van de uitvoering wordt naar uniformiteit gestreefd. Als het echter gaat om de samenstelling van het mutatie-onderhoudspakket is veelal de wens van de klant bepalend.

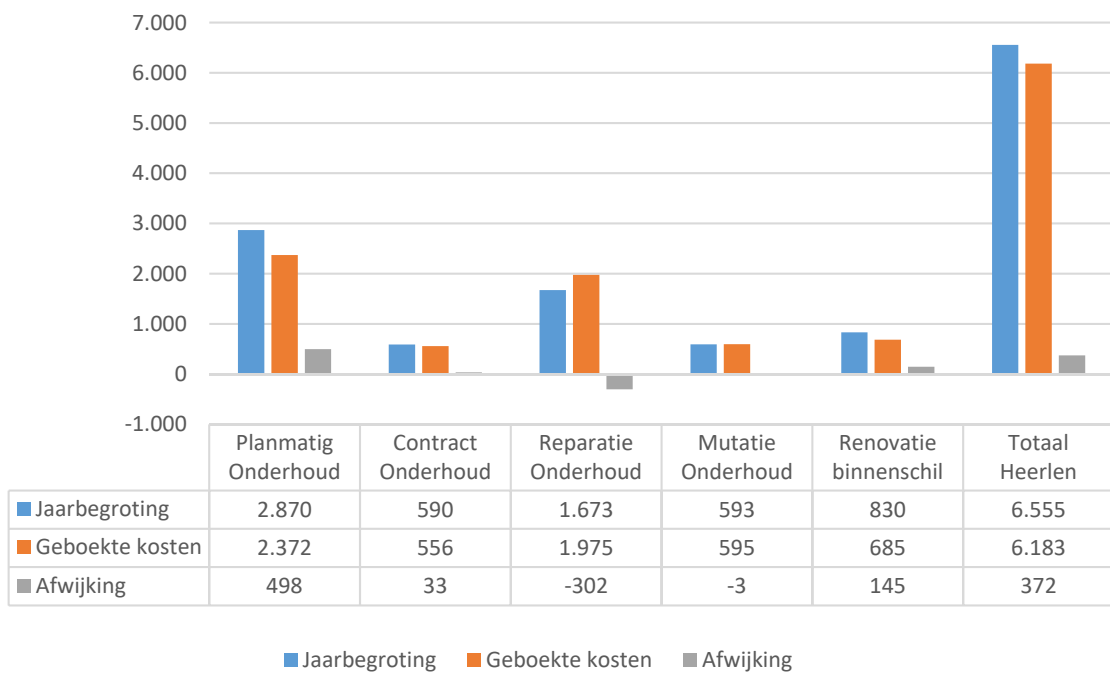
Grafische weergave onderhoudsbegroting versus realisatie

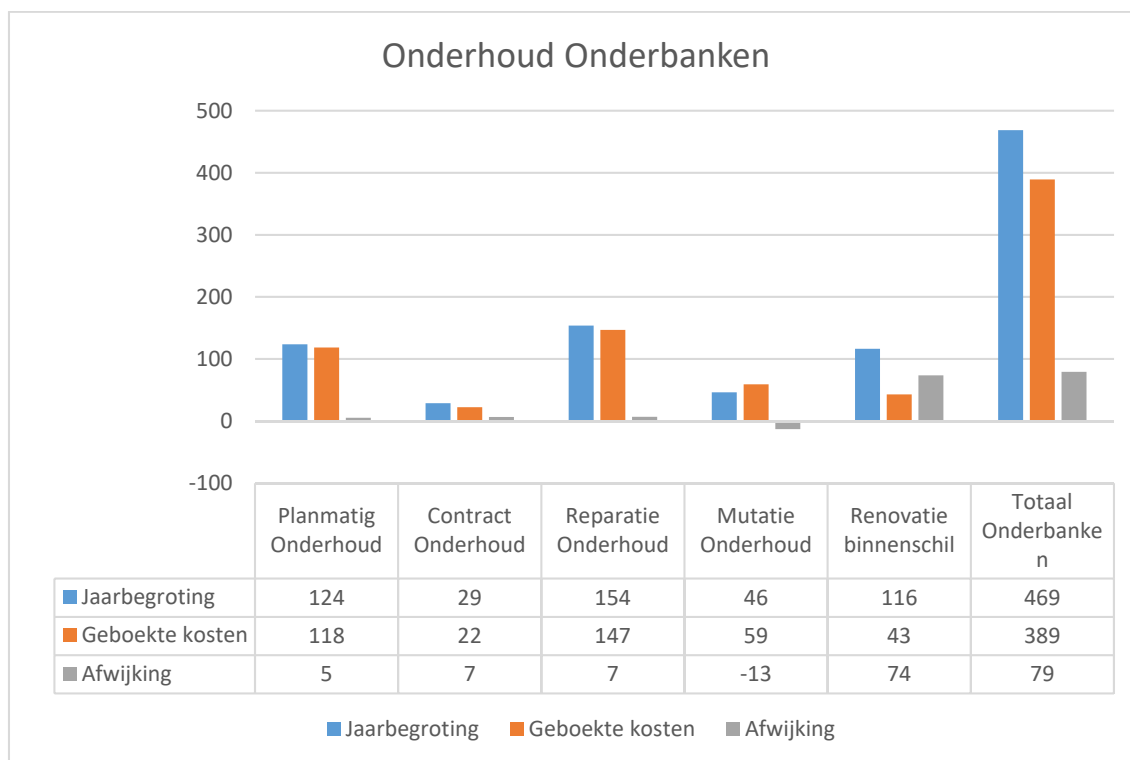
Navolgend zijn in een drietal grafieken, uitgesplitst per gemeente, de onderhoudsbegrotingen 2016 per soort afgezet tegen de realisaties 2016 per soort.

Onderhoud Brunssum



Onderhoud Heerlen





Huurcommissie

In 2016 wendden zich, zie navolgend schema, slechts 7 huurders tot de Huurcommissie.

Bezwaarschrift n.a.v.	Verhuurder in gelijk gesteld	Huurder in gelijk gesteld	Zaak lopend
<i>huurverhoging</i>	1x	0x	0x
<i>technische gebreken</i>	1x	3x	1x
<i>servicekosten</i>	1x	0x	0x

Medisch geïndiceerden

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de woningen bepaalt de Woningwet (artikel 45) dat wij als sociale verhuurder tevens zodanige woongelegenheden bouwen of zodanige voorzieningen aan woongelegenheden treffen dat mensen met een lichamelijke beperking voor wie de standaard-woongelegenheden niet passend zijn toch volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.

Bovenstaande taak heeft Weller in 2016, mede via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken, ingevuld. Als uitgangspunt is ernaar gestreefd medisch geïndiceerden te huisvesten in bestaande woningen die reeds van de betreffende vereiste aanpassingen waren voorzien. Zodra géén gepaste woningen beschikbaar waren, zijn in goed overleg met de Wmo de door Wmo (al dan niet op advies van de GGD) voorgeschreven voorzieningen alsnog aangebracht in de woning van de aanvrager. In 2016 hebben 31 huurders in Brunssum, 50 huurders in Heerlen en 4 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend. Op 2 na werden alle aanvragen gehonoreerd; 1 huurder zag alsnog van de aanvraag af vanwege de eigen bijdrage. Naast voorgaande zijn in 2016 in toenemende mate op kosten van Weller woningen beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo

De transitie van de AWBZ-functies dagbesteding en begeleiding naar de gemeentelijke Wmo is in volle gang. Teneinde de praktische uitvoering van de Wmo in het belang van onze huurders te vergemakkelijken is ook in 2015 tussen de individuele gemeenten (Brunssum, Heerlen en Onderbanken) en Weller een vervolg gemaakt met het opstellen van werkafspraken, die wij als onderdeel van de jaarlijks te maken prestatieafspraken willen laten uitmonden in een Wmo-convenant. Vanaf 2016 worden de medische urgenties in Brunssum en Schinveld niet langer door de gemeenten, maar door Weller zelf verstrekt.

Milieu, energie en legionella

Enkele jaren geleden heeft Weller een milieubeleidsplan opgesteld, voorzien van een stappenplan; mede als gevolg van overheidsheffingen is vertraging in de uitvoering opgetreden. Het door de minister van Wonen en rijksdiensten benoemen van verduurzaming tot één van de vier rijksprioriteiten is voor Weller een extra aansporing de komende jaren aantoonbaar te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad.

In situaties waarbij sprake was van vervanging van CV-ketels is Weller overgegaan tot de plaatsing van ketels van het HR-type, die het milieu minder belasten.



Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
(zoals bedoeld in artikel 32 lid 1 sub a BtIV juncto artikel 36a lid 1 Woningwet)

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Brunssum en de huurderskoepel Brunssum</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	t.b.v. regulier klachten-, mutatie-, planmatig- en strategisch onderhoud wordt een budget van € 1250 per woning gereserveerd	gerealiseerd per 31-12: € 3.086.000
2	verduurzaming: • nieuwbouw: ≥ label A • ingrijpende renovatie: ≥ label B • 2016 t/m 2018: € 700.000 cumulatief t.b.v. energiezuinige maatregelen i.v.m. verduurzaming	

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Heerlen en de 3 huurderskoepels Heerlen</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	t.b.v. regulier klachten-, mutatie-, planmatig- en strategisch onderhoud wordt een budget van € 1250 per woning gereserveerd	gerealiseerd per 31-12: € 6.183.000
2	verduurzaming: • nieuwbouw: ≥ label A • ingrijpende renovatie: ≥ label B • 2016 t/m 2018: € 1.200.000 cumulatief t.b.v. energiezuinige maatregelen i.v.m. verduurzaming	gerealiseerd: Peter Schunckstraat 1 flat 3: 120 appartementen verduurzaamd van label D/E naar label A/B

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Onderbanken en de huurderskoepel</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	t.b.v. regulier klachten-, mutatie-, planmatig- en strategisch onderhoud wordt een budget van € 1250 per woning gereserveerd	gerealiseerd per 31-12: € 389.000
2	verduurzaming: • nieuwbouw: ≥ label A • ingrijpende renovatie: ≥ label B • 2016 t/m 2018: € 100.000 cumulatief t.b.v. energiezuinige maatregelen i.v.m. verduurzaming	gerealiseerd: n.v.t.

4. HERSTRUCTURERING EN LEEFBAARHEID.

In het Btiv (artikel 32 lid 1 sub e Btiv juncto artikel 45 lid 2 sub a, d, g en i Woningwet) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling in het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over het bouwen en verwerven van woongelegenheden en hun aanhorigheden, het bouwen en verwerven van maatschappelijk vastgoed, het bouwen en verwerven van bedrijfsmatig vastgoed, alsmede het vervreemden en amoveren van voornoemd vastgoed. Tevens wordt (artikel 32 lid 1 sub e Btiv juncto artikel 45 lid 2 sub f juncto artikel 51 Woningwet juncto artikel Btiv) de bijdrage aan de leefbaarheid vermeld.

Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)

Op het gebied van herstructureringsactiviteiten heeft Weller op hoofdlijnen de navolgende activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

Brunssum

a) gerealiseerd:

- In 2016 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd;
- Kerkeveld: in juni werd als maatschappelijk vastgoed de zogenoemde Brede School ten behoeve van verhuur aan gemeente Brunssum opgeleverd, evenals het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang;

betreffend project was al gestart voor invoering van de herziene Woningwet;

b) opgestart:

- n.v.t.

c) in voorbereiding:

- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: verwerving 16 sociale sector appartementen (fase 1a); start bouw december 2016 en 15 koopwoningen (fase 1b); start bouw 2018;
- 20 sociale sector huurappartementen met één slaapkamer ten behoeve van Radar; start bouw najaar 2016;
- Pastoor Savelbergstraat: voorbereiding bouw 56 middel-dure huurappartementen.

Heerlen

Heerlen-Centrum

a) gerealiseerd:

- In 2016 is Maankwartier Noord opgeleverd. Als onderdeel van het masterplan Maankwartier Noord zijn 22 sociale sector appartementen opgeleverd en verhuurd en 24 dure appartementen opgeleverd en grotendeels verhuurd. Tevens zijn 12 koopappartementen opgeleverd, waarvan negen appartementen zijn vervreemd en vijf appartementen vooralsnog werden verhuurd.

b) opgestart:

- in december 2016 is in Schandelen gestart met de bouw van 5 zogenoemde 'nul op de meter woningen'; oplevering zal plaatsvinden eind 2017;
- Maankwartier algemeen: Vanuit de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV' is in 2016 een vervolg gegeven aan de reeds in 2013 gestarte bouwwerkzaamheden inzake "Maankwartier-Noord" en "De Plaat", die als een te bebouwen brug over het spoor de verbinding moet gaan vormen tussen "Maankwartier Noord" en "Maankwartier Zuid". Weller heeft als maatschappelijk ondernemer een essentiële bijdrage te leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in het centrum van Heerlen. Duidelijk is naar voren gekomen dat waardering van het vastgoed van Weller in Heerlen-Centrum onlosmakelijk verbonden is met verbetering van het imago van Heerlen-Centrum. Vandaar dat het zowel in het belang van de gemeente Heerlen alsook Weller is om woon- en leefklimaat- en daarmee imago-verhogende maatregelen te nemen, zoals neergelegd in het Maankwartier-masterplan. Het Maankwartier betreft een groot project, met de navolgende prestaties als inhoud:
- De gemeente Heerlen investeert 40 miljoen euro in de fysieke bouw van 'De Plaat' over het spoor en realisatie van de openbare infrastructuur;

- NS Poort gaat het nieuwe station en de nieuwe station-gerelateerde commerciële ruimten, inclusief de fietsenstalling, financieren;
- Weller heeft via de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV het initiatief genomen inzake het stationsgebied, inhoudende nieuwbouw van koopwoningen, toekomstbestendige huurwoningen, kantoren, GDV (supermarkten), KDV en parkeerplaatsen.

In samenwerking met Atrivé is door Weller, met behulp van een door Atrivé ontwikkelde systematiek, een risico-analyse gemaakt inzake de door Weller, althans de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV, voorgenomen te realiseren deelprojecten van het Maankwartier.

Uit de risico-analyse komt naar voren dat de continuïteit van Weller als TI en de aan de TI gelieerde BV's niet in gevaar komt door deelname aan, casu quo uitvoering van het Maankwartier. Nadat in 2010 het project als 'Meldingsplichtig Besluit' gemeld werd en in het verlengde hiervan frequent met BZK intensief overleg werd gepleegd, heeft de minister van BZK eind december 2011 toestemming verleend tot de start van de bouw, zij het dat in verband met het proportionaliteitsvereiste een aanzienlijk deel van het project ab initio is doorgestoten, lees vervreemd, aan derden.

c) in voorbereiding:

- Sporthuis Diana: de voorbereidingen worden getroffen om te komen tot de bouw van 30 appartementen ten behoeve van jongerenhuisvesting;
 - Lux Luna: onderzoek naar haalbaarheid bouw betaalbare appartementen;
- Onderzoek naar vervanging deel kantoorgebouw Weller door sociale huursector appartementen.

Heerlerbaan

a) gerealiseerd:

- n.v.t.

b) opgestart:

- *Peter schunckflats*: een upgrading / renovatie (duurzaamheid en binnen-milieu) van de hoogbouwflats Heerlerbaan (flat 1 t/m 4) is in uitvoering. In 2016 is gestart met flat 3. Daarbij zal, naast aanpak binnenmilieu en buitenschil, met name sprake zijn van verduurzaming (verbetering energielabel met minimaal twee sprongen) en bevordering van de levensloopbestendigheid (ophogen galerijen); met de werkzaamheden, die van 2016 t/m 2018 worden uitgevoerd, is een investering gemoeid van ruim 21 miljoen euro.

c) in voorbereiding:

- Herstructurering Caumerpoort: de mogelijkheden worden onderzocht.

Heerlerheide

a+b) gerealiseerd of opgestart:

- n.v.t.

c) in voorbereiding:

- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is de bouw van 32 sociale huurappartementen in voorbereiding.

Onderbanken

a+b) gerealiseerd of opgestart:

- In 2016 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd of bouwactiviteiten opgestart.

c) in voorbereiding:

- Realisatie van een discounter met daarboven appartementen; eind 2016 is het project tot nader order stopgezet door Weller;
- Weller wil graag in samenspraak met de gemeente en bewoners een toekomstvisie ontwikkelen inzake het centrum van Schinveld (inclusief 'Bloemenbuurt').

Vervreemding, bevorderen eigen woningbezit, aankoop en amovatie van woningen in het kader van herstructurering

Verkoop van woningen¹

Regulier zijn in 2016 zeven woningen, beantwoordend aan wet- en regelgeving, naar aanleiding van mutaties verkocht. Weller voert mede geen actief verkoopbeleid, omdat er enerzijds voldoende sociale koopwoningen in de regio voorhanden zijn en er anderzijds momenteel sprake is van toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad.

Verkoopvormen en verkoopconstructies

Naast eigendom als zakelijk recht (artikel 5:1 BW) en huur als bijzondere overeenkomst om een zaak in gebruik te hebben (artikel 7: 201 BW) wordt landelijk, al dan niet op kleine schaal, mede teneinde enerzijds de verkoopmogelijkheden voor verkopers te vergroten en anderzijds de mogelijkheid tot het verwerven van een eigendomswoning mogelijk te maken voor mensen met een bescheiden beurs, gebruik gemaakt van tussenvormen.

Weller is hier ook in 2016 geen voorstander van geweest, omdat de meeste constructies het risico te zeer bij één partij leggen, dan wel de marktwerking dreigen te verstoren of fiscaal kantje boord zijn. Ook dreigt door tussenvormen van huur en koop de consistentie van de verschillende beleidsvelden verloren te gaan. Weller zal jaarlijks in overleg met haar huurdersvertegenwoordigers bezien in welke mate interesse bestaat voor het (ver-)kopen van woningen met gebruikmaking van de 'wooncoöperatie' als nieuwe constructie.

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2016 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopbeleid & verkoopprogramma, door Weller bij de uitvoering van de in eerdere jaren genomen verkoopbesluiten gehanteerd; conform afspraak is met name de positie van de zittende huurders met voldoende waarborgen omkleed.

Bij de uitvoering van alle eerder genomen en gefiatteerde meldingsplichtige besluiten is steeds vooraf met de bewoners vertegenwoordigende Huurderskoepels en de relevante zittende huurders gesproken.

Het verscherpte interne toezicht op correcte uitvoering van de interne procedure inzake verkoop van woningen is ook in 2016 gehandhaafd.

Gedurende 2016 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de 'Wet Bevordering Eigen Woningbezit', zijnde 70% van de marktwaarde bij verkoop aan de zittende huurder, 80% van de marktwaarde bij verkoop aan een niet-zittende huurder en 90% bij verkoop zonder koopsubsidie. Woningen zijn, conform wetgeving dan wel Ministeriele Regeling of verkocht tegen de op het moment van verkoop geldende marktwaarde of tegen minimaal 90% van de op het moment van verkoop geldende marktwaarde bij verkoop zonder koopsubsidie.

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2016 aan deze gedragscode voldaan.

Hoewel de markt verbeteringen kent is de verwachting dat ook in 2017 de reguliere verkoopcijfers zeer beperkt zullen zijn, deels ten gevolge van de strengere financieringseisen voor kopers en als gevolg van het niet actief promoten van de verkoop. Derhalve is Weller ook in haar begroting 2017 uitgegaan van nul woningverkoop.

¹ bedoeld is eigendomsoverdracht, inclusief ontvangen verkoopprijs ((≠ verkoop)

De landelijk geldende Wet Bevordering eigen Woningbezit, noch de Starterssubsidie, zoals deze in Brunssum en ook in Onderbanken geldt, hebben de verkoopcijfers van Weller niet of nauwelijks weten te beïnvloeden.

Aankoop

In Brunssum vonden 6 strategische verwervingen plaats, te weten de panden Willem Alexanderstraat 1 t/m 11 (verwerving van GGZ-instelling Mondriaan); in Heerlen werd 1 pand strategisch verworven, te weten Caumerbron 21.

Als onderdeel van het masterplan Maankwartier en passend binnen de scheiding daeb versus niet-daeb vastgoed werden 24 sociale sector appartementen vanuit de Weller Vastgoed Ontwikkel BV getransporteerd naar de TI. In het boekjaar 2016 zijn verder geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid en werden door de TI geen commerciële ruimten verworven.

Amovatie

Gedurende het boekjaar 2016 zijn 55 van de 62 appartementen van de Leenheerstraat (fase II) in Brunssum onthuurd; de feitelijke amovatie zal medio 2017 plaats vinden.

Leefbaarheid

Sinds juli 2015 is het oude artikel 12a van het BBSH op grond van artikel 45 lid 2 sub f herziene Woningwet vervangen door het beduidend minder mogelijkheden biedende artikel 51 Btiv.

De wet schrijft hiermee gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de stad. Zij mogen werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die woongelegenheden (Woningwet art. 45 lid 2f). De bijdrage moet wel onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken met de gemeente en huurdervertegenwoordiging (Woningwet art. 45 lid 2f onderdeel 1°). De maximale bijdrage wordt telkens per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en uitgedrukt in euro's per woongelegenheid onder de liberalisatiegrens. De wettelijke maximale bijdrage bedroeg in 2016 zo'n € 126; de kosten van de huismeester maken onderdeel uit van genoemde norm. Een hoger bedrag is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie.

Het Btiv geeft aan dat een bijdrage aan de leefbaarheid is onder te verdelen in 3 categorieën, te weten:

- Woonmaatschappelijk werk (achter-de-voordeur programma's);
- Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;
- Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.

Thans volgt van dit verantwoordingsveld op hoofdlijnen een beknopt overzicht van activiteiten die door Weller in 2016 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Weller heeft ook in 2016 haar verantwoordelijkheid genomen voor een prettig woon- en leefklimaat in de buurten die door haar worden beheerd. In het ontwikkelen van visies en (master-) plannen heeft Weller het voortouw genomen. In het verlengde hiervan werden aanzienlijke investeringen gedaan, met als doel een positieve invloed uit te oefenen op de fysieke en sociale factoren die bepalend zijn ter bevordering van het woongenot van de huurders en bewoners.

Derhalve is ook in 2016 een budget van €126 per verhuureenheid vastgesteld ten behoeve van buurtbeheer-activiteiten en leefbaarheid.

Met uitzondering van de zogenoemde 'Wellerdag' zijn, in verband met de aangescherpte wet- en regelgeving, in 2016 praktisch geen sponsoractiviteiten meer ontplooid. Wel is verdere invulling gegeven aan het realiseren van de implementatie van buurtontwikkelingsplannen.

In samenwerking met buurtcontactambtenaar c.q. gebiedsregisseur, politie, coördinator openbare werken, accountmanager, verhuurmakelaar en technisch adviseur heeft in Heerlen alsook in Brunssum in de loop van 2016 in alle stadsdelen tweemaal een wijkschouw plaatsgevonden. Waar wijkschouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken. Via de Stichting WOZL heeft Weller, in het kader van de Regeling In – en Doorstroombanen voor Langdurig Werklozen, voorheen Melkert I, een viertal buurtbeheerders/huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken.

Gedurende 2016 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was. In het stadsdeel Heerlerheide participeert Weller in het ‘Centrummanagement Heerlerheide’; daarnaast wordt deelgenomen in het ‘Centrummanagement Gemeente Heerlen’ en ‘Centrummanagement Brunssum’. In totaal is in 2016, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.269.00 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd.

Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

(zoals bedoeld in artikel 32 lid 1 sub a Btiv juncto artikel 36a lid 1 Woningwet)

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Brunssum en de huurderskoepel Brunssum</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Onthuren en amoveren 44 appartementen Leenheerstraat fase I	44 appartementen onthurd en geamoveerd
2	Onthuren en amovatie 62 appartementen Leenheerstraat fase II	60 appartementen onthurd eind 2016; amovatie medio 2017
3	Bijdragen (50%) aan kosten opstellen stadsdeelvisie	Afspraak blijft overeind
4	Beperken verkoop woningen i.v.m. behoud kernvoorraad	In 2016 slechts 2 woningen verkocht en 1 woonwagenstandplaats
5	Ontwikkeling 29 koopwoningen Koutenveld	Start december 2016
6	Maatschappelijk vastgoed: nihil	Maatschappelijk vastgoed: nihil
7	Bijdragen aan leefbaarheid ± € 60.000	Bijdrage geleverd uitsluitend conform art 51 Woningwet juncto artikel 47 Btiv
8	Verwerving tweetal vastgoed panden	Onderhandelingen lopende

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Heerlen en de 3 huurderskoepels Heerlen</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Maankwartier: 37 appartementen	In verband met risico-reductie i.o.m. BZK omgezet: 22 sociale sector appartementen en 24 dure appartementen gerealiseerd
2	Pancratiusstraat: 36 jongeren-appartementen	verschoven naar 2017/2018
3	Magistraat: 32 appartementen	Onderhandelingen lopend
4	Schandelerstraat: 5 energie-neutrale woningen	December 2016 bouw gestart
5	Dienstencentrum Heerlerbaan	Energieneutraal opgeleverd aanvang 2016
6	Leefbaarheid: € 105.000 gereserveerd o.a. ter bevordering sociale cohesie	Bijdrage geleverd uitsluitend conform art 51 Woningwet juncto artikel 47 Btiv

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Onderbanken en de huurderskoepel</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Hernieuwd haalbaarheidsonderzoek naar bouw 15 appartementen boven Rabobank	stagnatie
2	Leefbaarheid: € 10.000 gereserveerd o.a. ter bevordering sociale cohesie	Bijdrage geleverd uitsluitend conform art 51 Woningwet juncto artikel 47 Btiv

5. 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 de Toegelaten Instelling bij aan het tot stand komen van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook wordt verwacht dat de Toegelaten Instelling een bemiddelende rol vervult voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Algemeen geldt dat Weller in zowel Brunssum, Heerlen alsook in Onderbanken verdere samenwerkingscontracten wil afsluiten met lokale zorginstellingen (Meander, Sevagram, SGL, Cicero e.d.) teneinde het woongenot van haar huurders en bewoners verder te vergroten. Het al dan niet behalen van succes op dit terrein is echter mede afhankelijk van de uitgangspunten van de zorgleveranciers (sec zorg leveren of ook vastgoed in eigendom willen hebben).

Ook in 2017 zal Weller verder blijven werken aan het invulling geven aan zorg als onderdeel van wonen, zoals bedoeld in artikel 45 Woningwet.

Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

(zoals bedoeld in artikel 32 lid 1 sub a BtIV juncto artikel 36a lid 1 Woningwet)

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Brunssum en de huurderskoepel Brunssum</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Noorderkroon II: bouw 20 appartementen met uitloop naar 2017 t.b.v. gehandicapten	De verwachting is dat eerst medio 2017 vergund zal worden door de gemeente
2	Verbeteren Wmo-proces d.m.v. convenant	Wmo-convenant in concept gereed; ondertekening voorjaar 2017

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Heerlen en de 3 huurderskoepels Heerlen</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Magistraat: bouw 32 appartementen	Gesprekken verlopen moeizaam
2	Dienstencentrum Heerlerbaan	Opgeleverd aanvang 2016
3	Verbeteren Wmo-proces d.m.v. convenant	Opstellen Wmo-convenant lopende

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Onderbanken en de huurderskoepel</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Verbeteren Wmo-proces d.m.v. convenant	Wmo-convenant ondertekend in 2016

6. WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

In het Btiv (artikel 32 lid 1 sub e Btiv juncto artikel 45 lid 2 sub a, d en g Woningwet) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling in het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over het verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden, het verhuren van maatschappelijk vastgoed, alsook het verhuren van bedrijfsmatig vastgoed. Inzake het verhuren van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed verwijzen wij naar de betreffende aan de TI gelieerde entiteiten.

Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem

In plaats van het traditionele aanbodsysteem hanteert Weller al jaren een optiesysteem met inschrijving vooraf, kortweg het “Weller-optiesysteem” genoemd: specifieke vrijkomende woningen worden niet geadverteerd, maar in een persoonlijk gesprek met een relatiebeheerder worden woningzoekenden, bewoners en huurders geattendeerd op de woningen, overige producten en dienstverlening van Weller in Brunssum, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan, Heerlerheide en Schinveld.

Maatwerk en relatiebeheer

Woningzoekenden die een woning zoeken bij Weller worden uitgenodigd zich in te laten schrijven in de woonwinkel, “Wellerij” genoemd, aan de hand van een persoonlijk gesprek met de relatiebeheerder. Een huisbezoek is uiteraard ook mogelijk.

Samen met de klant wordt een zoekopdracht geformuleerd rekening houdend met de woonwensen van de klant, de mogelijkheden op de woningmarkt en de vigerende toewijzingscriteria. Voor de corporatie betekent dit een inspanningsverplichting om de klant conform gemaakte afspraken te helpen aan een passende woning en op de hoogte te houden van de stand van zaken.

De relatiebeheerders geven globaal aan, indien mogelijk, wat de wachttijd voor een bepaalde woning is.

De volgorde wordt bepaald door de bewoningsduur of de leeftijd en huurders van Weller hebben in principe voorrang, tenzij bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad vraagt om de huisvesting van, wederom als voorbeeld, een starter, zulks ter beoordeling van de relatiebeheerder.

Het door Weller gehanteerde systeem biedt de relatiebeheerders de gelegenheid een actieve relatie aan te gaan met potentiële huurders en maatwerk te verrichten, waarbij de honorering van woonwensen centraal staat. De relatie met de aspirant-huurders wordt erdoor versterkt, want de woningzoekenden krijgen vroegtijdig het gevoel dat zij reeds in dit oriënterende of woningzoekenden- stadium klant van Weller zijn.

Woningzoekenden

Aanvang 2016 stonden 2.979 woningzoekenden ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk. Eind 2016 kende Weller 3.646 woningzoekenden, onderverdeeld in 920 starters, 700 doorstromers en 2.026 vestigers.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2016 slechts van beperkte invloed te zijn geweest op het aantal inschrijvingen.

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 gezinsverdunning zijn, regionaal gezien, onthuring, herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen, huisvesting statushouders, alsmede de stagnerende doorstroming richting koopsector hiertoe als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

Mede op basis van een aantal onderzoeken en rapporten (Etil-prognose; “De 3e leeftijd van Parkstad”; Project Vergrijzing, Ontgroening en bevolkingsdaling Parkstad Limburg d.d. februari 2005; “Provinciale Woonvisie Limburg” d.d. december 2004, de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2016”) hebben gemeenten en woningbouwcorporaties in Parkstad Limburg in het verleden een vijftal nog steeds geldende en gehanteerde rapporten en beleidsstukken opgesteld, te weten:

- de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park en Stad” (2 nov. 2009), waarin vastgelegd de ruimtelijke koers en de 5 topprioriteiten

- de “Herstructureringsvisie Parkstad Limburg” (14 dec. 2009), waarin de gebieden zijn aangewezen waar de komende 10 jaar herstructurering van de woningvoorraad dient plaats te vinden. Samen met deze visie is ook het systeem van de zogenoemde ‘Envelop’ geïntroduceerd, waarin jaarlijks geactualiseerd per gemeente, met een differentiatie naar stadsdeelniveau, de omvang van de verdunning van de woningvoorraad staat aangegeven.
- Het “Structuurvisiebesluit Wonen en Retail” (31 okt. 2011), waarin is bepaald dat het niet langer wenselijk is dat de woningvoorraad in Parkstad nog verder in omvang toeneemt
- de “Regionale Woonstrategie 2012-2020” (17 dec. 2012), met een schets op hoofdlijnen hoe de regio de 3 belangrijkste thema’s voor de woonsector – beperken omvang plancapaciteit, aanpak bestaande particuliere woningvoorraad en een beter gedifferentieerde woningmarkt met voldoende doorstroming - oppakt. In de “Regionale Woonstrategie 2012-2020” is niet gekozen voor een pessimistisch scenario, maar wordt bewust ingezet op het ombuigen van bedreigingen in kansen om de kwaliteitsimpuls in wijken te verwezenlijken. Dit betekent onder andere dat, ook door Weller, blijkend uit haar vastgoedstrategie en strategisch voorraadbeleid, niet gekozen is voor een totale bouwstop, maar voor het uit de woningmarkt halen van complexen met onvoldoende toekomstwaarde en gelijktijdig het doelgroepgericht toevoegen van kwaliteit aan de woningvoorraad door middel van beperkte, doch verantwoorde nieuwbouw
- de “Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad 2013-2016”, waarin de Parkstadgemeenten met elkaar afspreken welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige markt-omstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan
- het ambitiedocument “Parkstad Limburg Energie Transmissie” (2014), veelal PALET genoemd.

Op Provinciaal niveau wordt rekening gehouden met:

- het “Provinciaal Omgevingsplan Limburg”(12 dec. 2014)
- de “Omgevingsverordening Limburg 2014”, waarin vastgelegd dat aan gemeenten niet langer is toegestaan nieuwe woningbouwtitels aan de voorraad toe te voegen, tenzij een even groot aantal bestaande woningen wordt gesloopt.
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

Met BZK loopt de afspraak dat Parkstad Limburg als pilot fungeert inzake optimaal inspelen op ontgroening, dubbele vergrijzing en met name ontvolking. In de vastgoedstrategie van Weller wordt rekening gehouden met de gevolgen van deze drie tendensen.

Door uitvoering te geven aan strategisch voorraadbeleid heeft Weller, althans voor de korte termijn, ingespeeld op zowel het dreigende woningoverschot in Parkstad Limburg, alsook de wens van de centrale overheid om meer woningen aan met name (zittende) huurders te koop aan te bieden. Overigens zij vermeld zij dat in Parkstad Limburg de verkoop van zowel nieuwe alsook bestaande corporatiewoningen al enkele jaren stagneert (zie ook hoofdstuk 9 verkoop).

In het verlengde van het voorgaande en ter uitvoering van het eigen strategisch voorraadbeleid heeft Weller van de eigen netto sloopopgave (t/m 2013 zo’n 600 woningen als saldo van nieuwbouw minus amovatie) in de loop van 2016 een begin gemaakt met de onthuring van de 62 appartementen, gelegen aan de Leenheerstraat te Brunssum (fase II); eind december waren 60 panden onthuid en waren op 2 na alle huurders geherhuisvest. De feitelijke amovatie zal tweede helft 2017 gaan plaatsvinden.

Weller zal ook de komende jaren blijven inspelen op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de dreigingen van een op sommige delen gespannen doch uiteindelijk, demografisch gezien, sterk afnemende huurdersmarkt.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, in 2016 beperkt gebleven tot de gemeente Brunssum en de gemeente Onderbanken, heeft niet tot bevordering van de woningverkoop geleid.

Het verhuren van woningen

In de herziene Woningwet (artikel 46) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling voorrang geeft aan het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Het Btiv (artikelen 54 t/m 57) geeft een nadere uitwerking aan deze taakstelling, waarbij een relatie wordt gelegd tussen inkomen, huurprijsklasse en leeftijd.

90%-toewijzingsnorm

Woningwet en Btiv (artikel 16) schrijven voor dat sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep moeten worden toegewezen, waarbij minimaal 80% aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 moet worden verhuurd; gedurende 5 jaar mag 10% worden verhuurd aan inkomens tot € 39.874; de overige 10% mag worden verhuurd aan urgenten en degelijke.

Weller heeft 92,4% van de beschikbaar gekomen woningen in 2016 toegewezen aan huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen dat maximaal € 35.739 bedraagt bij een huurprijs die de bevroren € 710,68 niet overstijgt en voldoet daarmee aan de gestelde toewijzingsnorm; 2,4% werd toegewezen aan inkomens $\geq$ € 35.739 en $\leq$ € 39.874; 5,2% werd toegewezen aan inkomens $>$ € 39.874.

Passendheidstoets

Daarnaast worden strengere voorwaarden gesteld inzake het 'passend toewijzen'; vanaf 2016 geldt dat voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens die een beroep doen op Huurtoeslag een toetsbare 95%-norm is geïntroduceerd, inhoudende dat niet langer recht op huurtoeslag bestaat ten aanzien van huishoudens die een woning boven een van beide aftoppingsgrenzen (2016: € 586 en € 628) toegewezen wensen te krijgen. Voorgaande impliceert dat nieuwe huurders expliciet vóór woningtoewijzing een bewijs van hun inkomen overleggen. In 2016 heeft Weller 99% van de huurders die recht hadden op huurtoeslag een passende woning toegewezen.

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2016 en de voorafgaande vier jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
2016	267	492	32	791	8,50%
2015	262	470	42	774	8,24%
2014	255	492	35	782	8,25%
2013	276	474	34	784	8,28%
2012	250	482	32	764	8,08%

* in de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen

De 791 mutaties die zich in 2016 hebben voorgedaan op een, aanvang 2016 woningbestand van 9.295 woningen, leveren een mutatiegraad op van 8,50% (2015: 8,24 %). Van de 791 vrijgekomen woningen werden 62 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (7x) en herstructurering (55x i.v.m. voorgenomen onthuring en amovatie 62 appartementen fase II Leenheerstraat te Brunssum).

Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2016:

Voorraad	Huurprijs ¹	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 409,92	439 (4,68%)	571 (6,09%)	69 (0,74%)	1079 (11,51%)
betaalbaar	van € 409,92 tot € 628,76	2375 (25,34%)	4481 (47,80%)	340 (3,63%)	7196 (76,77%)
duur ≤ Htw-grens	van € 628,76 tot € 710,68	242 (2,58%)	713 (7,61%)	37 (0,39%)	992 (10,58%)
duur > Htw-grens	> € 710,68	60 (0,64%)	43 (0,46%)	3 (0,03%)	106 (1,13%)
subtotaal		3116 (33,24%)	5808 (61,97%)	449 (4,79%)	9373 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2016		9373			

¹ 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

Ontruimingen

In 2016 werden in totaliteit 24 huurovereenkomsten door Weller beëindigd.

In Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 1, 11 en 0 (2015: 1,7 en 0) ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 0, 4 en 0 (2015: 1, 1 en 0) ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of hennep. Daarbij werd 3x een pand gesloten op grond van de 'Wet Damocles'; 8 huurders kregen de huur opgezegd en vertrokken zonder rechterlijk vonnis (Brunssum: 2x huurachterstand en 0x overlast; Heerlen: 3x huurachterstand en 3x hennepoverlast; Onderbanken: 0x huurachterstand en 0x overlast).

Woonfraudebeleid

Onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning zijn ongewenste verschijnselen, die het systeem van woningtoewijzing doorkruisen, tot overlast kunnen leiden en daarmee de leefbaarheid aantasten en de technische overbelasting en het risico op uitwoning van woonruimte vergroten.

Evenals voorgaande jaren heeft Weller zowel in Brunssum, Heerlen alsook in Schinveld niet of nauwelijks te maken met woonfraude; dit is voor een niet onbelangrijk deel te danken aan de woningmarktsituatie en de sociale controle, zoals informeel uitgeoefend in, vergeleken met de grote steden, relatief kleine woongemeenschappen.

In praktijk krijgt Weller noch van de sociale diensten, noch van bewonerscommissies of individuele bewoners, klachten of signalen aangaande woonfraude. In het sporadische geval dat toch een signaal binnenkomt inzake woonfraude wordt door de betreffende relatiebeheerder op adequate wijze actie ondernomen (huisbezoek, confronterend gesprek en vrijwillig beëindiging ongewenste situatie); incidenteel wordt contact opgenomen met de sociale recherche.

Zowel de visie van de lokale overheden alsook het ontbreken van de noodzaak daartoe hebben vooralsnog niet geleid tot het gebruik maken van bestandsvergelijking tussen Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) en verhuuradministratie van Weller.

Urgenten en overige specifieke doelgroepen

- Gedurende het jaar 2016 werden 37 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling: 32x op grond van medische indicatie;
- 40x op grond van sociale indicatie;
- 41x op grond van zogenoemde 'aandachtlijst-woningzoekenden': een aantal woningzoekenden voldoet niet aan de medische- en sociale urgentiecriteria, doch verdient wel extra aandacht (veelal op aangeven van maatschappelijke instellingen, zoals bijvoorbeeld Rimo).

Tevens werden 58 gezinnen naar aanleiding van herstructurering binnen het eigen woningbestand door Weller geherhuisvest.

Vluchtelingen, verdeelsleutel, taakstelling en uitvoering

Op basis van de Vreemdelingenwet 2001 mogen alle vergunninghouders zelfstandig een huurcontract sluiten.

Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2016 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2017 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, exclusief restant taakstelling 2015 (Brunssum +3; Heerlen -/- 25), in Brunssum 76, in Heerlen 74 en in Onderbanken 4 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.

Voornoemde taakstellingen zijn door Weller in Heerlen en Onderbanken grosso modo gerealiseerd middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 55, 65 en 4 vergunninghouders, hetgeen betekent dat, inclusief restant taakstelling 2015, in Brunssum sprake is van een achterstand (24x) en in Heerlen een voorsprong (16x).

Dak- en Thuislozen

Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2016 bij elkaar teneinde de huisvesting van vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen te bespreken; in Brunssum en Onderbanken werd separaat overleg gepleegd. In genoemd overleg werd tevens bekeken in hoeverre in een ruime lokale woningmarkt collectief aandacht besteed moet worden aan dak- en thuislozen.

Zeer Moeilijk Plaatsbaren

Door de participanten in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties is afgesproken jaarlijks naar rato van woningbezit een aantal Zeer Moeilijk Plaatsbaren (zogenaamde Z.M.P.-ers) - via Begeleid Wonen te huisvesten. In 2016 werden in Brunssum (1x), Heerlen (1x) en Onderbanken (0x) 2 panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren (met begeleiding) ter beschikking gesteld.

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 V, Wonen en Zorg).

Realisatie overige specifieke aandachtsgroepen

Inzake activiteiten met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals onzelfstandige jongeren (begeleid wonen projecten), dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden en dergelijke heeft Weller de navolgende activiteiten gerealiseerd casu quo gecontinueerd:

- Aan de stichting Xonar zijn 4 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 54 woningen (Heerlen) huurovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het plaatsen van zowel (ex-)psychiatrische patiënten alsook licht verstandelijk gehandicapten;

- In het kader van begeleid wonen voor jongeren tot 23 jaar zijn in Brunssum aan de stichting Radar 68 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 68x; Heerlen 0);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pergamijn 18 zorgappartementen en 10 eengezinswoningen ten behoeve van elk 2 á 3 cliënten verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;
- In de Gregoriuslaan (Brunssum) zijn, begeleid en verzorgd door Mondriaan, 8 appartementen verhuurd aan / ten behoeve van dementerende ouderen;
- Aan SGL zijn in de Leon Biessenstraat (Heerlen) in het complex Carrera 10 zorg-woon-units ten behoeve van geestelijk-en/of lichamelijk gehandicapten ter beschikking gesteld;
- Daarnaast heeft Weller, vervat in de reeds in het VHV genoemde sociale indicaties, meerdere tot de voornoemde bijzondere doelgroepen behorende woningzoekenden via eigen reguliere huurcontracten van zelfstandige woonruimte voorzien.

Opgestart of voorbereiding overige specifieke aandachtsgroepen

- Weller participeert, in samenwerking met de overige Parkstad Limburg gemeenten en woningcorporaties, in een regionaal onderzoek, gericht op het in kaart brengen en geactualiseerd houden van de toekomstige behoefte aan woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

Housing Parkstad en Housing First

- Teneinde de extramuralisering van meerdere doelgroepen van beleid alsmede dak- en thuislozen te stimuleren 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.
- In 2016 zijn ten behoeve van 'Housing Parkstad' 19 woningen ter beschikking gesteld (Brunssum 6x, Heerlen 13x; Onderbanken 0x) en ten behoeve van 'Housing First' 2 woningen (Brunssum 1x; Heerlen 1x; Onderbanken 0x).

Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
(zoals bedoeld in artikel 32 lid 1 sub a BtIV juncto artikel 36a lid 1 Woningwet)

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken en de huurderskoepels Brunssum & Schinveld, huurderskoepel GBP Heerlen-Centrum, huurderskoepel stadsdeel Heerlerbaan en huurderskoepel Huren & Wonen Heerlerheide</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Huurprijsbeleid: maximaal inflatie plus 1%; geen inkomensafhankelijke huurprijsdifferentiatie hanteren	Huurprijsverhoging per juli 2016 beperkt tot 1%; geen inkomensafhankelijke huurprijsdifferentiatie toegepast
2	Staatssteunregeling: minimaal 90% vrijkomende woningen met huurprijs beneden de maximale huurtoeslaggrens (€ 710,68) toewijzen aan inkomensgroep tot € 35.739	92,4% toegewezen conform afgesproken norm
3	Passendheidstoets: inzake nieuwe woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag zal Weller minimaal 95% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot respectievelijk € 586,68 en € 628,76 toewijzen aan genoemde doelgroepen, met inachtneming van de geldende aftoppingsgrenzen, zijnde € 586,68 en € 628,76	99% toegewezen conform afgesproken norm
4	Incassobeleid: partijen zullen een convenant schuldhulpverlening opstellen en hanteren	Gereed eind 2016; ondertekening door partijen maart 2017
5	Weller zal in niet verwijtbare noodsituaties, waarbij geen beroep kan worden gedaan op het reguliere woningtoewijzingssysteem, leegstaande woningen die gesloopt zullen worden tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet	Uitgevoerd; slechts eenmaal is door de gemeente in 2016 een beroep gedaan op betreffende afspraak
6	Conform taakstelling naar ratio van woningbezit in betreffende gemeente bijdragen aan het leveren van huisvesting aan statushouders. Taakstelling: • Brunssum: $3^1 + 76 = 79x$ • Heerlen: $-/-25^1 + 74 = 49x$ • Onderbanken: $4x$ ¹ betreft restant taakstelling 2015	Gerealiseerd: • Brunssum: $55x$ • Heerlen: $65x$ • Onderbanken: $4x$

7. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

In het Btiv (artikel 32 lid 1 sub d Btiv) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling in het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over het gevoerde overleg met de bewonersorganisaties. Eveneens is vastgelegd (artikel 32 lid 1 sub g, h en i Btiv) dat sprake is van een gehanteerd Klachtenreglement en een Herstructureringsreglement / Verhuisstatuut.

In het Btiv en in de Wet op het overleg huurders verhuurder is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling huurders moet betrekken bij het beleid en beheer. Ter effectuering dienen wij op basis van een reglement jaarlijks overleg te voeren met onze huurders, zowel individueel alsook via bewonerscommissies, tijdens welk overleg de huurders de gelegenheid wordt geboden zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer.

Ook bieden wij overeenkomstig het Btiv niet slechts onze huurders, maar ook de overige bewoners de gelegenheid, bijvoorbeeld door ter inzagelegging, kennis te nemen van statuten, reglementen, jaarverslag e.d.

In het Btiv, een AMvB, is de positie van de huurders(-vertegenwoordigers) vorig jaar op een viertal gebieden verder versterkt, te weten:

- Voordrachtrecht inzake benoeming toezichthouders: minimaal 1/3 van de toezichthouders wordt benoemd op basis van een bindende voordracht van de gezamenlijke huurders(-vertegenwoordigers)
- Het leveren van een bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid: woningcorporatie en de huurders(-vertegenwoordigers) brengen samen jaarlijks vóór 1 juli een bod uit aan de gemeente, jaarlijks vóór 15 december resulterend in prestatieafspraken
- Voorgenomen fusies vereisen voortaan de instemming van de huurders(-vertegenwoordiging)
- Huurders(-vertegenwoordigingen) krijgen explicieter dan voorheen een budget ten behoeve van opleiding en advies.

Tevens bieden wij als Toegelaten Instelling de huurders de mogelijkheid een klacht in te dienen bij een interne klachtencommissie over handelen of nalaten van personen die werkzaamheden verrichten voor onze woningcorporatie. Betreffende klachtencommissie dreigt overigens, indien uitvoering wordt gegeven aan de herziene Woningwet en aan Europese wet- en regelgeving, een weliswaar onafhankelijker, maar ook beduidend minder participatief en draagvlak bevorderend karakter krijgen. Weller zal inzake dit thema t.z.t. in overleg treden met IL&T en samen met haar huurdersvertegenwoordigers pleiten voor het behoud van de huidige inrichting van het klachtenproces.

Tot slot biedt Weller aan alle door haar erkende huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies zodanige faciliteiten dat zij de met hun taak verband houdende werkzaamheden naar behoren kunnen verrichten.

Participatie

Participatie heeft van oudsher bij Weller een belangrijke plaats ingenomen; het betrekken van huurders en bewoners(-groepen) bij onderwerpen van met name beheer, heeft altijd veel aandacht gekregen en zal dat ook blijven krijgen.

Het participatiebeleid en de bijbehorende procedures zijn schriftelijk vastgelegd in een aantal reglementen. Daarmee is voldaan aan de eisen zoals gesteld in Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Huurdersbelangenverenigingen/Bewonerscommissies

Per 31 december 2016 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.

Met de huurdersbelangenverenigingen/bewonerscommissies is gesproken over beheerzaken op complexniveau.

Ter behartiging van belangen op complexniveau en ter bespreking van beheerzaken zullen de bestaande huurdersbelangenverenigingen/bewonerscommissies ook in de toekomst onverminderd hun huidige functie blijven vervullen. 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.

Huurderkoepels “Brunssum & Schinveld”, “GBP” in het stadsdeel Heerlen-Centrum, “Stadsdeel Heerlerbaan” in Heerlerbaan en “Huren en Wonen” in het stadsdeel Heerlerheide.

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.

Het betreft de “Huurderskoepel Brunssum & Schinveld” ten behoeve van Brunssum en Schinveld, de Huurderskoepel “GBP” ten behoeve van het stadsdeel Heerlen-Centrum, de Huurderskoepel “Stadsdeel Heerlerbaan” ten behoeve van het stadsdeel Heerlerbaan en de Huurderskoepel “Huren en Wonen” ten behoeve van het stadsdeel Heerlerheide. De 450 huurders vertegenwoordigende “Huurderskoepel Schinveld” is medio 2016, vooralsnog informeel, samengevoegd met de Huurderskoepel Brunssum.

Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant

De Huurderskoepels hanteren een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de Huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd. Op basis van een door alle partijen gedragen samenwerkingsconvenant is structureel overleg gepleegd en samengewerkt. In het convenant zijn taken, te bespreken onderwerpen, bevoegdheden en status van het overleg schriftelijk vastgelegd. Het ondertekende samenwerkingsconvenant is getoetst aan de “Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder” en is naar aanleiding van herziene Woningwet en bijbehorend Btiv geactualiseerd. Zo zijn het voordrachtrecht inzake huurderszetels en de rol inzake aanbod en prestatie-afspraken thans expliciet vastgelegd.

Ook in 2016 heeft het overleg tussen Weller en de Huurderskoepels tot grote tevredenheid van zowel “Huurderskoepel Brunssum & Schinveld”, “Huren en Wonen”, “G.B.P.” en “Stadsdeel Heerlerbaan” alsook Weller plaatsgevonden in een prettige en constructieve sfeer.

Met de Huurderskoepels is, verdeeld over een zestal vergaderingen, structureel collectief met Weller in 2016 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2016;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- evaluatie incassobeleid en slepersactie;
- inplaatsingsbeleid en leefbaarheid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- richtlijnen bij vervanging badkamer en keuken;
- richtlijnen geluidsisolatie vloeren;
- beleid inzake servicepakket alsmede begroting en afrekening servicepakket;
- leefbaarheid sec alsook gerelateerd aan herzien taakveld TI's;
- Klachtencommissie;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020;
- voeden onderhoudsbegroting 2017 en meerjaren-onderhoudsplanung;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2016;

- volkshuisvestingsverslag 2015 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van huurderskoepels en bewonerscommissies/HBV's;
- invulling kwaliteitszetel in RvC;
- visitatie en bespreking visitatierapport;
- activiteitenoverzicht & aanbod 2017: procedure en rol huurderskoepels; inhoud en gezamenlijke ondertekening;
- KWH-label;
- Meerjaren Ondehouds Beleid en dPi
- vergaderrooster 2017;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, inclusief bespreking inhoud en gevolgen herziene Woningwet en Btiv, Europese richtlijnen, volkshuisvestelijk gerelateerde MG's, prioriteiten volkshuisvesting, et cetera;
- actualisering verhuisstatuut / herstructureringsstatuut;
- continuering en borging participatieniveau;
- splitsingsvoorstel & scheiding daeb versus niet-daeb en keuze voor administratieve scheiding;
- Binnenste Buiten Dag i.s.m. Raad van Commissarissen en bestuur;
- evaluatie en actualisering samenwerkingsovereenkomst.

Tevens is in werkgroepverband (petit comité), mede i verband met de implementatie van de herziene Woningwet, elf keer voorbereidend vooroverleg geweest met een afvaardiging van de Huurderskoepels.

Subsidie

Sinds begin jaren negentig is, reglementair vastgelegd, een budget beschikbaar als bijdrage voor huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies met als doel het functioneren te bevorderen; in 2016 is door alle huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies een beroep gedaan op de bestaande subsidiemogelijkheid.

Ook de vier Huurderskoepels "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Huren en Wonen" werden en worden financieel ondersteund door Weller.

Aan de hand van het "Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie Weller" werden financiële middelen begroot en uitgekeerd.

In 2016 is aan de Huurderskoepels en onderliggende bewonersvertegenwoordigingen, inclusief kosten huisvesting/kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 140.000 toegekend.

Klachtencommissie (artikel 55a lid 2 Woningwet)

Ook gedurende 2016 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: de commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande Huurderskoepels. In het Klachtenreglement is de mogelijkheid gecreëerd reserveleden voor te dragen en te benoemen.

Gedurende 2016 kende de Klachtencommissie de navolgende samenstelling:

Mr. W. Dols, voorzitter	: voorgedragen door de Raad van Commissarissen;
de heer C. Cadel, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Heerlen-Centrum;
de heer F. Souren, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Heerlerbaan;
de heer L. Sloen, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Heerlerheide;
dhr. H. Moes, lid ¹	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Brunssum & Schinveld.

¹ † juli 2016

In 2016 zijn in totaal zestien klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Zeven klachten hadden een sociaal karakter en negen klachten hadden een technische oorzaak. Vier sociale klachten zijn opgelost en drie sociale klachten zijn nog lopende. Van de negen technische klachten zijn zeven klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat; één klacht is richting huurcommissie gegaan en één technische klacht is nog lopende. Er zijn gedurende 2016 geen hoorzittingen noodzakelijk geweest. De Klachtencommissie hield in 2016 tweemaal, te weten op 1 juni 14 december, een evaluerende vergadering.

Kwaliteitszetels

De statuten van Weller bieden de huurders middels haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2016 mevrouw A. Schuitema (sinds juli 2013) en mevrouw drs. F. Crutzen (sinds maart 2016) deel uit van de Raad van Commissarissen.

In april heeft het jaarlijks te houden evaluatiegesprek plaatsgevonden tussen de vier huurderskoepels en de beide RvC-kwaliteitszetel-leden. In februari 2016 is een informele bijeenkomst gehouden ten behoeve van Raad van Commissarissen, bestuur en huurderskoepels gezamenlijk, tijdens genoemde bijeenkomst was Prof. Latten demograaf, uitgenodigd als gastspreker; aansluitend zijn de huurdersvertegenwoordigers in de gelegenheid gesteld te discussiëren over een aantal thema's en stellingen.

Op voordracht van de gezamenlijke huurderskoepels is, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, per 1 maart 2016 mevrouw Drs. Felicitas Crutzen door de Raad van Commissarissen benoemd als tweede 'huurderscommissaris'.

Verhuisstatuut (artikel 55b lid 3 Woningwet)

Sinds oktober 2005 beschikt Weller over een 'Reglement Bijdrage Verhuiskosten' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing als bedoeld in artikel 55b BtIV, en 7:220 BW. Betreffend reglement, beter bekend onder de naam 'Verhuisstatuut', is tot stand gekomen in goed overleg met de toenmalige Huurdersfederatie. De in het statuut genoemde bedragen zijn, op grond van indexering, begin 2016 bijgesteld. Na aanleiding van de onthuring en amovatie van de 62 appartementen fase II Leenheerstraat in Brunssum is ook in 2016 veelvuldig een beroep gedaan op het verhuisstatuut.

Na actualisering van het Portfolio-, asset- en property-management, naar verwachting eind 2017, zal het verhuisstatuut in samenspraak met de huurdersvertegenwoordigingen worden uitgebreid en omgezet in een herstructureringsstatuut.

Informatie aan bewoners

Statuten, reglementen, jaarstukken e.d. worden aan de leden expliciet ter beschikking gesteld; voor de overige bewoners liggen de stukken permanent ter inzage. Daarnaast ontvangen de bewoners circulaires over onderwerpen die voor hen van direct belang zijn, zoals huurtoeslag, huurverhoging, onderhoud- en herstructureringsactiviteiten in hun complexen enz. Drie keer per jaar krijgen alle bewoners het Wellermagazine thuis bezorgd, een feel-good-magazine.

In het kader van multichanneling wordt ook internet, zowel door Weller alsook door enkele Huurderskoepels, als communicatiekanaal gebruikt.

Toekomstige ontwikkelingen, herziene Woningwet en Europa

De herziene woningwet, bijbehorend BtIV en de beperkt aangepaste Wet op het overleg huurders verhuurder hebben geleid tot een versterking van de positie van de huurders.

Gedurende 2016 is een aantal veranderingen geactualiseerd en formeel vastgelegd in statuten, RvC-reglement, bestuursreglement en samenwerkingsconvenant; laatstgenoemde convenant zal begin 2017 door alle betrokken partijen ondertekend worden.

De herziene Woningwet (art. 55b lid 3) geeft onder andere aan dat invulling moet worden gegeven aan het aanwijzen van een klachtenreglement, dat voor alle toegelaten instellingen verplicht moet gaan gelden. In beginsel gaat de voorkeur uit naar het voorbeeld-klachtenreglement van Aedes (aldus art. 109 Btiv). De regering zou hiertoe overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie, die aan de eisen voldoet. Wellicht omdat Inmiddels de vraag is gerezen of het voorbeeldreglement van Aedes wel voldoet aan de Europese wet- en regelgeving en of betreffende klachteninstantie niet enkel een extern karakter zou moeten dragen, maar wellicht voor alle huurders voor geheel Nederland zou moeten gaan functioneren, is momenteel sprake van ‘pas op de plaats’.

Niet uitgesloten is dat een reeds bestaande consumentenorganisatie straks betreffende rol gaat vervullen. Voorgaande ontwikkelingen in aanmerking nemende zal Weller, zowel op verzoek van haar huurdersvertegenwoordigers, maar ook in het belang van voldoende duidelijkheid laagdrempeligheid en draagvlak bij haar huurders, vooralsnog de vigerende Klachtencommissie handhaven. Indien de wetgever uiteindelijk toch mocht kiezen voor een externe klachteninstantie, zal Weller waarschijnlijk, in het verlengde van de wens van haar huurders, een eigen Klachtencommissie handhaven en de keuze bij de klant leggen.

Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

(zoals bedoeld in artikel 32 lid 1 sub a Btiv juncto artikel 36a lid 1 Woningwet)

<i>Prestatieafspraken 2016 met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken en de huurderskoepels Brunssum & Schinveld, huurderskoepel GBP Heerlen-Centrum, huurderskoepel stadsdeel Heerlerbaan en huurderskoepel Huren & Wonen Heerlerheide</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Weller zal minimaal conform Wet op het overleg huurders verhuurder gestructureerd overleg voeren met de huurderskoepel(s)	gerealiseerd: 5x plenair overleg gevoerd door bestuur Weller en huurderskoepels
2	In het kader van vraag, aanbod en prestatieafspraken zullen gemeenten, Weller en de huurderskoepels, ter uitvoering van Woningwet en Btiv, in overleg treden en met elkaar prestatieafspraken maken	Ondanks geen of althans beperkte vraag is vóór 1 juli 2016 aanbod aan de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken ingediend. Vóór 15 december 2016 zijn met voornoemde drie gemeenten prestatieafspraken gemaakt, ondertekend door telkens betreffende gemeente, betreffende huurderskoepels en Weller als TI en aansluitend opgestuurd richting Autoriteit woningcorporaties

8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Inleiding

Het financieel beleid van Weller is erop gericht de algemene missie nu en in de toekomst mogelijk te maken, te ondersteunen en te bevorderen. Bij genoemd streven is Weller gebonden aan financiële kaders.

Financieel kader

Het financieel kader waarop het beleid van Weller is gebaseerd, is mede vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan en de Financiële Meerjaren Begroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de algemene missie thans alsook in de toekomst mogelijk te maken en derhalve de financiële continuïteit te waarborgen. 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. 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 WSW en Autoriteit Wonen gestelde financieringsratio's.

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

- zorgdragen voor een dusdanige gewenste vermogenspositie en –structuur dat de financiële positie van Weller, gewaarborgd is en blijft;
- streven naar een zodanige omvang van het minimaal weerstandsvermogen dat de continuïteit gewaarborgd is en blijft;
- zorgdragen voor een continue toegang tot de vermogensmarkten;
- realiseren flexibel en controleerbaar cash management;
- 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 Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (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, de verhuurderheffing, incidenteel solidariteits-bijdrageheffingen, oog voor betaalbaarheid, investeringen in verduurzaming en de beperkte woningverkoop.

Wijzigingen in wet- en regelgeving

Vanaf 1 juli 2015 zijn er belangrijke wijzigingen in de wet- en regelgeving: Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Als gevolg van voornoemde wijzigingen is ook hoofdstuk 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (hierna RJ 645) gewijzigd. Betreffende wijzigingen hebben gevolgen voor de jaarverslaggeving (jaarrekening en bestuursverslag). Navolgend worden deze wijzigingen verder uitgewerkt en toegelicht.

De belangrijkste wijziging betreft de verplichte waardering van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde. Toegelaten instellingen mogen hun vastgoed vanaf het boekjaar 2016 niet langer waarderen op kostprijs of bedrijfswaarde (Artikel 35 lid 2 van de Woningwet juncto artikel 31 Btiv juncto artikel 14 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting juncto Bijlage 2, zijnde het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Het voorgaande noemen we een stelselwijziging.

Stelselwijziging

De voor stichting Weller Wonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn verder: de waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde en het toepassen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Stichting Weller Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contract datum van de huidige bewoner(s);
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen/bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen verkrijgings-en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgingsprijs en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

Financiële effecten

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2015 herrekend.

Het eigen vermogen is daardoor toegenomen met een bedrag van € 260 miljoen, van € 184 miljoen naar € 444 miljoen.

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen ca € 18 miljoen positief. Waardering op de oude grondslagen levert een resultaat over 2015 ca € 6 miljoen positief.

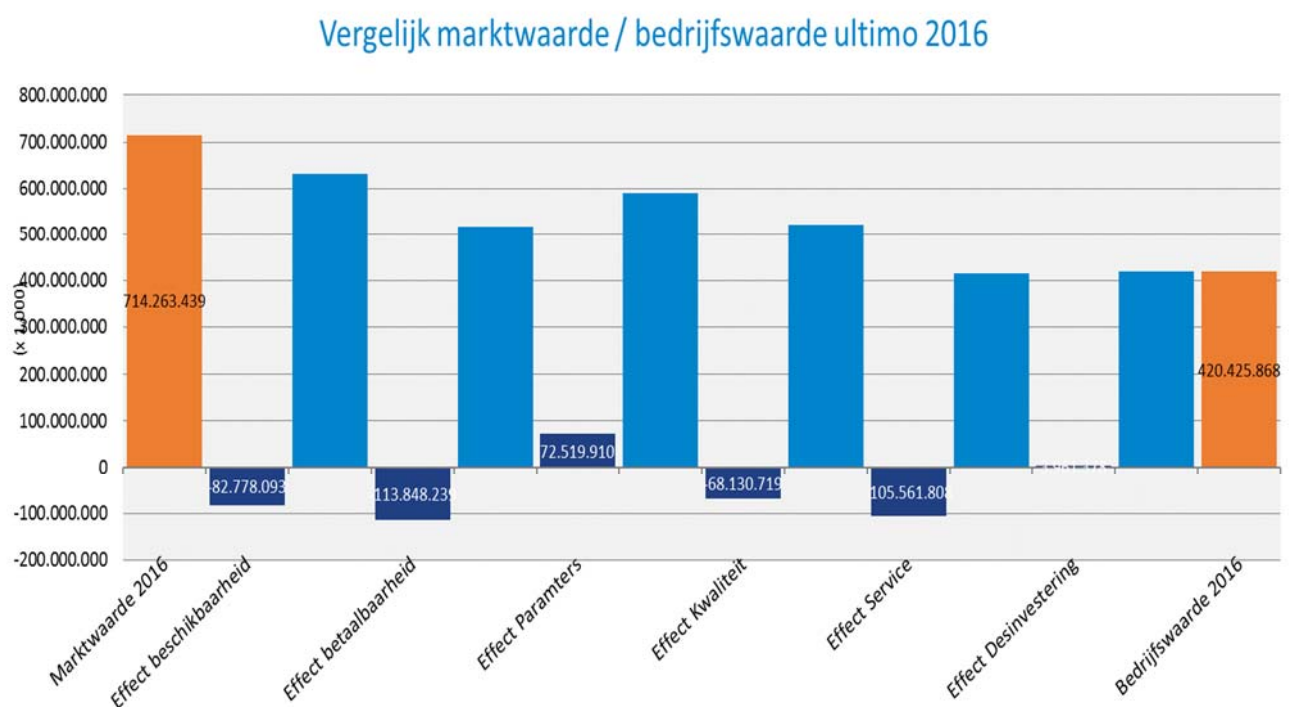
Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2016 is in totaal € 280 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen (2015: € 282 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Weller.

De mogelijkheden voor Weller om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en economische en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen. Het bestuur van Weller heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ca. € 303 miljoen.

Dit impliceert dat circa 65 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Onderstaand hebben wij als verdere toelichting en aanvulling een afbeelding opgenomen waarbij het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar bedrijfswaarde grafisch wordt weergegeven.



Het verloop is verdeeld in een aantal stappen. Deze stappen worden regelmatig gehanteerd binnen onze sector om een beter beeld te krijgen van de mogelijkheden die men heeft om de streefwaarden te realiseren. De stappen zijn achtereenvolgens:

- beschikbaarheid, hierbij wordt het scenario “uitponden” uitgeschakeld
- betaalbaarheid, hierbij wordt de markthuur vervangen door streefhuur
- parameters, hanteren van 5% discontovoet en inflatie conform bedrijfswaarde
- kwaliteit, overnemen uit bedrijfswaarde van onderhoud, levensduur en restwaarde
- service, beheernorm uit marktwaarde vervangen door vergelijkbare parameters uit bedrijfswaarde

Overige effecten en mededelingen

Naast de overgang op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie heeft Weller als TI bij het opstellen van de jaarrekening 2016 met nog een aantal wijzigingen te maken gekregen. Deze wijzigingen zijn met name:

- Waardemutaties als gevolg van schommelingen in de marktwaarde worden in het resultaat verwerkt als ‘niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille’; er is geen sprake meer van afschrijving op vastgoed in exploitatie;
- De toegelaten instelling moet onder het eigen vermogen een herwaarderingsreserve opnemen voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie;
- In de toelichting op de jaarrekening moet de toegelaten instelling de bedrijfswaarde vermelden zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt;
- De winst- en verliesrekening moet worden opgesteld volgens het functionele model. Het categorale model is niet langer toegestaan;
- Het kasstroomoverzicht moet worden opgesteld volgens de directe methode. De indirecte methode is niet langer toegestaan.

Aan de verplichting voor Toegelaten Instellingen om het vastgoed vanaf het boekjaar 2016 te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat, is door Weller voldaan.

Hoewel de veranderingen ten gevolge van de implementatie van de RJ 645 en de waardering van het DAEB-bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat van grote invloed zijn op de presentatie van het vermogen en de samenstelling van het jaarresultaat (zie ook de toelichting in de volgende paragraaf) is het van belang om te benadrukken dat deze wijzigingen geen invloed hebben op de daadwerkelijke kasstromen en het onderliggende financiële beleid.

Specifieke meldingen

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

In het verslagjaar 2016 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Grondaankopen

In het verslagjaar 2016 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan.

Wel is eind 2015 gebruik gemaakt van een in de jaren negentig door rechtsvoorganger SGA bedongen voorkeurrecht inzake terugkoop van een kleine grondkavel in de wijk Eikenderveld te Heerlen voor een toentertijd vastgelegd bedrag van € 45.000; de feitelijke eigendomsoverdracht van ‘Arcus-College’ aan Weller heeft aanvang 2016 plaatsgevonden.

Sponsoring

In het verslagjaar 2016 heeft Weller in verband met de zeer beperkte mogelijkheden hiertoe op grond van de herziene Woningwet en bijbehorend Btiv, geen bedragen uitgegeven aan sponsoring.

Solvabiliteit

In 2016 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, ten gevolge van de door de overheid ingevoerde stelselwijziging, inhoudende een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, ten opzichte van 2015, gestegen van 38,6% naar 59,5%.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, naast integrale vennootschapsbelastingheffing en BTW op nieuwbouw alsmede investeringen in het kader van het treffen van CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, bij een waardering tegen actuele waarde. Bij de doorberekening van het financieel beleid is daarnaast rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven, alsmede de vanaf 2013 geldende Verhuurderheffing.

De rol- en taakverdeling tussen Weller en de gemeenten Heerlen, Brunssum en Onderbanken is op verantwoorde wijze uitgekristalliseerd; het gehanteerde systeem van aanbod en eruit voortvloeiende prestatieafspraken zal de samenhang tussen lokaal beleid en corporatiebeleid ongetwijfeld versterken.

Geconcludeerd kan worden dat Weller, ondanks allerlei investeringen beperkende overheidsmaatregelen, op een verantwoorde wijze haar 'going concern'-activiteiten, onderhoudsplannen en herstructureringsopgaven kan realiseren.

Inzake het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de solvabiliteit zich in de jaren 2017 t/m 2021 boven het intern gestelde minimum van 20% op basis van marktwaarde in verhuurde staat zal blijven bevinden.

In de Financiële Meerjaren Prognose wordt rekening gehouden met toekomstige investeringen en desinvesteringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. In de jaarrekening 2016 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2016 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 betreft de maatregelen uit het kabinetsbeleid.

Het kabinetsbeleid, zowel huidig alsook toekomstig, heeft grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De voornemens met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun, het huurprijsbeleid en de juridische of administratieve scheiding in al dan niet diensten van algemeen economisch belang zijn daarbij het belangrijkste.

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2016 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren:

Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. Ten behoeve van 2017 is uitgegaan van een huurverhoging, gebaseerd op het systeem van huursombenadering met een bandbreedte van 'inflatie voorafgaand jaar plus 1%'.

In de jaren 2018 t/m 2022 is momenteel ook nog uitgegaan van een huurverhoging van inflatie voorafgaand jaar plus 1%; ten aanzien van de jaren daarna is enkel uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid zonder opslagen.

Alle beschikbare informatie in de organisatie is financieel doorgerekend in de Meerjarenbegroting 2017 t/m 2026.

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;
- Ook de overige kengetallen om de financiële toekomst te beoordelen blijven van voldoende omvang;
- De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren.

In de Meerjarenbegroting 2017 t/m 2026 zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoed-ontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale financieringsbehoefte die hiermee samen hangt bedraagt € 46 miljoen.

De financieringen die hiermee samenhangen zullen voor het grootste deel worden aangetrokken onder borging van het WSW. De panden echter die worden ontwikkeld voor de Weller Vastgoed Beheer B.V. zullen worden gefinancierd op de commerciële markt, dan wel uit eigen middelen.

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 worden we ondersteund door Zanders Treasury en Finance B.V.

Leningen

De leningenportefeuille van de stichting Weller Wonen bedroeg per 1 januari 2016 € 300 miljoen. Op 31 december 2016 bedraagt de leningenportefeuille € 286 miljoen.

In 2016 kenden 3 leningen een eindaflossing voor een bedrag van € 13,8 miljoen.

De reguliere aflossingen in 2016 bedroegen € 4,6 miljoen.

Voor een totaalbedrag van € 5 miljoen werd 1 nieuwe lening aangetrokken; de looptijd is 10 jaar en het percentage bedraagt 0,52%. De keuze van de looptijd is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.

In 2016 vonden geen renteaanpassingen plaats.

Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 3,5%. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 17 jaar.

Renterisico

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

Huisbankierschap

De BNG in Den Haag is de huisbankier van Weller. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 15 miljoen.

Derivaten

In 2016 heeft Weller geen nieuwe overeenkomsten afgesloten aangaande derivaten of aanverwante producten. Onze standpunten hieromtrent worden beschreven in de volgende paragraaf.

Gebruik financiële derivaten

Weller is terughoudend bij het gebruiken van financiële derivaten. De omvang van onze derivatenportefeuille per 31 december 2016 bevestigt dit. Er is slechts sprake van één, in het verleden afgesloten, derivatencontract. De specificaties van het contract zijn als volgt:

Soort contract	Renteswap (payer swap)
Hoofdsom 31 december 2016	€ 4.190.000
Waarde onderliggende lening	€ 4.190.000 (1-op-1 gekoppeld)
Afnemende partij	Weller Vastgoed Beheer B.V.
Tegenpartij	ABN AMRO Bank N.V.
Rente fixe	3,76%
Rente variabel	euribor
Start	1 februari 2009
Einde	1 februari 2019
Liquiditeitsverplichtingen	geen
Marktwaarde per 31 december 2016	€ 362.000 negatief
Kwalificatie Weller door ABN AMRO	niet professionele belegger

In de derivatenovereenkomst zijn geen bepalingen opgenomen die het toezicht belemmeren.

De verplichting tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer bij het inzetten van derivaten met een onderpand verplichting, heeft voor Weller geen gevolgen; het enkele derivaat in onze boeken heeft geen verplichtingen die kunnen leiden tot het moeten storten van extra liquiditeiten.

De interne organisatie rond het gebruik van financiële derivaten is bij Weller zodanig ingericht dat er voldoende borging en aandacht is voor de volgende onderwerpen:

- de manier waarop en de omvang waarin de inzet van derivaten de risico's bij het financiële beleid van Weller helpt te beperken;
- aanschaf en gebruik van derivaten, waaronder afspraken over bevoegdheden en mandatering, interne controle en verantwoording, betrokkenheid externe accountant en Raad van Commissarissen;
- interne professionaliteit en beheersingsstructuren rondom de risico's van derivaten (omvang en samenstelling derivatenportefeuille, marktwaarde en liquiditeitsverplichtingen).

Het treasury statuut, treasury jaarplan en treasury kwartaalrapportages zijn hierbij belangrijke instrumenten die bijdragen aan het realiseren van de hiervoor benoemde onderwerpen.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2016 een bedrag van € 924.000 ten laste van het jaarresultaat gebracht. Dit bedrag is opgebouwd uit € 400.000 afwaardering nieuwbouw, € 512.000 afwaardering sloopkosten en € 12.000 afwaardering projectkosten.

Huursom

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg voor Weller 0,98%.

Nieuwe ontwikkelingen

Met behulp van swot-analyse, een in 2016 geactualiseerd Meerjaren Strategisch Beleidsplan, een geactualiseerde vastgoedstrategie, verder ontwikkelde risico-analyse, risico-management, jaarlijks verbeterplan en jaarplan zal beleidsmatig ingespeeld worden op de kansen en bedreigingen van gewijzigde wet- en regelgeving, alsmede op de ontstane vastgoedcrisis, financiële crisis en de sociale volkshuisvesting van Nederland uithollende Europese Richtlijnen.

Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

Weller heeft het administratief beheer voor de bestaande Verenigingen van Eigenaren grotendeels overgedragen aan een drietal bonafide, commerciële bedrijven in de regio.

Uitsluitend de VvE's waarin Weller een meerderheidsbelang (> 50%) heeft, zijn gehandhaafd.

Het beleid van Weller is in 2016 ten opzichte van het boekjaar 2015 grotendeels ongewijzigd. In 2016 heeft Weller geen beleggingen gedaan.

Corporate governance en verbindingen

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, conform artikel 2:8 BW, zich in 2016 als zodanig jegens elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)

De activiteiten die Weller als maatschappelijk ondernemer op het vastgoed-speelveld ontplooid zijn grosso modo te groeperen in een drietal hoofdvelden, te weten:

1. klassieke en traditionele kerntaken (stichtingsactiviteiten / daeb-activiteiten);
2. supplementaire en conditionerende maatschappelijke taken (daeb-activiteiten);
3. de commerciële BV-activiteiten (BV-activiteiten/ niet-daeb-activiteiten).

Weller heeft een rigide scheiding aangebracht tussen activiteiten die door een corporatie als Toegelaten Instelling mogen worden ontplooid en activiteiten die een corporatie als vrije marktpartij verricht. Activiteiten die als vrije marktpartij worden verricht zijn, via een Weller Wonen Holding BV, in meerdere dochtermaatschappijen ondergebracht, te weten: de Weller Vastgoed Beheer BV en de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV. Hiermee had Weller al in een eerder stadium geanticipeerd op de thans vigerende Woningwet en bijbehorend Btiv.

Ten aanzien van de verbindingen is sprake van toegestane nevenactiviteiten conform de sinds juli 2015 herziene Woningwet. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen DAEB en NIET-DAEB (zie voor verdere informatie het overzicht cijfermatige kerngegevens). Transparantie en informatieverstrekking over verbindingen en hun activiteiten en mogelijke risico's van de verbindingen voor de TI worden in het jaarverslag en de jaarrekening uiteengezet.

Eind 2016 heeft Weller het 'daeb en niet-daeb scheidingsvoorstel' ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties; een definitief voorstel volgt na reactie van de Autoriteit woningcorporaties tweede helft 2017.

Voor Weller gold en geldt dat een *verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie* moet vervullen. Er wordt uitsluitend geredeneerd en gehandeld conform 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 BV's zijn afgeleid vanuit volkshuisvestelijk perspectief en daarmee passen binnen de vigerende wet- en regelgeving.

Afhankelijk van de betreffende BV was in 2016, anticiperend op de definitieve melding vóór 2017 inzake administratieve scheiding sprake van:

- Tijdelijke stalling van daeb kernactiviteiten (in de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV);
- Tijdelijke stalling van toegestane niet-daeb nevenactiviteiten (in de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV);
- Permanente stalling van toegestane niet-daeb nevenactiviteiten (in de Weller Vastgoed Beheer BV).

Toezicht op BV's en vaststelling jaarrekeningen BV's

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2016 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de Weller BV's binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW.

Weller Wonen Holding BV

De vennootschap heeft ten doel:

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, alsmede 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, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

De Algemene Vergadering van 'Weller Wonen Holding BV' heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 21 juni 2017, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2016, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2016 € 52.008.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2016 na belastingen van € 10.659.000 en het eigen vermogen € 42.626.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 10.659.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

De vennootschap heeft ten doel 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.

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede 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.

In 2016 was de jaaromzet van de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV nihil.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 21 juni 2017, 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 2016, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2016 € 20.468.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2016 na belastingen van € 8.328.000 en het eigen vermogen -/- € 9.375.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 8.328.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Vastgoedtransacties

In 2016 zijn de navolgende vastgoedobjecten vanuit de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV gebouwd en na oplevering vervreemd aan de TI:

- 10 sociale huurappartementen
- 14 sociale huurappartementen

De totale koopsom (inclusief overige bijkomende kosten) voor betreffend vastgoed, gebaseerd op de actuele begroting, bedroeg voor de TI € 5.167.600, inclusief BTW.

In 2016 zijn de navolgende vastgoedobjecten vanuit de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV gebouwd en na oplevering vervreemd aan de Weller Vastgoed Beheer BV:

- 17 dure huurappartementen
- 1 praktijkwoning
- 1 GDV-unit
- 3 KDV-units
- 4 dure huurappartementen
- 2 praktijk-units
- 8 KDV-units
- 16 parkeerplaatsen

De totale koopsom (inclusief overige bijkomende kosten) voor betreffend vastgoed, gebaseerd op de actuele begroting, bedroeg voor de Weller Vastgoed Beheer BV € 14.070.300, inclusief BTW.

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV

De vennootschap heeft ten doel 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.

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede 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.

In 2016 hebben in de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV praktisch geen vermogensrechtelijke rechtshandelingen plaatsgevonden.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 21 juni 2017, 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 2016, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2016 € 11.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2016 na belastingen van € 2.000 en het eigen vermogen € 9.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 2.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Beheer BV

De vennootschap heeft ten doel:

- a. 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;
- b. 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;
- c. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- d. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

In 2016 bedroegen de jaaropbrengsten van de Weller Vastgoed Beheer BV € 3.055.000.

Vastgoedtransacties

In 2016 zijn de navolgende vastgoedobjecten, vanuit de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV gebouwd, in eigendom verworven door de Weller Vastgoed Beheer BV:

- 17 dure huurappartementen
- 1 praktijkwoning
- 1 GDV-unit
- 3 KDV-units
- 4 dure huurappartementen
- 2 praktijk-units
- 8 KDV-units
- 16 parkeerplaatsen

De totale koopsom (inclusief overige bijkomende kosten) voor betreffend vastgoed, gebaseerd op de actuele begroting, bedroeg voor de Weller Vastgoed Beheer BV € 14.070.300, inclusief BTW.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 21 juni 2017, 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 2016, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2016 € 68.128.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2016 na belastingen van € 2.323.000 en het eigen vermogen € 51.961.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatief resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 2.323.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

9. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting bepaalt dat de Toegelaten Instelling onder andere haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van Wonen en Rijksdienst.

- Gedurende het boekjaar 2016 heeft de stichting Weller Wonen geen traditionele Meldingsplichtige Besluiten genomen.
- Wel zijn medio 2016 de statuten en het Financieel reglement teR goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties; goedkeuring heeft plaatsgevonden op respectievelijk 22 augustus 2016 en 6 december 2016.
- Tevens is medio december het scheidingsvoorstel inzake daeb- vastgoed en niet daeb- vastgoed ter goedkeuring aan de Autoriteit woningcorporaties ingediend. Omdat Weller al jaren eerder haar commerciële activiteiten had ondergebracht in enkele 100% dochter-BV's, kon het huidig scheidingsvoorstel beperkt blijven tot een administratieve scheiding, inhoudende dat garages en parkeerplaatsen binnen de TI administratief zullen worden gescheiden. Betreffend voorstel is momenteel nog in behandeling bij de Autoriteit woningcorporaties.

10. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2016 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 21 juni 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.M.W. Gorgels', written over a horizontal dotted line.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.J.T. Kersjes', written over a horizontal dotted line.

Ing. J.M.W. Gorgels MSM, directeur-bestuurder en Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurder

OVERIG

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2016 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een ‘aanbod’ aan de lokale overheden vóór 1 juli 2016 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 15 december 2016 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2016 geldende prestatieafspraken met de gemeente Brunssum zijn vóór 15 december 2016 vernieuwd en, samen met de Huurderskoepel Brunssum, ondertekend.

De prestatieafspraken over 2017 met de gemeente Onderbanken zijn eveneens zijn vóór 15 december 2016 vernieuwd en, samen met de Huurderskoepel Schinveld, ondertekend.

Ook met de gemeente Heerlen zijn vóór 15 december 2016 de prestatieafspraken 2017 opgesteld en ondertekend, samen met de drie in Heerlen werkzame huurderskoepels GBP (Heerlen-Centrum), stadsdeel Heerlerbaan en Huren & Wonen (Heerlerheide).

Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 1 maart 2017 is de heer Paul Geraets toegetreden tot de Raad van commissarissen en ziet de samenstelling van het intern toezicht houdend orgaan er als volgt uit:

naam	leeftijd	functie	deskundigheid-gebied	beroep	nevenfuncties
Mevr. Drs. Crutzen F.M.M.	56	lid	volkshuisvestelijk/affiniteit met huurders	Loopbaan – en strategisch adviseur FC Coaching; partner Doornbosch; Public Domein trainer	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vught en lid Raad van Commissarissen Portaal
Mr. Debie H.	53	lid	bestuurlijk-juridisch	Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals
Geraets P.	54	lid	financieel-economisch	Strategisch financieel adviseur voor het College van Gedeputeerde Staten Provincie Limburg	Lid DB Docfest Extern examinator Zuyd Hogeschool Sittard
Hommes M. RA, RE	58	Wnd. voorzitter	financieel-economisch	Partner RSM Nederland	n.v.t.
Mevr. Schuitemaker A.	47	lid	bestuurlijk-juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	n.v.t.

Scheiding daeb en niet-daeb

In april 2017 heeft de minister kenbaar gemaakt dat het oordeel omtrent de door de woningcorporaties ingediende scheidingsvoorstellen meer tijd vergt.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2016 niet voorgedaan.

Herwaardering vastgoedportefeuille

Ter voldoening aan de herziene Woningwet en bijbehorende Ministeriele Regelingen is eind 2016/ begin 2017 de vastgoedportefeuille van Weller en haar entiteiten getaxeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In de jaarrekening is dieper ingegaan op de gevolgen van betreffende verplichting.

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2016 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 6.700.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2016 van Weller reeds ten gunste gebracht van de algemene bedrijfsreserve.

De directie stelt de Raad van Commissarissen voor om het jaarresultaat, zoals reeds verwerkt in de jaarrekening, te accorderen.

BIJLAGEN

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2016

Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

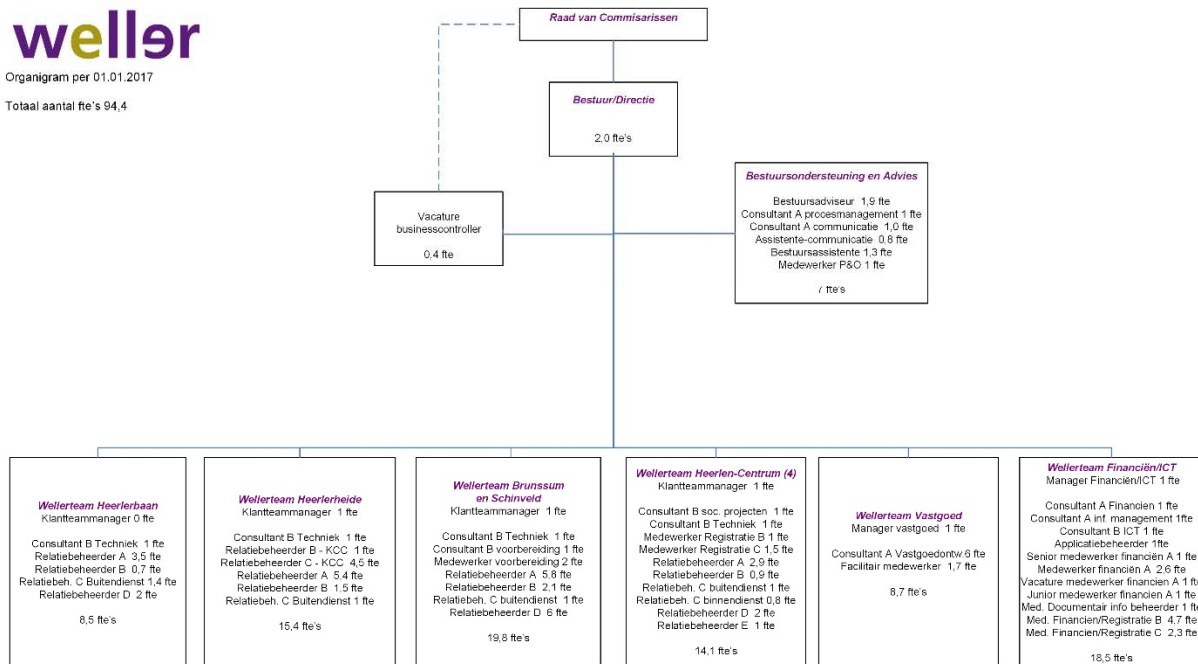
AMvB	: Algemene Maatregel van Bestuur
Aw	: Autoriteit woningcorporaties
AWIR	: Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen
BHW	: Besluit Huurprijzen Woonruimte
Btiv	: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
BZK	: Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CFV	: Centraal Fonds Volkshuisvesting
COA	: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
DAEB	: Dienst van Algemeen Economisch Belang
FMP	: Financiële Meerjaren Prognose
FTE	: Full Time Equivalent
GGD	: Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst
GMS	: Grasbroek, Musschemig en Schandelen
HBV	: Huurderbelangenvereniging
HPW	: Huurprijzenwet Woonruimte
HRM	: Human Resource Management
IlenT	: Inspectie Leefomgeving en Transport
IVBN	: Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland
MDW	: Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak
MSP	: Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
NEDAB	: Niet Economische Dienst van Algemeen Belang
NVBW	: Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
ITO	: Intern Toezicht houdend Orgaan (RvC)
PMC	: Product-Markt-Combinatie
PPS	: Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst
RBT	: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting
RvC	: Raad van Commissarissen
ROA	: Regeling Opvang Asielzoekers
ROW	: Regionaal Orgaan Woningcorporaties
RVP	: Regionaal Volkshuisvesting Plan
SWOT-analyse	: Strength, Weakness, Opportunity, Threats-analyse
TVB's	: Taken, Verantwoordelijkheden en Bevoegdheden
VTW	: Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties
VTV	: Voorlopige Voorziening Tot Verblijf
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 2015
WHC	: Wet op de Huurcommissie
WOHV	: Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder
WVG	: Wet Voorkeurrecht Gemeenten
WWI	: Ministerie van Wonen Werk en Inkomen
ZAV	: Zelf Aangebracht Veranderingen
ZMP	: Zeer Moeilijk Plaatsbaren

BIJLAGE: Organigram stichting Weller Wonen

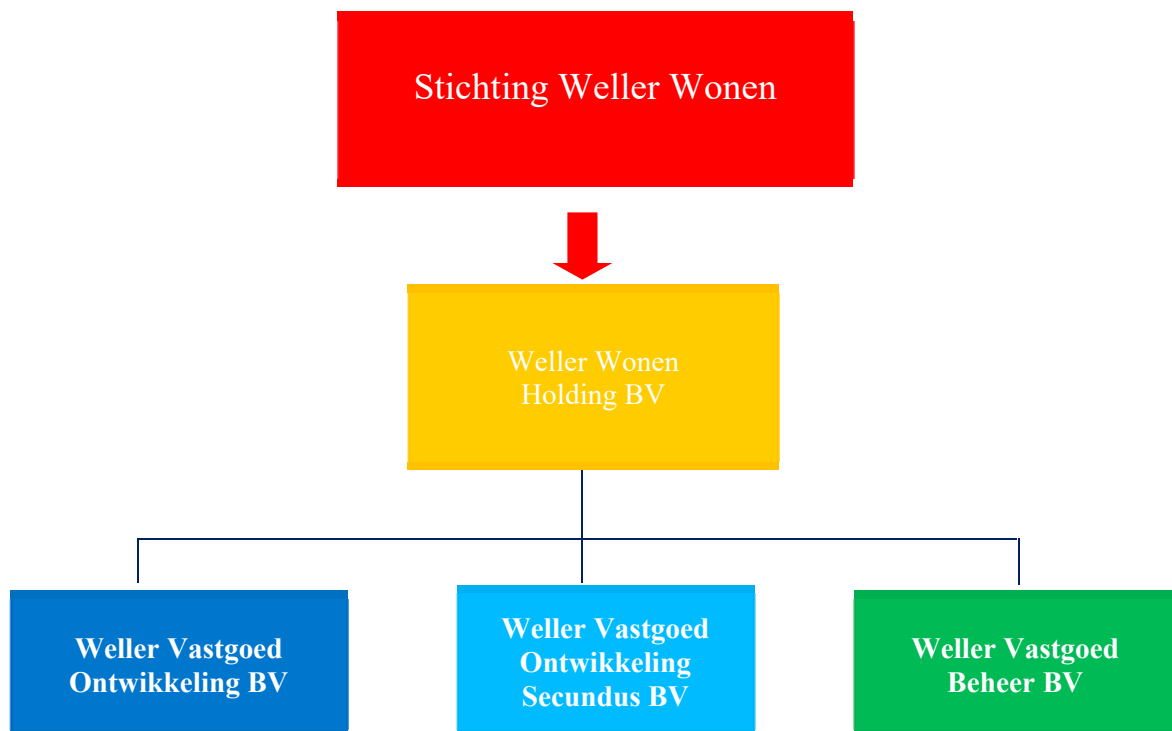
weller

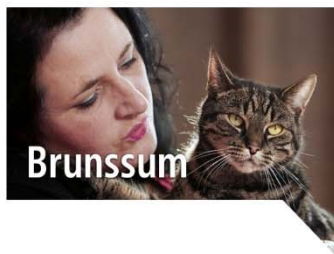
Organigram per 01.01.2017

Totaal aantal fte's 94,4



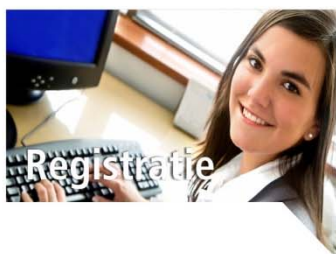
BIJLAGE: Juridische structuur Weller per 31-12-2016





Jaarbericht
Stichting Weller Wonen
2016 (geconsolideerd)

weller



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	93
1. Algemeen	94
2. Jaarrekening	96
2.1 Balans per 31-12-2016 (geconsolideerd, na winstbestemming)	96
2.2 Winst en verliesrekening over 2016	97
2.3 Kasstroomoverzicht over 2016	98
2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen	100
2.5 Waarderingsgrondslagen – balanswaardering	105
2.6 Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling	110
2.7 Additionele informatie categoriale kostensoorten	114
2.8 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	115
2.9 Toelichting op de balans	116
2.10 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen	138
2.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening	140
2.12 Ondertekening	153
3. Overige gegevens	154

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven.

Activiteiten

De (kern)activiteiten van Weller (groep), statutair gevestigd en kantoorhoudende te Heerlen en te Heerlen, zijn gericht op het aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen. Het KvK nummer van Weller is 14021286.

Regelgeving

In 2015 hebben woningcorporaties te maken met de nieuwe Woningwet 2015, het BTIV en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling. De nieuwe Woningwet is ingegaan per 1 juli 2015 en is met terugwerkende kracht van toepassing vanaf 1 januari 2015. De nieuwe Woningwet is voor de verslaglegging voor het eerst van toepassing op de jaarrekening 2016.

Het Bestuur van een woningcorporatie dient een schriftelijk bestuursverslag op te maken. De nieuwe Woningwet bepaalt dat het bestuursverslag, de jaarrekening en de dVI vanaf 1 januari 2017 (voor het eerst over boekjaar 2016) ieder jaar voor 1 mei (in plaats van 1 juli) moet zijn vastgesteld en verspreid onder stakeholders. Voor het boekjaar 2016 is hier nog eenmalig uitstel voor verleend. Voor de jaarrekening 2016 geldt dan ook nog steeds de deadline van 1 juli.

Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaglegging de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sectorspecifieke presentatie, waarderingsgrondslagen en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn toe.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9, Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaglegging.

Groepsverhoudingen

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarin een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling van Stichting Weller Wonen. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

De in de consolidatie opgenomen vennootschappen zijn:

- Weller Wonen Holding B.V., Brunssum (100%);
- Weller Vastgoed Beheer B.V., Brunssum (100%);
- Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Heerlen (100%);
- Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., Brunssum (100%);

Alle vennootschappen zijn volledig geconsolideerd.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarin een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling van Stichting Weller Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuwverworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen, is sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Schattingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

2. Jaarrekening

2.1 Balans per 31-12-2016 (geconsolideerd, na winstbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015	PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA					
1.3 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	2.252	2.231	10.1 GROEPSVERMOGEN	468.361	461.681
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	702.661	682.702	12.1 Voorziening onrendabele investeringen	828	761
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.834	47.718	12.7 Voorziening gratificaties bij jubilea	451	430
2.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	12.593	25.224	12.7 Voorziening persoonlijk loopbaanplan	100	118
2.4 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.248	3.311	VOORZIENINGEN	1.379	1.309
2.5 Overige zaken	1.460	1.386	13.1 Leningen overheid	1.112	1.145
MATERIËLE VASTE ACTIVA	778.796	760.341	13.2 Leningen kredietinstellingen	300.606	314.557
4.5 Latente belastingvorderingen	913	1.463	13.6 Vooruitontvangen bedragen	8.265	0
4.8 Te vorderen subsidies	399	424	LANGLOPENDE SCHULDEN	309.982	315.702
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.312	1.887	14.2 Schulden aan kredietinstellingen	8.895	3.820
TOTAAL VASTE ACTIVA	782.360	764.459	14.3 Schulden aan leveranciers	8.607	8.017
VLOTTENDE ACTIVA			14.6 Belastingen en premies sociale verzekering	1.930	2.006
6 ONDERHANDEN PROJECTEN	17.521	20.057	14.8 Overige schulden	370	591
7.1 Huurdebiteuren	389	515	14.9 Overlopende passiva	7.098	7.061
7.2 Gemeenten	846	2.056	KORTLOPENDE SCHULDEN	26.899	21.496
7.7 Overige vorderingen	780	215			
7.8 Overlopende activa	722	222			
VORDERINGEN	2.737	3.008			
9 LIQUIDE MIDDELEN	4.004	12.664			
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	24.262	35.728			
TOTAAL	806.622	800.187	TOTAAL	806.622	800.187

2.2 Winst en verliesrekening over 2016

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
15 Huuropbrengsten	62.027	60.829
16.1 Opbrengsten servicecontracten	3.420	3.681
16.2 Lasten servicecontracten	-/- 3.538	-/- 4.137
18 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-/- 7.933	-/- 7.698
19 Lasten onderhoudsactiviteiten	-/- 10.762	-/- 10.912
20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 11.758	-/- 10.362
NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.456	31.401
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 4.259	-/- 1.565
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 6.769	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
21 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	-/- 11.028	-/- 1.565
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	414	2.878
Toegerekende kosten	-/- 21	-/- 16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-/- 427	-/- 2.765
22 NETTORESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-/- 34	96
23.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/-1.481	-/- 294
23.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-/- 1.034	2.127
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-/- 2.515	1.833
24 Opbrengsten overige activiteiten	225	217
NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	225	217
28 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-/- 42	-/- 24
29 LEEFBAARHEID	-/- 1.304	-/- 1.381
30.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	30	34
30.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.483	1.418
30.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 11.040	-/- 11.338
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-/- 9.528	-/- 9.886
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.230	20.691
31 Belastingen	-/- 550	-/- 2.703
RESULTAAT NA BELASTINGEN	6.680	17.988

2.3 Kasstroomoverzicht over 2016

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
ONTVANGSTEN		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen	56.707	56.236
Onzelfstandige huurwoningen	19	68
Intramuraal	1.368	1.330
Maatschappelijk onroerend goed	605	427
Parkeervoorzieningen	551	543
Commercieel onroerend goed	2.161	2.111
TOTAAL HUREN	61.411	60.715
Vergoedingen	3.279	3.183
Overheidsontvangsten	0	51
Overige bedrijfsontvangsten	299	261
Renteontvangsten	66	109
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	65.055	64.319
UITGAVEN		
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	-/- 5.075	-/- 5.738
Sociale lasten	-/- 753	-/- 832
Pensioenlasten	-/- 768	-/- 989
Totaal personeelsuitgaven	-/- 6.596	-/- 7.559
Onderhoudsuitgaven	-/- 10.300	-/- 11.110
Overige bedrijfsuitgaven	-/- 10.884	-/- 11.200
Rente-uitgaven	-/- 11.672	-/- 12.018
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-/- 42	-/- 24
Verhuurdersheffing	-/- 4.062	-/- 948
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-/- 1.026	-/- 534
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	-/- 44.582	-/- 43.393
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	20.473	20.926

	2016	2015
	267	248
MATERIËLE VASTE ACTIVA INGAANDE KASSTROMEN		
Verkoopontvangsten bestaand		
Verkoopontvangsten nieuwbouw	5.599	6.919
(Des)investeringsontvangsten overig	1.690	0
SALDO INGAANDE KASSTROMEN MVA	7.556	7.167
MATERIËLE VASTE ACTIVA UITGAANDE KASSTROMEN		
Nieuwbouw huur-, woon en niet-woongelegenheden	-/- 1.057	-/- 10.813
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-/- 10.649	-/- 8.030
Aankoop woon en niet-woongelegenheden	-/- 887	-/- 942
Nieuwbouw verkoop woon en niet-woongelegenheden	-/- 13.470	-/- 6.185
Sloopuitgaven woon en niet-woongelegenheden	-/- 570	-/- 526
Aankoop grond	-/- 51	0
Investerings overig	-/- 1.094	-/- 3.990
Externe kosten bij verkoop	-/- 11	-/- 7
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN MVA	-/- 27.789	-/- 30.493
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	15.627	47.688
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-/- 15.627	-/- 47.688
Uitgaven overig	0	0
SALDO KASSTROMEN FVA	0	0
KASSTROOM (DES)INVESTERINGEN	-/- 20.233	-/- 23.326
FINANCIERINGSACTIVITEITEN INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen en r/c faciliteit	5.075	3.820
SALDO FINANCIERINGSACTIVITEITEN INGAAND	10.075	28.820
FINANCIERINGSACTIVITEITEN UITGAAND		
Aflossingen geborgde leningen	-/- 16.197	-/- 18.388
Aflossingen ongeborgde leningen	-/- 2.777	-/- 958
SALDO FINANCIERINGSACTIVITEITEN UITGAAND	-/- 18.974	-/- 19.346
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-/- 8.899	9.474
MUTATIE GELDMIDDELEN	-/- 8.659	7.074
Liquide middelen per 1 januari	12.664	5.590
Liquide middelen per 31 december	4.004	12.664
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-/- 8.659	7.074

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9, Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens door de Raad van de Jaarverslaglegging uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen dienen hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld op basis van continuïteit van de activiteiten.

Stelselwijziging

Marktwaaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor Toegelaten Instellingen. Hierin is opgenomen dat Toegelaten Instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen reële waarde, zijnde de marktwaaarde in verhuurde staat, moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Stichting Weller Wonen past de full-versie van het waarderingshandboek toe, met uitzondering van de parkeervoorzieningen waarbij de basis-versie is toegepast. Voorheen werd het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele bedrijfswaarde conform RJ212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ140 "Stelselwijzigingen" volgens de retrospectieve methode. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

De voor Stichting Weller Wonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) zijn:

- De classificatie van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

Tevens heeft Stichting Weller Wonen uit vorenstaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of –verplichtingen aangepast. Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten (bedragen x € 1.000).

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel- wijziging	Effect stelsel- wijziging
ACTIVA			
Materiële vaste activa: vastgoed in exploitatie		718.942	
Herrubricering Wellerij Brunssum		-/- 843	
	458.140	718.099	259.959
 Materiële vaste activa: Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.183	20.183	0
 Financiële vaste activa	4.659	4.659	0
TOTAAL			259.959
PASSIVA			
Eigen vermogen: overige reserves (gerealiseerd vermogen)	183.734	159.675	-/- 24.059
Eigen vermogen: overige reserves (ongerealiseerde herwaardering)	0	284.018	284.018
<i>Subtotaal effect Eigen vermogen</i>			<i>259.959</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.911	3.911	0
TOTAAL			259.959

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
ACTIVA			
Materiële vaste activa: vastgoed in exploitatie	481.398	730.420	249.022
Materiële vaste activa: Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.224	25.224	0
Financiële vaste activa	1.887	1.887	0
TOTAAL			249.022
PASSIVA			
Eigen vermogen: overige reserves (gerealiseerd vermogen)	212.659	175.615	-/- 37.044
Eigen vermogen: overige reserves (ongerealiseerde herwaardering)	0	286.066	286.066
<i>Subtotaal effect Eigen vermogen</i>			<i>249.022</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	761	761	0
TOTAAL			249.022
Resultatenrekening 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	167	113	-/- 54
Afschrijvingen sociaal vastgoed	-/- 11.336	0	11.336
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	889	1.598	709
Vennootschapsbelasting	-/- 2.703	-/- 2.703	0
Effect stelselwijziging op het resultaat 2015			11.991

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in de verloopoverzichten.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 “Stelselwijzigingen” volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 “Stelselwijzigingen” volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingswijzigingen

Bij het samenstellen van de jaarrekening zullen er voor diverse posten inschattingen worden gemaakt als gevolg van onzekere omstandigheden. Bij een schatting wordt de omvang van de post zo goed mogelijk bepaald, rekening houdende met alle beschikbare relevante informatie. Er is sprake van schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich een oordeel over de schattingen en kan op basis van relevante informatie en de laatste inzichten besluiten om deze schattingen te herzien. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de betreffende jaarrekeningposten.

RJ 145

Indien sprake is van schattingswijzigingen dan worden deze verwerkt conform RJ 145 “Schattingswijzigingen”. Conform de richtlijn worden herzieningen van schattingen prospectief verwerkt, aldus opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de schattingswijziging is nu nog niet in te schatten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Stichting Weller Wonen dekt haar renterisico voor een deel af via een renteswap. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen. Er wordt dus kostprijs-hedge-accounting toegepast. Mutaties in de boekwaarde worden derhalve niet in het resultaat en in de balans verwerkt.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het Bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Weller Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

2.5 Waarderingsgrondslagen – balanswaardering

Immateriële vaste activa

Dit betreft de waardering van automatiseringskosten. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritische applicaties. Eigen uren worden niet geactiveerd.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde. De afschrijvingen worden lineair bepaald.

Materiële vaste activa

2.5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

2.5.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de *full-versie* gehanteerd, behalve voor de parkeervoorzieningen, waarbij de basisversie is gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2016 getaxeerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

2.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangeane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten.

Voor de per balansdatum aangeane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde een voorziening onrendabele investering nieuwbouw gevormd.

2.5.4 Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten die met huurders worden afgerekend (bijvoorbeeld warmtemeters).

2.5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Te vorderen subsidies

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS-subsidies) te vorderen subsidies worden eenmalig vastgesteld op basis van de contante waarde van de voorcalculaties bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten, rekening houdend met veronderstelde toekomsten huur- en exploitatielastenstijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

De vordering is rentedragend en wordt maximaal gedurende 30 jaar jaarlijks verminderd met de door de budgethouder beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment dat de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterende saldo.

Onder projectsubsidies worden koplopersubsidies verantwoord, die ontvangen zijn voor diverse opgeleverde nieuwbouwprojecten met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. De post latente belastingvordering is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25%.

De in de jaarrekening opgenomen actieve belastinglatentie heeft onder meer betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningenportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaaarde) conform VSO II. Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio die naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht.

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve 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 fiscaal niet wordt afgewikkeld. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

De fiscale waarde van de materiële vast activa is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, wordt alleen in acht genomen de in het exploitatiebeleid opgenomen voorgenomen afwikkeling van woningen binnen een horizon van vijf jaar, door verkoop en sloop.

Voor een aantal projecten in ontwikkeling (met kooponderdelen) wijkt de fiscale waardering af van de commerciële waardering.

Vorraden

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien van toepassing worden verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode ofwel de PoC-methode). De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde, waarbij de noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid in mindering worden gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet vrij ter beschikking staan, wordt bij de waardering van deze middelen hier rekening mee gehouden.

Voorzieningen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan is een voorziening gevormd op basis van het huidige personeelsbestand. De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De langlopende leningen (verwachte looptijd ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is eveneens opgenomen onder de langlopende schulden, en wordt separaat toegelicht.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

2.6 Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling

Huuropbrengsten

Dit betreft de netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten, onder aftrek van huurderving. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 4,6% (rekening houdend met de inkomens van de huurders). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetaalverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten van servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Dit betreft de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke verhuur- en beheeractiviteiten van de werknemers, de geactiveerde productie eigen bedrijf en de verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met onderhoudsactiviteiten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de toegerekende directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit, die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten, zoals belastingen en verzekeringskosten.

Projectopbrengsten en -kosten

Voor onderhanden projecten waarvan de waarde op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en -kosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Naast de directe projectkosten worden ook personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met projecten, organisatie- en financieringskosten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (van bestaand bezit), dan wel de vervaardigingsprijs (bij projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren van de verkoopakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Naast de directe verkoopkosten worden ook de personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met verkoop en overige bedrijfslasten toegerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuwe aangegane juridische en feitelijke verplichtingen tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten (exploitatie, verkoop of vastgoedportefeuille) toegerekend kunnen worden.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn uitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen, die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Aan deze post worden naast directe leefbaarheidsuitgaven ook personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met leefbaarheid en overige bedrijfslasten toegerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Financiële baten en lasten

De rentebaten betreffen de aan het jaar toegerekende renteontvangsten uit hoofde van (tijdelijke) belegging van onder de vlottende activa begrepen liquide middelen en de renteopbrengsten van beleggingen op lange termijn, alsmede geactiveerde bouwrente over het geïnvesteerd vreemd vermogen.

De financieringskosten die aan vastgoedontwikkeling worden toegerekend, worden onder de post "Toegerekende financieringskosten" onder "Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling" verantwoord.

Onder de rentelasten zijn de aan het jaar toegerekende rentelasten verantwoord. Dit betreft rente en kosten op langlopende leningen en kredietfaciliteiten.

Belastingen

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Voor het vaststellen van de vennootschapsbelasting heeft Stichting Weller Wonen de in samenwerking met AEDS en Belastingdienst opgemaakte vaststellingsovereenkomst (VSO II) ondertekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellings-overeenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting Weller Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal FTE.

2.7 Additionele informatie categoriale kostensoorten

Afschrijvingslasten

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie en over de overige zaken 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 middels een vastgestelde verdeelsystematiek.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake wanneer de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden niet meer, zoals in voorgaande jaren, in een post in de winst- en verliesrekening opgenomen, maar aan de verschillende winst- en verliesposten toegerekend op basis van activiteiten conform de functionele indeling.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De pensioenlasten worden niet meer, zoals in voorgaande jaren, in een post in de winst- en verliesrekening opgenomen, maar aan de verschillende winst- en verliesposten toegerekend op basis van activiteiten conform de functionele indeling.

2.8 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van alle mutaties in de geldmiddelen. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en in het gebruik dat van deze geldmiddelen is gemaakt. In samenhang met de balans en winst- en verliesrekening draagt het kasstroomoverzicht bij aan een beoordeling van de financiering van de activiteiten, de liquiditeit, de solvabiliteit en de kwaliteit van het behaalde resultaat.

De mutatie in de geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de wijzigingen in de liquide middelen tussen primo en ultimo van het boekjaar.

Onder de kasstroom uit operationele activiteiten worden alle ontvangsten en uitgaven opgenomen uit de normale bedrijfsactiviteiten van de organisatie zoals de ontvangsten van de huren en rente-inkomsten en de uitgaven voor personeel, onderhoud en leefbaarheid.

Onder de in- en uitgaande kasstroom van materiële vaste activa worden de verkopen van bestaande en nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden opgenomen en de uitgaven voor nieuwbouw, sloop en aankoop van deze gelegenheden.

Onder de in- en uitgaande kasstroom van financiële vaste activa worden de ontvangsten en uitgaven opgenomen, die te maken hebben met de verbindingen van Stichting Weller Wonen.

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten worden de nieuw ontvangen leningen opgenomen en de aflossingen op de leningen.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

2.9 Toelichting op de balans

1.3 Immateriële vaste activa

Software en licenties	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	4.701	2.290
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 2.470	-/- 2.133
Saldo	2.231	157
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	584	2.411
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 563	-/- 337
Saldo	21	2.073
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	5.285	4.701
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 3.033	-/- 2.470
Saldo	2.252	2.231

De investeringen bedroegen in 2016:

Kosten ERP pakket	91
Conversie ERP pakket t.b.v. Woningwet	456
Overig	37
Saldo per 31 december	584

Materiële vaste activa

2.1 Materiële vaste activa in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	TOTAAL
<i>1 januari 2016</i>			
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	457.586	51.488	509.074
Cum. herwaarderingen	275.365	10.701	286.066
Cum. waardeveranderingen en afschrijvingen	-/- 50.248	-/- 14.471	-/- 64.720
Boekwaarde per 1 januari 2016	682.702	47.718	730.420

Mutaties:

Investerings – initiële verkrijging	0	47	47
Investerings – oplevering nieuwbouw	17.469	14.615	32.084
Investerings – waardevermindering nieuwb.	2.895	0	2.895
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	4.596	227	4.823
Overboekingen DAEB / niet DAEB	-/- 31	31	0
Buitengebruikstelling en afstoting	-/- 151	0	-/- 151
Waardeverand. buitengebruikst. en afstoting	-/- 276	0	-/- 276
Herwaarderingen	-/- 1.766	732	-/- 1.034
Waardeveranderingen	-/- 2.777	-/- 4.536	-/- 7.313
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties	19.959	11.116	31.075

31 december 2016

Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	482.363	66.408	548.771
Cum. herwaarderingen	273.299	11.433	284.732
Cum. waardeveranderingen	-/- 53.001	-/- 19.007	-/- 72.008
Boekwaarde per 31 december 2016	702.661	58.834	761.495

Per 31 december is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 284.732k. Deze heeft voor € 273.299k betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 11.433k op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de parkeergelegenheden, is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijk en ter zake deskundige taxateur.

De volgende gemiddelde disconteringsvoet is gehanteerd:

Parkeergelegenheden	6,7%
----------------------------	-------------

Bij het bepalen van de marktwaarde van alle andere categorieën onroerende zaken is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Toelichting
Markthuur	Aangepast op basis van 3 tot 5 referenties per complex
Markthuur per m ²	Aangepast op basis van 3 tot 5 referenties per complex
Leegwaarde	Aangepast op basis van 3 tot 5 referenties per complex
Disconteringsvoet	Aangepast op basis van beleggingsreferenties
Exit yield	Incidenteel aangepast op basis van huur/leegwaardeverhouding ultimo beschouwingsperiode

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast conform de basisversie: instandhoudingsonderhoud, mutatiekosten, achterstallig onderhoud, technische splitsingskosten, mutatiegraad en schematische vrijheid.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Heerlen	Eengezinswoning	1960-1969
Brunssum	Meergezinswoning	1970-1979
Onderbanken	Studenteneenheid	1980-1989
	Zorgeenheid (extramuraal)	1990-1999
	Bedrijfsonroerendgoed	2000-2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2010-2016
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,80%	2,90%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908
voor 1960	€ 909	€ 909	€ 909	€ 909	€ 909
1960 - 1974	€ 984	€ 984	€ 984	€ 984	€ 984
1975 - 1989	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837
1990 - 2004	€ 858	€ 858	€ 858	€ 858	€ 858
vanaf 2005	€ 861	€ 861	€ 861	€ 861	€ 861
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 881	€ 881	€ 881	€ 881	€ 881
voor 1960	€ 849	€ 849	€ 849	€ 849	€ 849
1960 - 1974	€ 969	€ 969	€ 969	€ 969	€ 969
1975 - 1989	€ 787	€ 787	€ 787	€ 787	€ 787
1990 - 2004	€ 859	€ 859	€ 859	€ 859	€ 859
vanaf 2005	€ 846	€ 846	€ 846	€ 846	€ 846
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570

1990 - 2004	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987
1990 - 2004	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE -	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE -	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per VHE -	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389
Beheerkosten per VHE -	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Onderbanken	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,49%	0,54%	0,57%	0,57%	0,57%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,50%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 €	3 €	3 €	3 €	3 €
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters BOG en MOG	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 340	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Onderbanken	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6 €	6 €	6 €	6 €
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6 €	6 €	6 €	6 €
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2					
BVO	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Onderbanken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6 €	6 €	6 €	6 €
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

De onroerende zaken in exploitatie zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in bezit van Stichting Weller Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties. In de komende jaren zullen de onroerende zaken eens in de drie jaar worden getaxeerd.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	25.224	20.183
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	13.832	19.596
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-/- 32.084	-/- 3.242
Overboeking kantoor Parc Staete	0	-/- 2.774
Onttrekking voorz. onrendabele investeringen	-/- 673	-/- 4.832
Terugname te hoge onrend. invest. voorgaande jaren	3.809	0
Doorbelastingen	-/- 3.960	-/- 3.640
Overboeking naar vooruitontvangsten Bredeschool	6.629	0
Afwaarderingen	-/- 185	-/- 65
Saldo per 31 december	12.593	25.224

Investerings in projecten

Brunssum	5.921
Onderbanken	0
Heerlerbaan	6.698
Heerlen Centrum	1.179
Heerlerheide	33
TOTAAL	13.831

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente verantwoord van € 1.139k (2015: € 1.016k).

De overboeking naar *vastgoed in exploitatie* omvat de volgende complexen:

Bredeschool Kerkeveld	-/- 7.593
Dienstencentrum Heerlerbaan	-/- 467
Renovatie Hoogbouw Heerlerbaan	-/- 4.711
Verketeling Hoogbouw Heerlerbaan	-/- 1.614
Maankwartier Noord	-/- 17.699
TOTAAL	-/- 32.084

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Sloop 112 woningen en 20 garages	-/- 435
Nieuwbouw 5 woningen	-/- 238
TOTAAL	-/- 673

De (voorbereidende) kosten die in 2016 gemaakt zijn ten behoeve van de sloop van genoemde woningen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening. Deze voorziening is van 2013 tot en met 2016 opgebouwd. De sloop van 44 van de 112 woningen is in 2016 afgerond.

Bij het nieuwbouwproject Schandelerstraat heeft in 2016 opdrachtverstrekking voor de bouw plaatsgevonden. Het totale verwachte negatieve resultaat is gedoteerd in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. De geboekte kosten tot en met 2016 zijn onttrokken aan de voorziening.

Terugname onrendabele investeringen voorgaande jaren

In voorgaande jaren zijn verwachte negatieve resultaten van voor Stichting Weller Wonen bestemde onderdelen in het Maankwartier ten laste van de jaarresultaten gebracht (in totaal € 6.153k). Bij de definitieve oplevering van Noord in 2016 zijn 24 sociale huurwoningen aan de Stichting geleverd. Het negatieve resultaat hiervan bedraagt € 2.345k en is daarmee lager dan eerder voorzien. Het verschil in afwaardering à € 3.808k wordt teruggenomen ten gunste van het jaarresultaat 2016. De in eerdere jaren afgeboekte projectkosten worden met hetzelfde bedrag gecorrigeerd.

Doorbelastingen

Koutenveld inbreng grond	-/- 400
Bredeschool Kerkeveld	-/- 3.560
TOTAAL	-/- 3.960

In 2016 is de grondlocatie Koutenveld 18 te Brunssum verkocht aan de projectontwikkelaar en ingebracht in het plangebied ter realisatie van fase 1a (30 nieuwbouwwoningen).

Met betrekking tot de Bredeschool Kerkeveld in Brunssum zijn in 2016 de laatste 24 bouwtermijnen doorbelast aan de Gemeente Brunssum. Tevens zijn de overige stichtingskosten doorbelast.

Overboeking naar Vooruitontvangsten Bredeschool

Stichting Weller Wonen heeft in opdracht van de Gemeente Brunssum de Bredeschool Kerkeveld gerealiseerd. Hiervoor is een 40-jarige huurovereenkomst gesloten. Tevens is overeengekomen dat de huurprijs voor de gehele periode berekend wordt op basis van de werkelijk gemaakte stichtingskosten (exclusief interne uren en toegerekende rente). De gerealiseerde kosten zijn vanaf 2014 bij de Gemeente in rekening gebracht en betreffen de facto vooruitbetaling van de huurpenningen.

Afwaarderingen

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op voorbereidingskosten van projecten, kosten met betrekking tot masterplannen en stopgezette projecten.

Afwaardering Lux Luna	-/- 3
Afwaardering sloopkosten (tekort)	-/- 172
Overige projecten	-/- 10
TOTAAL	-/- 185

2.4 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	9.355	8.245
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 6.043	-/- 5.816
Saldo	3.311	2.428
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	262	1.110
Afschrijvingen	-/- 306	-/- 227
Herrubricering overige zaken	-/- 19	0
Saldo	-/- 63	883
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	9.586	9.355
Afschrijvingen	-/- 6.338	-/- 6.044
Saldo	3.248	3.311

De investeringen in het boekjaar 2016 betroffen:

Verbouwing kantoor Parc Staete	33
Automatisering	203
Inventaris	16
Vervoersmiddelen	10
TOTAAL	262

Medio 2015 heeft Stichting Weller Wonen het kantoor Parc Staete gekocht. Tot dan werden diverse verdiepingen in dit pand gehuurd ten behoeve van de eigen organisatie.

2.5 Overige zaken

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	2.288	1.792
Afschrijvingen	-/- 902	-/- 772
Saldo	1.386	1.020
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	232	497
Afschrijvingen	-/- 177	-/- 131
Herrubricering ten dienste van exploitatie	19	0
Saldo	74	366
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	2.551	2.288
Afschrijvingen	-/- 1.091	-/- 902
Saldo	1.460	1.386

De investeringen in het boekjaar 2016 betroffen:

Vorbereidingen Warmtewet	152
Warmtemeters	80
TOTAAL	232

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingstermijnen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen. In onderstaand overzicht staan de afschrijvingstermijnen:

• Immateriële vaste activa (software en licenties)	2 – 5 – 10 jaar
• DAEB-vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde)	geen afschrijvingen
• Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde)	geen afschrijvingen
• Investerings t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters	10 – 15 – 25 jaar
• Kantoorgebouwen	40 jaar
• Verbouwing kantoorgebouw	restant levensduur
• Inventaris/automatiseringsapparatuur	1 – 3 – 5 – 10 jaar
• Rollend materieel	4 – 10 jaar

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd middels een brand/vliegtuig/stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele objecten zijn – gezien het daar aanwezige risico – uitgebreid verzekerd. De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 1.011 miljoen, op basis van 9.511 gewogen verhuureenheden. De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 13,4 miljoen. De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 2,4 miljoen.

Op alle betreffende polissen is een indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten. Naast deze verzekeringen heeft Weller ook een aantal voorkomende bedrijfsverzekeringen afgesloten.

Zekerheden

Weller heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of vervreemden zonder toestemming van het WSW. Stichting Weller Wonen heeft per balansdatum geen verkoopplan opgesteld waarin DAEB-bezit voor verkoop geormerkt is.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie, waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.495 (2015: 9.518) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.639 (2015: 1.546) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per 1 januari 2016, bedraagt € 925,1 miljoen (1 januari 2015: € 896,4 miljoen).

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Weller Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde

marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Weller Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid.

	2016	2015
Bedrijfswaarde per 31 december		
DAEB-vastgoed in exploitatie	411.580	444.505
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	58.881	34.424
Saldo	470.461	478.929

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	2015
Huurstijging 2016	Realisatie	1,54%
Huurstijging 2017	1,11%	2,22%
Verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,23%	2,49%
Verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)	2,45%	2,57%
Verwachte huurstijging jaar 6	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	per complex	per complex
Huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
Variabele lastenstijging jaar 1	1,60%	1,60%
Variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,28%	2,34%
Variabele lastenstijging vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Onderhoudslastenstijging jaar 1	1,60%	1,60%
Onderhoudslastenstijging jaar 2-5	2,28%	2,34%
Onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)	1,44%	1,70%
Stijging restwaarde vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Verwachte huurderiving jaar 1	1,80%	1,80%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%

Tabel huuropbrengsten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huurstijging	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Extra verhoging boven inflatie	0,90%	1,00%	0,93%	0,97%	1,00%	1,00%	0,00%
Reguliere huurverhoging sociale huurwoningen	1,08%	1,58%	1,98%	2,47%	2,97%	2,97%	2,00%
Reguliere huurverhoging gehele bezit	1,07%	1,51%	1,92%	2,40%	2,87%	2,00%	2,00%
Harmonisatie gehele bezit	0,18%	0,12%	0,06%	0,03%	0,02%	0,02%	div.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Stijging loonkosten & variabele lasten	1,40%	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Stijging kosten onderhoud & bouw	1,40%	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktindex	2,60%	4,50%	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%	2,00%

Levensduur

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbeoordelingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het assetmanagement van de corporatie is in beginsel leidend.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onderhoudsnorm

Door de directie van Stichting Weller Wonen zijn voor het bepalen van het totale onderhoudsbedrag per jaar onderhoudsnormen vastgesteld per woning. Uit deze onderhoudsbedragen moet het volledige onderhoud worden betaald, als ook het onderhoud aan garages, maatschappelijke panden en panden die in een VVE zijn opgenomen.

De gehanteerde normen zijn hieronder per jaar opgenomen en worden jaarlijks geïndexeerd. De normen per woning bedragen voor 2016 tot en met 2019 € 1.250, voor de jaren na 2019 wordt een onderhoudsnorm gehanteerd van € 1.350. Op basis van deze normbedragen is een gedifferentieerde onderhoudsbegroting per complex opgesteld, voor de eerste 10 jaren. Deze onderhoudsbegroting is gehanteerd in de bedrijfswaardeberekeningen. Met ingang van 2017 wordt rekening gehouden met besparingen die Stichting Weller Wonen wil realiseren op onderhoud.

Toelichting algemeen beheer

Bij het algemeen beheer zijn alle indirecte bedrijfslasten opgenomen (die niet rechtstreeks worden toegewezen aan verhuureenheden). De verdeling vindt plaats op basis van een kostenfactor. Voor de woningen is dit een verdeling per woning.

Bij het algemeen beheer zijn opgenomen:

- De personeelskosten (inclusief sociale lasten en pensioenen), huisvestingskosten, kosten ITO en de algemene kosten die ten laste van Weller komen.
- Verhuurdersheffing en saneringsheffing aan de hand van de door de sectorinstituten afgegeven bedragen.
- Leefbaarheidsuitgaven: Stichting Weller Wonen volgt de definitie van het BTIV. Hierbij worden de bijdrages aan leefbaarheid onderverdeeld in drie categorieën:
 - Woonmaatschappelijk werk (achter de voordeur programma's);
 - Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;
 - Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.
- Op deze kosten worden de overige bedrijfsopbrengsten in mindering gebracht.

Het totaalbedrag wordt via een verdeelsleutel verdeeld over de verhuureenheden.

Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

4.5 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.463	4.165
Mutaties in het boekjaar:		
Waardering sloopcomplexen	-/- 458	-/- 2.588
Waardering leningen o/g en BSW subsidies	-/- 92	-/- 111
Waardering voorziening jubileumkosten en PLP	0	-/- 4
Saldo per 31 december	913	1.463

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve 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 fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Het overzicht van het verloop van de latente belastingvorderingen van de verschillende balansposten is:

Stichting Weller Wonen	01-01-2016	mutatie	31-12-2016
Sloopcomplexen	458	-/- 458	0
Leningen en BWS-subsidies	982	-/-92	890
Voorziening jubileumkosten en PLP	23	0	23
Saldo per 31 december	1.463	-/- 550	913

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 is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

Het beleid van de Belastingdienst ten aanzien van het moment van fiscale afwaardering van sloopprojecten als gevolg van krimp is dusdanig aangescherpt, dat er sprake moet zijn van een formele bestemmingswijziging of ander gemeentelijk besluit, op basis waarvan kan worden vastgesteld dat sprake is van krimp. 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 (maximaal 5 jaar) wordt afgewikkeld. Vandaar dat het saldo van de gevormde latentie met betrekking tot sloopcomplexen in 2016 vrijvalt en ten laste is gebracht van de te betalen vennootschapsbelasting over dit boekjaar.

4.8 Te vorderen subsidies

BWS-subsidie

	2016	2015
Saldo per 1 januari	7	57
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-/- 7	-/- 54
Bijschrijving rente	0	4
Saldo per 31 december	0	7

Projectsubsidies

	2016	2015
Saldo per 1 januari	417	436
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koplopersubsidies	-/- 18	-/- 18
Saldo per 31 december	399	417

De koplopersubsidie betreft afgeronde projecten in Brunssum. Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo. Het totaal aan te vorderen subsidies bedraagt ultimo 2016 € 399k (2015: € 417k).

6 Onderhanden projecten

	31-12-2016	31-12-2015
Maankwartier Heerlen-Centrum	17.521	20.057
Nadere toelichting op de mutatie gedurende het boekjaar:		
Saldo per 1 januari	20.057	
Bouw- en bijkomende kosten	10.835	
Geactiveerde rente	259	
Desinvesteringen (derden)	-/- 2.601	
Mutatie onderhanden projecten	-/- 11.028	
Saldo per 31 december	17.521	

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht.

Voor onderhanden projecten waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage-of-Completion' methode, ofwel de PoC methode).

Voor meer informatie inzake het Maankwartier wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Vorderingen en overlopende activa

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

7.1 Specificatie huurdebiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Zittende huurders:		
Te vorderen huren	1.148	1.189
Af: voorziening oninbaarheid	-/- 892	-/- 800
Vertrokken huurders:		
Te vorderen huren	2.462	2.487
Af: voorziening oninbaarheid	-/- 2.330	-/- 2.361
TOTAAL	389	515

De nog te vorderen huren bedragen ultimo boekjaar 1,74% van de bruto jaarhuur over 2016 (12 maal de huur over december 2016) zijnde € 65.825k (ultimo 2015: 1,86%).

Ten behoeve van de huurdebiteuren is een voorziening gevormd voor mogelijke oninbaarheid. Deze kent het volgende verloop:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	3.161	3.245
Definitief afgeboekte posten	-/- 329	-/- 604
Dotatie ten laste van de exploitatie	390	520
Saldo per 31 december	3.222	3.161

17.2 Specificatie Vorderingen Gemeenten

	31-12-2016	31-12-2015
Bijdrage woningaanpassingen	44	39
Nieuwbouw Bredeschool Kerkeveld Brunssum	0	1.977
Nieuw Maankwartier	731	0
Overige	71	40
TOTAAL	846	2.056

7.7 Specificatie overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Te vorderen van verzekeraars	141	74
Nieuwbouw Maankwartier	488	0
Verkoop woning	95	0
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	9	4
Nog te ontvangen subsidies	23	48
Overige posten	25	88
TOTAAL	780	215

7.8 Specificatie overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	0	31
Nog te ontvangen bijdrage nieuwbouwprojecten	633	0
Vooruitbetaalde zorgverzekeringen	7	11
Nog te ontvangen schadevergoedingen	0	151
Vooruitbetaalde kosten energie en water	50	0
Overige posten	32	30
TOTAAL	722	223

9 Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Direct opeisbaar	4.004	12.664

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

Groepsvermogen

Groepsvermogen

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het groepsvermogen is als volgt weer te geven:

	2016	2015
Groepsvermogen per 1 januari	461.681	183.734
Effect stelselwijziging	0	259.959
Groepsvermogen per januari na stelselwijziging	461.681	443.693
Bij: jaarresultaat	6.680	17.988
Groepsvermogen volgens jaarrekening	468.361	461.681

Het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerde (overige reserve) en ongerealiseerde reserves.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	175.615	183.734
Effect stelselwijziging	0	259.959
Naar niet gerealiseerde reserves	0	-/- 284.018
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	175.615	159.675
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	-/- 6.398	-/- 6.214
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.432	4.087
	1.034	-/- 2.127
Realisatie uit hoofde van verkoop	300	80
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Overige mutaties	0	0
Jaarresultaat	6.680	17.988
Stand per 31 december	183.629	175.615

Het verloop van de niet-gerealiseerde reserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve		TOTAAL
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	
Saldo per 1 januari 2015	273.658	10.360	284.018
Toename a.g.v. daling van de marktwaarde	5.415	799	6.214
Afname a.g.v. stijging van de marktwaarde	-/- 3.628	-/- 458	-/- 4.087
	1.787	341	2.127
Realisatie uit hoofde van verkoop	-/- 80	0	-/- 80
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Saldo per 31 december 2015	275.365	10.701	286.066

	Herwaarderingsreserve		TOTAAL
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	
Saldo per 1 januari 2016	275.365	10.701	286.066
Toename a.g.v. daling van de marktwaarde	4.688	1.710	6.398
Afname a.g.v. stijging van de marktwaarde	-/- 6.454	-/- 978	-/- 7.432
	-/- 1.766	732	-/- 1.034
Realisatie uit hoofde van verkoop	-/- 300	0	-/- 300
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Saldo per 31 december 2016	273.299	11.433	284.732

Resultaatbestemming

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten laste van de overige reserves te brengen, conform het voorstel resultaatbestemming.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt, waarbij het gehele resultaat aan de overige reserves is toegevoegd.

12.1 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	2016	2015
Saldo per 1 januari volgens jaarrekening vorig jaar	761	3.911
Effect stelselwijziging	0	0
Saldo per 1 januari	761	3.911
Dotatie	740	2.642
Onttrekking	-/- 673	-/- 5.792
Saldo per 31 december	828	761

Bij de nieuwbouwproject Schandelerstraat heeft in 2016 opdrachtverstrekking plaatsgevonden. Het verwachte negatieve resultaat à € 400k is gedoteerd in de voorziening. Op basis van de reeds geboekte kosten, is in 2016 ook weer een bedrag van € 238k onttrokken aan de voorziening.

In 2016 is het besluit genomen om 6 woningen en 20 garages in Heerlen (Caumerboord) te slopen. Ten behoeve van de aanstaande sloop- en onthuringskosten is een bedrag van € 340k in de voorziening gedoteerd. De in 2016 gerealiseerde kosten met betrekking tot dit sloopproject zijn ter grootte van € 20k aan de voorziening onttrokken.

De in 2016 gerealiseerde kosten à € 414k met betrekking tot de sloopkosten Leenheerstraat I en II zijn onttrokken aan de voorziening.

12.7 Voorziening gratificaties bij jubilea

	2016	2015
Saldo per 1 januari	430	414
Dotatie ten laste van de exploitatie	41	34
Onttrekkingen	-/- 20	-/- 18
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	-/- 1
Saldo per 31 december	451	430

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. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

12.7 Voorziening persoonlijk loopbaanplan

	2016	2015
Saldo per 1 januari	118	129
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	2
Onttrekkingen	-/- 13	-/- 3
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 5	-/- 10
Saldo per 31 december	100	118

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%.

Langlopende schulden

13.1 Schulden aan overheid

	2016	2015
Schulden aan overheid		
Saldo per 1 januari	1.146	1.178
Af: aflossingen	-/- 34	-/- 33
Saldo per 31 december	1.112	1.145

13.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	314.557	308.872
Bij: nieuw aangetrokken leningen	5.000	25.000
Af: aflossingen	-/- 18.950	-/- 19.315
Saldo per 31 december	300.606	314.557

Het totaal van de langlopende leningen ziet als volgt uit:

Leningen overheid	1.112	1.146
Leningen kredietinstellingen	300.606	314.557
TOTAAL	301.718	315.703

Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	228.900	235.613
---	---------	---------

Marktwaaarde langlopende schulden

Van de langlopende schulden vervalt € 5,3 miljoen in 2017 aan reguliere aflossingen en € 5 miljoen aan eindaflossingen. De portefeuille bevat geen klimleningen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,53% (2015: 3,62%). De historisch lage huidige rentestand kan bij conversie of herfinanciering van aflopende leningen zorgen voor een gunstig verloop van de gemiddelde rentevoet.

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt € 379.379k. Bij de berekening van de marktwaaarde is de gehanteerde markttrente 1,38% (afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar). Dit levert een disagio op van € 77.661k. Bij een disconteringsvoet van 5,0% (gelijk aan de door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 37.460k negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 264.258k zou bedragen.

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

Nieuwe leningen

In 2016 is een nieuwe door het WSW geborgde lening aangetrokken.

Derivaten

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2016 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,2 miljoen. Het derivaat is afgesloten om het renterisico van twee leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De kritische kenmerken van de renteswap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de betreffende leningen en die van de renteswap in hoge mate tegengesteld correleren. De renteswap wordt in beginsel tot einde looptijd van de leningen aangehouden. Op basis hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs hedge-accounting toegepast. De renteswap worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de boekwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

De marktwaaarde van het derivaat bedraagt ultimo 2016 € 362k negatief. Er is geen sprake van margin calls dan wel break clauses; hierdoor ontstaan geen liquiditeitsverplichtingen.

De renteswap loopt ultimo 2019 af.

Zekerheden

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

Vooruitontvangen bedragen Bredeschool Kerkeveld

Betreft de vooruitontvangen huren en het vooruitontvangen onderhoud voor de Bredeschool Kerkeveld van de gemeente Brunssum.

Vooruitontvangen huren	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	0
Ontvangst (overheveling uit vastgoed in ontwikkeling)	6.629	0
Toerekening aan exploitatie	-/- 55	0
Saldo per 31 december	6.574	0

Vooruitontvangen onderhoud	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	0
Ontvangst (overheveling uit vastgoed in ontwikkeling)	1.690	0
Toerekening aan exploitatie	0	0
Saldo per 31 december	1.690	0

De vooruitbetaalde huren m.b.t. Brede school Kerkeveld zijn nader toegelicht onder de post Vastgoed in ontwikkeling. De Brede school Kerkeveld is in september 2016 in gebruik genomen. In 2016 zijn 4 maanden van de vooruitbetaalde huren ten gunste van de huurinkomsten 2016 gebracht. In 2017 zal dit € 166k bedragen.

In de door stichting Weller Wonen en gemeente Brunssum gesloten overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Brede school Kerkeveld, is 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 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1.690.000,-. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden naar rato in mindering gebracht op het vooruit ontvangen onderhoud ten gunste van het resultaat.

Kortlopende schulden

14.2 Schulden aan kredietinstellingen

Stichting Weller Wonen kent een kredietfaciliteit ter hoogte van € 15 miljoen. Ultimo 2016 benutte Weller een bedrag van € 8,9 miljoen (ultimo 2015: € 3,8 miljoen).

14.3 Crediteuren

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2016, maar waarvan de betaling in 2017 plaatsvindt.

14.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Loonheffing	406	338
Te betalen BTW	1.430	1.473
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	93	195
TOTAAL	1.929	2.006

14.8 Overige schulden

De post overige schulden betreft met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten.

14.9 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Niet vervallen rente	4.949	5.174
Vooruit ontvangen huren	1.196	1.091
Nog te betalen kosten jaarrekeningcontrole	89	47
Nog te betalen kosten taxatie woningbezit	79	0
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	77	77
Nog te betalen kosten energie en water	0	30
Rente en aflossing leningen	65	114
Nog te betalen kosten onderhoud	525	150
Nog te betalen kosten nieuwbouw	0	225
Overige posten	117	153
TOTAAL	7.098	7.061

2.10 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichting

Indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de afspraken op het fonds te dekken, ontstaat een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 11 miljoen

Btw-verplichtingen AFNORTH-woningen

AFNORTH huurt per balansdatum 12 woningen van Stichting Weller Wonen. Aangezien deze verhuur vrijgesteld is van Btw-heffing, zijn de stichtingskosten (circa € 3,9 miljoen) van de betreffende woningen ook vrijgesteld van Btw-heffing. Indien de verhuur van deze woningen aan AFNORTH wordt beëindigd (of bij verkoop aan derden) dient alsnog omzetbelasting betaald te worden over de stichtingskosten, waarbij het terug te betalen bedrag afhankelijk is van de verhouding tot de levensduur van de woningen, gesteld op 40 jaar. Deze verplichting bedraagt op balansdatum € 43k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3k.

Aangegane verplichtingen

Bij 3 projecten is sprake van tot en met de balansdatum aangegane verplichtingen die – overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving – eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van de verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 17,3 miljoen.

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten vinden in één bouwstroom plaats en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2018. In dit project worden huur- en koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 41,3 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 12,1 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 29,2 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2016 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Tevens zijn opdrachten verstrekt aan de aannemer voor de bouw van een deel van de huurwoningen en commerciële ruimten.

Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's die mogelijkerwijs uit deze garantstelling voortvloeien zijn, via een samenhangend geheel van maatregelen, afgedekt tot een acceptabel niveau.

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2016 bedraagt € 0,3 miljoen. Voor de jaren 2016 tot en met 2021 bedraagt de leaseverplichting € 0,6 miljoen. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2022.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaal € 4,5 miljoen), die zijn aangetrokken door Weller Vastgoed Beheer B.V. Door aflossing op deze leningen bedraagt het schuldrestant ultimo 2016 € 4,2 miljoen.

Fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Als gevolg van afwaarderingen die in de fiscaal resultaatbepaling plaatsvinden, kent Stichting Weller Wonen een fiscale compensabel verlies. Aangezien de exacte hoogte van de fiscale verliescompensatie niet eenduidig vast is te stellen op balansdatum, wordt deze verliescompensatie niet vertaald in een fiscale belastinglatentie.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

2.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

15 Huuropbrengsten

	2016	2015
Netto huur DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	58.014	57.215
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	747	618
Overige zaken	299	273
Af: huurderwing wegens leegstand	-/- 625	-/- 605
TOTAAL	58.435	57.501

	2016	2015
Netto huur niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	733	520
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.218	3.118
Overige zaken	37	2
Af: huurderwing wegens leegstand	-/- 397	-/- 312
TOTAAL	3.592	3.328

TOTALE HUROPBRENGSTEN	62.027	60.829
------------------------------	---------------	---------------

OVERZICHT HUROPBRENGSTEN PER GEMEENTE	2016	2015
Gemeente Heerlen	39.925	38.847
Gemeente Brunssum	19.212	19.134
Gemeente Onderbanken	2.890	2.848
TOTAAL	62.027	60.829

De netto huuropbrengsten van de woningen zijn dit jaar gestegen als gevolg van:

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (0,98%)	975
Geriefverbeteringen en optrekken naar streefhuur	230
In exploitatie genomen c.q. aangekochte woningen	144
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-/- 348
Overige overhevelingen en correcties	11
TOTAAL	1.012

16.1 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Leveringen en diensten	3.813	3.945
Vergoedingsderving wegens leegstand	0	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-/- 393	-/- 264
TOTAAL	3.420	3.681

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks – indien noodzakelijk – aangepast.

16.2 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	-/- 1.196	-/- 1.514
Elektra, water en overige gaskosten	-/- 1.406	-/- 1.112
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-/- 674	-/- 789
Afboeking service- en stookkosten	-/- 93	-/- 473
Huismeesters	-/- 78	-/- 97
Boilers	-/- 11	-/- 16
Administratiekosten	-/- 70	-/- 69
Overige kosten	-/- 10	-/- 66
TOTAAL	-/- 3.538	-/- 4.137

18 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Verhuurderheffing	-/- 4.062	-/- 3.679
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-/- 390	-/- 519
Verhuurkosten	-/- 117	0
Incassokosten	-/- 61	-/- 80
Sleutels en naamplaatjes	-/- 19	-/- 56
Jubileum 'trouwe huurders'	-/- 10	-/- 13
Toegerekende Personeelskosten	-/- 3.274	-/- 3.351
TOTAAL	-/- 7.933	-/- 7.698

19 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-/- 4.998	-/- 5.709
Onderhoudslasten (cyclisch)	-/- 5.068	-/- 4.520
Toegerekende personeelskosten	-/- 514	-/- 595
Toegerekende overige organisatiekosten	-/- 181	-/- 88
TOTAAL	-/- 10.762	-/- 10.912
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-/- 10.305	-/- 10.487
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-/- 457	-/- 425
TOTAAL	-/- 10.762	-/- 10.912

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	-/- 4.852	-/- 5.453
Kosten niet-planmatig onderhoud	-/- 5.076	-/- 4.666
Nagekomen lasten onderhoud	-/- 42	-/- 17
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	-/- 169	-/- 197
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	529	530
Toegerekende personeelskosten	-/- 514	-/- 595
Toegerekende overige organisatiekosten	-/- 181	-/- 87
TOTAAL	-/- 10.305	-/- 10.487

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	-/- 216	-/- 256
Kosten niet-planmatig onderhoud	-/- 241	-/- 169
Nagekomen lasten onderhoud	0	0
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	0	0
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	0	0
TOTAAL	-/- 457	-/- 425

20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen	-/- 3.259	-/- 3.176
Verzekeringen	-/- 505	-/- 350
Overige directe bedrijfslasten	-/- 366	-/- 336
Toegerekende afschrijvingskosten	-/- 697	-/- 472
Toegerekende overige bedrijfskosten	-/- 6.931	-/- 6.029
TOTAAL	-/- 11.758	-/- 10.362

21 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	2016	2015
Opbrengst verkopen projecten	-/- 136	0
Bij/Af: resultaatneming op projecten	-/- 4.123	-/- 1.565
TOTAAL	-/- 4.259	-/- 1.565

21 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 6.769	0

Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Lonen en salarissen	0	0
Overige organisatiekosten	0	0
Financieringskosten	0	0
TOTAAL	0	0

22 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit, en de opbrengsten uit nieuwbouwwoningen.

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2016	2015
Opbrengst verkoop bestaand bezit	414	2.878
Af: boekwaarde	-/- 427	-/- 2.765
Af: toegerekende afschrijvingen	-/- 1	-/- 1
Af: toegerekende personeelskosten	-/- 8	-/- 6
Af: toegerekende organisatiekosten	-/- 12	-/- 10
TOTAAL	-/- 34	96

In 2016 zijn 5 woningen en 1 standplaats voor woonwagens verkocht.

23.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening investeringen en herstructureringen	-/- 400	-/- 1.929
Dotatie sloopvoorziening	-/- 340	-/- 713
Afwikkeling nieuwbouw	52	0
Afwaardering grond en diverse projectkosten	-/- 185	-/- 65
Terugname te hoge waardeverminderingen ¹	3.808	960
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw ¹	2.895	0
	5.831	-/- 1.748

¹ Een positieve waarde betekent een positief effect; een negatieve waarde een negatief effect.

Vastgoed in exploitatie

Waardeveranderingen	-/- 7.313	-/- 1.277
Heffingsmindering in verband met sloop ¹	0	2.730
	-/- 7.313	1.453
TOTAAL	-/- 1.482	-/- 295

In 2016 is een bedrag à € 52k ontvangen ten behoeve van de afwikkeling van een nieuwbouwproject uit 2015.

De waardeveranderingen met betrekking tot het sociaal vastgoed in ontwikkeling en te slopen sociaal vastgoed worden toegelicht bij de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings'.

De terugname waardeverminderingen van de in 2016 opgeleverde nieuwbouw betreft de projecten Bredeschool Kerkeveld, dienstencentrum Heerlerbaan en Maankwartier (functies t.b.v. de Stichting)

23.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.688	5.415
Afname marktwaarde	-/- 6.454	-/- 3.628
	-/- 1.766	1.787
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.710	799
Afname marktwaarde	-/- 978	-/- 458
	732	341
TOTAAL	-/- 1.034	2.127

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

24 Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Doorberekende administratiekosten aan derden	36	44
Doorberekende administratiekosten levering en diensten	70	63
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	40	25
Overige	79	85
TOTAAL	225	217

Afschrijvingen immateriële vaste activa

	2016	2015
Immateriële vaste activa	-/- 563	-/- 337
Overige zaken	-/- 177	-/- 131
Onroerende en roerende zaken en ten dienste v.d. exploitatie	-/- 306	-/- 227
TOTAAL	-/- 1.046	-/- 695

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
Lonen en salarissen	-/- 5.708	-/- 5.692
Sociale lasten	-/- 888	-/- 859
Pensioenlasten	-/- 848	-/- 985
TOTAAL	-/- 7.444	-/- 7.536

Beloning van het bestuur

De beloning van het bestuur – dat wordt gevormd door twee personen – bedroeg € 428k in 2016.

Het totaalbedrag is opgenomen onder de ‘Lonen en salarissen’ en als volgt te specificeren:

	2016	2015
Bruto loon	-/- 263	-/- 261
Vakantiegeld	-/- 20	-/- 20
Gratificatie (13e maand)	-/- 21	-/- 20
Sociale lasten	-/- 20	-/- 20
Pensioenlasten	-/- 58	-/- 65
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	-/- 46	-/- 45
TOTAAL	428	429

Prepensioentoezegging directeur-bestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan toenmalige bestuurders van woningcorporaties een prépensioenregeling toegekend om op 60-jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door gewijzigde regelgeving heeft het SPW de opbouw van het vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Bij Weller betreft het één van de twee directeur-bestuurders.

Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren, keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17k uit aan één directeur-bestuurder. Deze jaarlijkse compensatie wordt gedurende een periode van 10 jaar uitgekeerd en eindigt in 2018. Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren, is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van de commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2016 is inbegrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf ‘Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

WNT-verantwoording 2016

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT-verantwoording is opgesteld op basis voor Stichting Weller Wonen van toepassing zijnde indeling: klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Weller Wonen is € 150k. 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.

In het kader van de verplichtingen die samenhangen met de WNT is de situatie bij Weller als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen in euro's

Leidinggevende functionarissen

	Gorgels, J.W.M.	Kersjes, R.J.T.
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2016	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	180.824	144.861
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	21.142	19.999
Totaal bezoldiging 2016	201.966	164.860
Totaal bezoldiging 2015	203.803	162.502
Toepasselijk WNT maximum 2016	150.000	150.000
Motivering indien overschrijding	1)	1)

Toezichthoudende functionarissen

	Crutzen, F.M.M.	Debie, H.J.F.E.	Hommes, M.	Kerckhoffs, G.J.A.M.	Schuitemaker, A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	01-03 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-10	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging					
Beloning	10.715	12.858	13.930	16.074	12.858
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	10.715	12.858	13.930	16.074	12.858
Totaal bezoldiging 2015	n.v.t.	13.680	14.880	14.880	13.680
Toepasselijk WNT maximum 2016	12.500	15.000	16.250	18.750	15.000
Motivering indien overschrijding					

1) Overgangsregeling.

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijk WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. In 2016 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2016 had de corporatie gemiddeld 106 werknemers in dienst (2015: 108). Dit aantal is herleid tot fulltime basis, met de volgende indeling:

	2016	2015
Directie/bestuur	2,0	2,0
Accountmanagers	5,2	6,0
Bestuursondersteuning en advies	6,9	6,9
Financiën & ICT	8,8	9,4
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	47,1	46,7
Medewerkers Registratie	12,4	13,8
Facilitaire Zaken	1,7	1,7
TOTAAL	96,1	98,4

28 Overige organisatiekosten

	2016	2015
<i>Heffingen</i>		
Bijdrage saneringssteun	-/- 42	-/- 24
	-/- 42	-/- 24

29 Leefbaarheid

	2016	2015
Directe leefbaarheidskosten	-/- 611	-/- 623
Toegerekende personeelskosten	-/- 399	-/- 313
Toegerekende overige bedrijfskosten	-/- 294	-/- 445
TOTAAL	-/- 1.304	-/- 1.381

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed. De leefbaarheidsuitgaven zijn te verdelen in cyclisch en niet-cyclisch:

	2016	2015
Cyclisch	-/- 438	-/- 396
Niet cyclisch	-/- 865	-/- 985
TOTAAL	-/- 1.304	-/- 1.381

Financiële baten en lasten

30.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2016	2015
Rente te vorderen BWS-subsidies	0	4
Rente te vorderen Koploper-subsidies	30	30
TOTAAL	30	34

30.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	1.398	1.352
Overige rentebaten	85	65
TOTAAL	1.483	1.418

De geactiveerde rente is in de balans opgenomen onder de post "Onderhanden projecten". Voor de berekening van de te activeren rente is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gehanteerd.

30.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente langlopende leningen	-/- 11.143	-/- 11.579
Borgstellingsvergoeding WSW	-/- 48	-/- 48
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-/- 104	-/- 101
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-/- 141	0
Overige rentelasten	-/- 20	-/- 13
Af: doorbelast aan projecten	416	402
TOTAAL	-/- 11.040	-/- 11.338

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2016	2015
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	7.230	8.989
Bij:		
- Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	0	-/- 479
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	8.346	-/- 7
- Mutatie glasfonds	0	-/- 278
- Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	1	-/- 15
- Hogere boekwinst verkopen	68	0
- Resultaat projectontwikkeling	1.793	0
- Waardemutatie op basis van art. 2.2.8 VSO 2	9.584	6.741
Af:		
- Lagere opbrengst verkopen	0	-/- 1.029
- Afschrijvingen	-/- 756	10.336
- Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-/- 5.791	1.716
- Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-/- 8.776	-/- 3.947
- Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	-/- 367	-/- 443
Fiscaal resultaat	11.332	21.583
Af:		
- Dotatie HIR	-/- 86	0
Bij:		
- Oortkosten	23	32
- Saneringssteun	42	0
Belastbaar resultaat	11.311	21.615
Compensatie verlies voorgaande jaren	-/- 11.311	-/- 21.615
Belastbaar bedrag	0	0
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-/- 550	-/- 2.703
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	-/- 550	-/- 2.703

Toerekening baten en lasten

De onderstaande overige bedrijfskosten zijn middels verdeelsleutels verdeeld over de directe kosten:

	2016	2015
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	-/- 1.088	-/- 474
Reiskosten	-/- 49	-/- 45
Opleidingskosten	-/- 54	-/- 62
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	-/- 41	-/- 36
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	5	11
Kosten leaseauto's	-/- 323	-/- 387
Wervingskosten personeel	-/- 6	0
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	-/- 29	-/- 36
Overige	-/- 118	-/- 99
	<u>-/- 1.703</u>	<u>-/- 1.128</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen en Wellerij Brunssum	-/- 102	-/- 356
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	-/- 224	-/- 206
Onderhoud kantoor	-/- 94	-/- 42
Belastingen	-/- 23	-/- 15
Verzekeringen	-/- 4	-/- 2
Overige huisvestingskosten	-/- 1	-/- 7
	<u>-/- 449</u>	<u>-/- 630</u>
<i>Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	-/- 80	-/- 135
Overige kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	-/- 72	54
	<u>-/- 153</u>	<u>-/- 81</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	-/- 131	-/- 146
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-/- 134	-/- 164
Porti en telefoon	-/- 202	-/- 198
Exploitatiekosten bedrijfswagens	-/- 135	-/- 120
Contributies en abonnementen	-/- 135	-/- 115
Kosten automatisering	-/- 647	-/- 604
Verzekeringen	-/- 29	-/- 29
Kosten controle jaarrekening	-/- 138	-/- 116
Kosten controle jaarrekening m.b.t. vorig boekjaar	-/- 26	-/- 33
Advieskosten	-/- 410	-/- 283
Public relations	-/- 137	-/- 105
Multichanneling	-/- 10	-/- 18
Makelaars- en notariskosten	-/- 81	-/- 36
Digitalisering technisch archief	-/- 57	-/- 19
Overige algemene kosten	-/- 42	-/- 17
	<u>-/- 2.316</u>	<u>-/- 2.004</u>

	2016	2015
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	-/- 1.703	-/- 1.128
Huisvestingskosten	-/- 449	-/- 630
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	-/- 153	-/- 81
Algemene kosten	-/- 2.316	-/- 2.004
	<u>-/- 4.621</u>	<u>-/- 3.843</u>
<i>Te verdelen lasten</i>		
Afschrijvingen	-/- 1.046	-/- 695
Lonen, sociale lasten en pensioenlasten	-/- 7.444	-/- 7.537
Overige bedrijfslasten	-/- 4.620	-/- 3.843
	<u>-/- 13.110</u>	<u>-/- 12.075</u>
<i>Verdeling</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.274	3.351
Lasten onderhoudsactiviteiten	696	683
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.110	6.977
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	21	17
Leefbaarheid	692	758
In mindering gebracht op geactiveerde productie	733	692
In mindering gebracht op rentelasten	-/- 416	-/- 402
	<u>13.110</u>	<u>12.075</u>

Het honorarium van de externe accountant en accountantsorganisatie bedroeg:

	2016	2015
1. Onderzoek jaarrekening	-/- 112	-/- 169
2. Andere controle opdrachten	0	-/- 21
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Wijziging wet- en regelgeving	-/- 24	-/- 31
5. Andere niet-controle diensten	0	-/- 26
	<u>-/- 137</u>	<u>-/- 247</u>

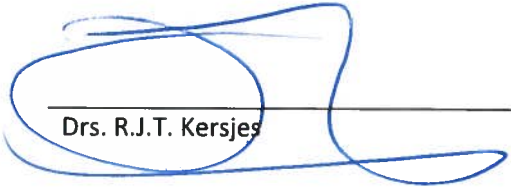
De verwerking van deze kosten heeft plaats gevonden volgens het realisatiebeginsel.

2.12 Ondertekening

Opgemaakt door het Bestuur



 Ing. J.M.W. Gorgels MSM



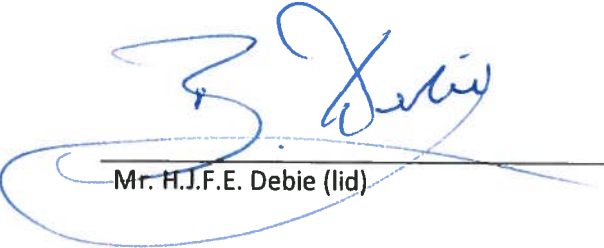
 Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 juni 2017

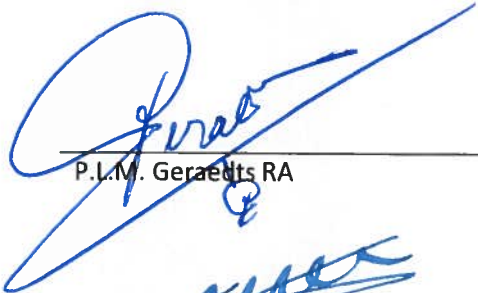
Vastgesteld door het toezichthoudend orgaan



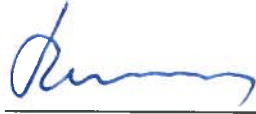
 Drs. F.M.M. Crutzen (lid)



 Mr. H.J.F.E. Debie (lid)



 P.L.M. Geraedts RA



 M. Hommes RE RA (plv. voorzitter)



 A.M.C. Schuitemaker (lid)

Heerlen, 21 juni 2017

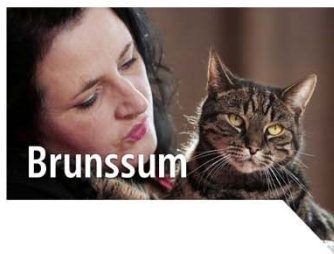
3. Overige gegevens

Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

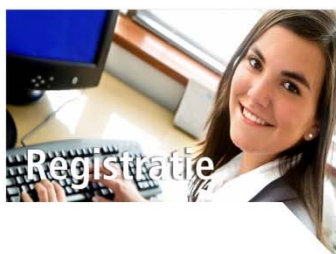
Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.



Jaarbericht
Stichting Weller Wonen
2016 (enkelvoudig)

weller



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	156
1. Algemeen	157
2. Jaarrekening	158
2.1 Balans per 31-12-2016 (enkelvoudig, na winstbestemming)	158
2.2 Winst en verliesrekening over 2016	159
2.3 Kasstroomoverzicht over 2016	160
2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen	162
2.5 Waarderingsgrondslagen – balanswaardering	167
2.6 Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling	172
2.7 Additionele informatie categoriale kostensoorten	176
2.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	177
2.9 Toelichting op de balans	178
2.10 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen	201
2.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening	203
2.12 Ondertekening	215
3. Overige gegevens	216

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven.

Activiteiten

De (kern)activiteiten van Weller (groep), statutair gevestigd te Brunssum en kantoorhoudende te Heerlen, zijn gericht op het aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen. Het KvK nummer van Weller is 14021286.

Regelgeving

In 2015 hebben woningcorporaties te maken met de nieuwe Woningwet 2015, het BTIV en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling. De nieuwe Woningwet is ingegaan per 1 juli 2015 en is met terugwerkende kracht van toepassing vanaf 1 januari 2015. De nieuwe Woningwet is voor de verslaglegging voor het eerst van toepassing op de jaarrekening 2016.

Het Bestuur van een woningcorporatie dient een schriftelijk bestuursverslag op te maken. De nieuwe Woningwet bepaalt dat het bestuursverslag, de jaarrekening en de dVI vanaf 1 januari 2017 (voor het eerst over boekjaar 2016) ieder jaar voor 1 mei (in plaats van 1 juli) moet zijn vastgesteld en verspreid onder stakeholders. Voor het boekjaar 2016 is hier nog eenmalig uitstel voor verleend. Voor de jaarrekening 2016 geldt dan ook nog steeds de deadline van 1 juli.

Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaglegging de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sectorspecifieke presentatie, waarderingsgrondslagen en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn toe.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9, Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaglegging.

Schattingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

2. Jaarrekening

2.1 Balans per 31-12-2016 (enkelvoudig, na winstbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015	PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
1.3 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	2.252	2.231	10.1 Overige reserves	187.996	179.561
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	702.095	682.258	10.1 Niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve	280.365	282.120
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.168	11.839	EIGEN VERMOGEN	468.361	461.681
2.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	12.032	10.772	12.1 Voorziening onrendabele investeringen	828	761
2.4 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.390	2.430	12.7 Voorziening gratificaties bij jubilea	451	430
2.5 Overige zaken	1.287	1.256	12.7 Voorziening persoonlijk loopbaanplan	100	118
MATERIËLE VASTE ACTIVA	729.973	708.555	VOORZIENINGEN	1.379	1.309
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	42.626	53.285	13.1 Leningen overheid	1.112	1.145
4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.463	10.562	13.2 Leningen kredietinstellingen	285.362	298.755
4.5 Te vorderen subsidies	399	424	13.6 Vooruitontvangen bedragen	8.265	0
4.8 Latente belastingvorderingen	913	1.463	LANGLOPENDE SCHULDEN	294.738	299.900
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	53.401	65.734	14.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.895	3.820
TOTAAL VASTE ACTIVA	785.626	776.520	14.2 Schulden aan leveranciers	4.600	4.100
VLOTTENDE ACTIVA			14.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	2	1
7.1 Huurdebiteuren	350	498	14.5 Belastingen en premies sociale verzekering	1.857	1.157
7.2 Gemeenten	115	2.056	14.6 Schulden ter zake van pensioenen	92	195
7.7 Overige vorderingen	206	214	14.8 Overige schulden	261	591
7.8 Overlopende activa	720	220	14.9 Overlopende passiva	6.863	6.812
VORDERINGEN	1.391	2.988	KORTLOPENDE SCHULDEN	22.570	16.676
9 LIQUIDE MIDDELEN	32	58			
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	1.424	3.046			
TOTAAL	787.050	779.566	TOTAAL	787.050	779.566

2.2 Winst en verliesrekening over 2016

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
15 Huuropbrengsten	59.097	58.074
16.1 Opbrengsten servicecontracten	3.337	3.549
16.2 Lasten servicecontracten	-/- 3.424	-/- 4.082
18 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-/- 7.767	-/- 7.631
19 Lasten onderhoudsactiviteiten	-/- 10.353	-/- 10.586
20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 11.349	-/- 9.989
NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	29.541	29.335
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	414	2.878
Toegerekende organisatiekosten	-/- 21	-/- 16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-/- 427	-/- 2.765
22 NETTORESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-/- 34	97
23.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.870	57
23.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-/- 1.453	2.120
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.417	2.177
24 Opbrengsten overige activiteiten	383	368
NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	383	368
28 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	-/- 42	-/- 24
29 LEEFBAARHEID	-/- 1.296	-/- 1.354
30.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	30	34
30.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	640	1.088
30.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 10.507	-/- 10.742
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-/- 9.838	-/- 9.619
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	20.130	20.980
31 Belastingen	-/- 2.791	-/- 2.738
32 Resultaat deelnemingen	-/- 10.659	-/- 255
RESULTAAT NA BELASTINGEN	6.680	17.988

2.3 Kasstroomoverzicht over 2016

Bedragen x € 1.000

	2016	2015
ONTVANGSTEN		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen	56.055	55.766
Onzelfstandige huurwoningen	19	68
Intramuraal	1.368	1.330
Maatschappelijk onroerend goed	452	360
Parkeervoorzieningen	549	541
Commercieel onroerend goed	76	14
TOTAAL HUREN	58.519	58.079
Vergoedingen	3.074	3.048
Overheidsontvangsten	0	51
Overige bedrijfsontvangsten	297	189
Renteontvangsten	66	109
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	61.956	61.476
UITGAVEN		
Personeelsuitgaven		
Lonen en salarissen	-/- 5.075	-/- 5.738
Sociale lasten	-/- 753	-/- 832
Pensioenlasten	-/- 768	-/- 989
Totaal personeelsuitgaven	-/- 6.596	-/- 7.559
Onderhoudsuitgaven	-/- 9.890	-/- 10.805
Overige bedrijfsuitgaven	-/- 10.225	-/- 11.635
Rente-uitgaven	-/- 11.139	-/- 11.435
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-/- 42	-/- 24
Verhuurdersheffing	-/- 4.062	-/- 948
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-/- 1.026	-/- 534
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	-/- 42.980	-/- 42.940
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	18.976	18.536

	2016	2015
MATERIËLE VASTE ACTIVA INGAANDE KASSTROMEN		
Verkoopontvangsten bestaand	267	693
Verkoopontvangsten nieuwbouw	4.878	3.490
(Des)investeringsontvangsten overig	1.690	0
SALDO INGAANDE KASSTROMEN MVA	6.835	4.183
MATERIËLE VASTE ACTIVA UITGAANDE KASSTROMEN		
Nieuwbouw huur-, woon en niet-woongelegenheden	-/- 1.057	-/- 1.530
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-/- 10.433	-/- 7.927
Aankoop woon en niet-woongelegenheden	-/- 887	-/- 942
Nieuwbouw verkoop woon en niet-woongelegenheden	-/- 3.222	-/- 2.156
Sloopuitgaven woon en niet-woongelegenheden	-/- 570	-/- 526
Aankoop grond	-/- 51	0
Investerings overig	-/- 1.094	-/- 3.461
Externe kosten bij verkoop	-/- 11	-/- 7
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN MVA	-/- 17.325	-/- 16.549
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	2.041	4.511
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-/- 2.212	-/- 26.010
Uitgaven overig	0	0
SALDO KASSTROMEN FVA	-/- 171	-/- 21.499
KASSTROOM (DES)INVESTERINGEN	-/- 10.661	-/- 33.865
FINANCIERINGSACTIVITEITEN INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen en r/c faciliteit	5.075	3.820
SALDO FINANCIERINGSACTIVITEITEN INGAAND	10.075	28.820
FINANCIERINGSACTIVITEITEN UITGAAND		
Aflossingen geborgde leningen	-/- 16.197	-/- 18.388
Aflossingen ongeborgde leningen	-/- 2.219	-/- 18
SALDO FINANCIERINGSACTIVITEITEN UITGAAND	-/- 18.416	-/- 18.406
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-/- 8.341	10.414
MUTATIE GELDMIDDELEN	-/- 26	-/- 4.915
Saldo liquide middelen per 1 januari	58	4.973
Saldo liquide middelen per 31 december	32	58
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-/- 26	-/- 4.915

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9, Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens door de Raad van de Jaarverslaglegging uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen dienen hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld op basis van continuïteit van de activiteiten.

Stelselwijziging

Marktwaaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor Toegelaten Instellingen. Hierin is opgenomen dat Toegelaten Instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen reële waarde, zijnde de marktwaaarde in verhuurde staat, moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Stichting Weller Wonen past de full-versie van het waarderingshandboek toe, met uitzondering van de parkeervoorzieningen waarbij de basis-versie is toegepast. Voorheen werd het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele bedrijfswaarde conform RJ212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ140 “Stelselwijzigingen” volgens de retrospectieve methode. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

De voor Stichting Weller Wonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) zijn:

- De classificatie van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten (bedragen x € 1.000).

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel- wijziging	Effect stelsel- wijziging
ACTIVA			
Materiële vaste activa: vastgoed in exploitatie	424.703	684.662	259.959
Materiële vaste activa: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.904	7.904	0
Financiële vaste activa	51.857	51.857	0
PASSIVA			
Eigen vermogen: overige reserves (gerealiseerd vermogen)	183.734	163.614	-/- 20.120
Eigen vermogen: overige reserves (ongerealiseerde herwaardering)	0	280.079	280.079
<i>Subtotaal effect Eigen vermogen</i>	<i>183.734</i>	<i>443.693</i>	<i>259.959</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.911	3.911	0

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel- wijziging	Effect stelsel- wijziging
ACTIVA			
Materiële vaste activa: vastgoed in exploitatie	445.074	694.096	249.020
Materiële vaste activa: Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.772	10.772	0
Financiële vaste activa	65.734	65.734	0
PASSIVA			
Eigen vermogen: overige reserves (gerealiseerd vermogen)	212.660	179.560	-/- 33.100
Eigen vermogen: overige reserves (ongerealiseerde herwaardering)	0	282.120	282.120
<i>Subtotaal effect Eigen vermogen</i>	<i>212.660</i>	<i>461.680</i>	<i>249.020</i>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	761	761	0
Resultatenrekening 2015	Jaarrekening 2015	Na stelsel- wijziging	Effect stelsel- wijziging
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	167	113	-54
Afschrijvingen sociaal vastgoed	11.336	0	11.336
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	486	1.195	709
Vennootschapsbelasting	2.738	2.738	0
Effect stelselwijziging op het resultaat 2015			11.991

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in de verloopoverzichten.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 “Stelselwijzigingen” volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 “Stelselwijzigingen” volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingswijzigingen

Bij het samenstellen van de jaarrekening zullen er voor diverse posten inschattingen worden gemaakt als gevolg van onzekere omstandigheden. Bij een schatting wordt de omvang van de post zo goed mogelijk bepaald, rekening houdende met alle beschikbare relevante informatie. Er is sprake van schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich een oordeel over de schattingen en kan op basis van relevante informatie en de laatste inzichten besluiten om deze schattingen te herzien. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de betreffende jaarrekeningposten.

RJ 145

Indien sprake is van schattingswijzigingen dan worden deze verwerkt conform RJ 145 “Schattingswijzigingen”. Conform de richtlijn worden herzieningen van schattingen prospectief verwerkt, aldus opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de schattingswijziging is nu nog niet in te schatten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Stichting Weller Wonen dekt haar renterisico voor een deel af via een renteswap. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen. Er wordt dus kostprijs-hedge-accounting toegepast. Mutaties in de boekwaarde worden derhalve niet in het resultaat en in de balans verwerkt.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het Bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Weller Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

2.5 Waarderingsgrondslagen – balanswaardering

Immateriële vaste activa

Dit betreft de waardering van automatiseringskosten. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritische applicaties. Eigen uren worden niet geactiveerd.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde. De afschrijvingen worden lineair bepaald.

Materiële vaste activa

2.5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

2.5.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de *full-versie* gehanteerd, behalve voor de parkeervoorzieningen, waarbij de basisversie is gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2016 getaxeerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

2.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangeane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten.

Voor de per balansdatum aangeane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde een voorziening onrendabele investering nieuwbouw gevormd.

2.5.4 Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten die met huurders worden afgerekend (bijvoorbeeld warmtemeters).

2.5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Weller Wonen.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.

Wanneer Stichting Weller Wonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Te vorderen subsidies

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS-subsidies) te vorderen subsidies worden eenmalig vastgesteld op basis van de contante waarde van de voorcalculaties bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten, rekening houdend met veronderstelde toekomsten huur- en exploitatielastenstijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgecalculeerde exploitatieoverschotten.

De vordering is rentedragend en wordt maximaal gedurende 30 jaar jaarlijks verminderd met de door de budgethouder beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgecalculeerde exploitatieoverschotten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment dat de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterende saldo.

Onder projectsubsidies worden koplopersubsidies verantwoord, die ontvangen zijn voor diverse opgeleverde nieuwbouwprojecten met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. De post latente belastingvordering is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25%.

De in de jaarrekening opgenomen actieve belastinglatentie heeft onder meer betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningenportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaaarde) conform VSO II. Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio die naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht.

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve 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 fiscaal niet wordt afgewikkeld. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

De fiscale waarde van de materiële vast activa is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, wordt alleen in acht genomen de in het exploitatiebeleid opgenomen voorgenomen afwikkeling van woningen binnen een horizon van vijf jaar, door verkoop en sloop. Voor een aantal projecten in ontwikkeling (met kooponderdelen) wijkt de fiscale waardering af van de commerciële waardering.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde, waarbij de noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid in mindering worden gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet vrij ter beschikking staan, wordt bij de waardering van deze middelen hier rekening mee gehouden.

Voorzieningen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan is een voorziening gevormd op basis van het huidige personeelsbestand. De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De langlopende leningen (verwachte looptijd ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is eveneens opgenomen onder de langlopende schulden, en wordt separaat toegelicht.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

2.6 Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling

Huuropbrengsten

Dit betreft de netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten, onder aftrek van huurderving. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 4,6% (rekening houdend met de inkomens van de huurders). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetaalverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten van servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Dit betreft de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke verhuur- en beheeractiviteiten van de werknemers, de geactiveerde productie eigen bedrijf en de verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met onderhoudsactiviteiten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de toegerekende directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit, die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten, zoals belastingen en verzekeringskosten.

Projectopbrengsten en -kosten

Voor onderhanden projecten waarvan de waarde op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en -kosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Naast de directe projectkosten worden ook personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met projecten, organisatie- en financieringskosten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (van bestaand bezit), dan wel de vervaardigingsprijs (bij projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren van de verkoopakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Naast de directe verkoopkosten worden ook de personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met verkoop en overige bedrijfslasten toegerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuwe aangegane juridische en feitelijke verplichtingen tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten (exploitatie, verkoop of vastgoedportefeuille) toegerekend kunnen worden.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn uitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen, die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Aan deze post worden naast directe leefbaarheidsuitgaven ook personeelslasten van de werknemers die zich bezighouden met leefbaarheid en overige bedrijfslasten toegerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Financiële baten en lasten

De rentebaten betreffen de aan het jaar toegerekende renteontvangsten uit hoofde van (tijdelijke) belegging van onder de vlottende activa begrepen liquide middelen en de renteopbrengsten van beleggingen op lange termijn, alsmede geactiveerde bouwrente over het geïnvesteerd vreemd vermogen.

De financieringskosten die aan vastgoedontwikkeling worden toegerekend, worden onder de post "Toegerekende financieringskosten" onder "Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling" verantwoord.

Onder de rentelasten zijn de aan het jaar toegerekende rentelasten verantwoord. Dit betreft rente en kosten op langlopende leningen en kredietfaciliteiten.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Weller Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Belastingen

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Voor het vaststellen van de vennootschapsbelasting heeft Stichting Weller Wonen de in samenwerking met AEDS en Belastingdienst opgemaakte vaststellingsovereenkomst (VSO II) ondertekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellings-overeenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting Weller Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal FTE.

2.7 Additionele informatie categoriale kostensoorten

Afschrijvingslasten

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie en over de overige zaken 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 middels een vastgestelde verdeelsystematiek.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake wanneer de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden niet meer, zoals in voorgaande jaren, in een post in de winst- en verliesrekening opgenomen, maar aan de verschillende winst- en verliesposten toegerekend op basis van activiteiten conform de functionele indeling.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De pensioenlasten worden niet meer, zoals in voorgaande jaren, in een post in de winst- en verliesrekening opgenomen, maar aan de verschillende winst- en verliesposten toegerekend op basis van activiteiten conform de functionele indeling.

2.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van alle mutaties in de geldmiddelen. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en in het gebruik dat van deze geldmiddelen is gemaakt. In samenhang met de balans en winst- en verliesrekening draagt het kasstroomoverzicht bij aan een beoordeling van de financiering van de activiteiten, de liquiditeit, de solvabiliteit en de kwaliteit van het behaalde resultaat.

De mutatie in de geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de wijzigingen in de liquide middelen tussen primo en ultimo van het boekjaar.

Onder de kasstroom uit operationele activiteiten worden alle ontvangsten en uitgaven opgenomen uit de normale bedrijfsactiviteiten van de organisatie zoals de ontvangsten van de huren en rente-inkomsten en de uitgaven voor personeel, onderhoud en leefbaarheid.

Onder de in- en uitgaande kasstroom van materiële vaste activa worden de verkopen van bestaande en nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden opgenomen en de uitgaven voor nieuwbouw, sloop en aankoop van deze gelegenheden.

Onder de in- en uitgaande kasstroom van financiële vaste activa worden de ontvangsten en uitgaven opgenomen, die te maken hebben met de verbindingen van Stichting Weller Wonen.

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten worden de nieuw ontvangen leningen opgenomen en de aflossingen op de leningen.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

2.9 Toelichting op de balans

1.3 Immateriële vaste activa

Software en licenties	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	4.701	2.290
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 2.470	-/- 2.133
Saldo	2.231	157
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	584	2.411
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 563	-/- 337
Saldo	21	-/- 2.073
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	5.285	4.701
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 3.033	-/- 2.470
Saldo	2.252	2.231

De investeringen bedroegen in 2016:

Kosten ERP pakket	91
Conversie ERP pakket t.b.v. Woningwet	456
Overig	37
Saldo per 31 december	584

Materiële vaste activa

2.1 Materiële vaste activa in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	TOTAAL
<i>1 januari 2016</i>			
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	457.143	8.757	465.900
Cum. herwaarderingen	275.237	6.882	282.120
Cum. waardeveranderingen en afschrijvingen	-/- 50.122	-/- 3.801	-/- 53.923
Boekwaarde per 1 januari 2016	682.258	11.839	694.096
<i>Mutaties:</i>			
Investeringen – initiële verkrijging	0	47	47
Investeringen – oplevering nieuwbouw	17.469	0	17.469
Investeringen – waardevermindering nieuwb.	2.895	0	2.895
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	4.596	1	4.597
Buitengebruikstelling en afstoting	-/- 151	0	-/- 151
Waardeverand. buitengebruikst. en afstoting	-/- 276	0	-/- 276
Herwaarderingen	-/- 1.795	342	-/- 1.453
Waardeveranderingen	-/- 2.901	-/- 60	-/- 2.961
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties	19.837	330	20.167
<i>31 december 2016</i>			
Cum. Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	481.952	8.806	490.758
Cum. Herwaarderingen	273.142	7.224	280.365
Cum. waardeveranderingen	-/- 52.999	-/- 3.862	-/- 56.860
Boekwaarde per 31 december 2016	702.095	12.168	714.263

Per 31 december is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 280.366k. Deze heeft voor € 273.142k betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 7.224k op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde van de parkeergelegenheden, is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijk en ter zake deskundige taxateur.

De volgende gemiddelde disconteringsvoet is gehanteerd:

Parkeergelegenheden	6,7%
---------------------	------

Bij het bepalen van de marktwaarde van alle andere categorieën onroerende zaken is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Toelichting
Markthuur	Aangepast op basis van 3 tot 5 referenties per complex
Markthuur per m ²	Aangepast op basis van 3 tot 5 referenties per complex
Leegwaarde	Aangepast op basis van 3 tot 5 referenties per complex
Disconteringsvoet	Aangepast op basis van beleggingsreferenties
Exit yield	Incidenteel aangepast op basis van huur/leegwaardeverhouding ultimo beschouwingsperiode

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast conform de basisversie: instandhoudingsonderhoud, mutatiekosten, achterstallig onderhoud, technische splitsingskosten, mutatiegraad en schematische vrijheid.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Heerlen	Eengezinswoning	1960-1969
Brunssum	Meergezinswoning	1970-1979
Onderbanken	Studenteneenheid	1980-1989
	Zorgeenheid (extramuraal)	1990-1999
	Bedrijfsonroerendgoed	2000-2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2010-2016
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,80%	2,90%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908	€ 908
voor 1960	€ 909	€ 909	€ 909	€ 909	€ 909
1960 - 1974	€ 984	€ 984	€ 984	€ 984	€ 984
1975 - 1989	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837
1990 - 2004	€ 858	€ 858	€ 858	€ 858	€ 858
vanaf 2005	€ 861	€ 861	€ 861	€ 861	€ 861
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 881	€ 881	€ 881	€ 881	€ 881
voor 1960	€ 849	€ 849	€ 849	€ 849	€ 849
1960 - 1974	€ 969	€ 969	€ 969	€ 969	€ 969
1975 - 1989	€ 787	€ 787	€ 787	€ 787	€ 787
1990 - 2004	€ 859	€ 859	€ 859	€ 859	€ 859
vanaf 2005	€ 846	€ 846	€ 846	€ 846	€ 846
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570
1990 - 2004	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570	€ 570
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987
1990 - 2004	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE -	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE -	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per VHE -	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389
Beheerkosten per VHE -	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Onderbanken	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,49%	0,54%	0,57%	0,57%	0,57%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,50%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 €	3 €	3 €	3 €	3 €
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters BOG en MOG	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 340	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Onderbanken	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6 €	6 €	6 €	6 €
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6 €	6 €	6 €	6 €
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2					
BVO	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Onderbanken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6 €	6 €	6 €	6 €
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

De onroerende zaken in exploitatie zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in bezit van Stichting Weller Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties. In de komende jaren zullen de onroerende zaken eens in de drie jaar worden getaxeerd.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	10.772	7.904
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	13.109	17.422
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-/- 17.469	-/- 3.242
Overboeking kantoor Parc Staete	0	-/- 2.774
Onttrekking voorz. onrendabele investeringen	-/- 673	-/- 4.832
Terugname te hoge onrend. invest. voorgaande jaren	3.808	0
Doorbelastingen	-/- 3.960	-/- 3.640
Overboeking naar vooruitontvangsten Bredeschool	6.629	0
Afwaarderingen	-/- 185	-/- 65
Saldo per 31 december	12.032	10.772

Investerings in projecten

Brunssum	5.921
Onderbanken	0
Heerlerbaan	6.698
Heerlen Centrum	457
Heerlerheide	33
TOTAAL	13.109

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente verantwoord van € 416k (2015: € 402k).

De overboeking naar *vastgoed in exploitatie* omvat de volgende complexen:

Bredeschool Kerkeveld	-/- 7.593
Dienstencentrum Heerlerbaan	-/- 467
Renovatie Hoogbouw Heerlerbaan	-/- 4.711
Verketeling Hoogbouw Heerlerbaan	-/- 1.614
Maankwartier Noord	-/- 3.084
TOTAAL	-/- 17.469

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Sloop 112 woningen en 20 garages	-/- 435
Nieuwbouw 5 woningen	-/- 238
TOTAAL	-/- 673

De (voorbereidende) kosten die in 2016 gemaakt zijn ten behoeve van de sloop van genoemde woningen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening. Deze voorziening is van 2013 tot en met 2016 opgebouwd. De sloop van 44 van de 112 woningen is in 2016 afgerond.

Bij het nieuwbouwproject Schandelerstraat heeft in 2016 opdrachtverstrekking voor de bouw plaatsgevonden. Het totale verwachte negatieve resultaat is gedoteerd in de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings. De geboekte kosten tot en met 2016 zijn onttrokken aan de voorziening.

In de voorgaande jaren zijn verwachte negatieve resultaten van Maankwartier functies in Noord, die bestemd Stichting Weller Wonen ten laste van de jaarresultaten gebracht (in totaal € 6.153k). Bij de definitieve oplevering van Noord in 2016 zijn 24 sociale huurwoningen aan de Stichting geleverd. Het verwachte negatieve resultaat hiervan bedraagt € 2.345k. Het verschil in afwaardering à € 3.808k wordt teruggenomen ten gunste van het jaarresultaat 2016. De in eerdere jaren afgeboekte projectkosten worden met ditzelfde bedrag gecorrigeerd.

Doorbelaastingen

Koutenveld inbreng grond	-/- 400
Bredeschool Kerkeveld	-/- 3.560
TOTAAL	-/- 3.960

In 2016 is de grondlocatie Koutenveld 18 te Brunssum verkocht aan de projectontwikkelaar en ingebracht in het plangebied ter realisatie van fase 1a (30 nieuwbouwwoningen). Met betrekking tot de Bredeschool Kerkeveld in Brunssum zijn in 2016 de laatste 24 bouwtermijnen doorbelast aan de Gemeente Brunssum. Tevens zijn de overige stichtingskosten doorbelast.

Overboeking naar Vooruitontvangsten Bredeschool

Stichting Weller Wonen heeft in opdracht van de Gemeente Brunssum de Bredeschool Kerkeveld gerealiseerd. Hiervoor een 40-jarige huurovereenkomst gesloten. Tevens is overeengekomen dat de huurprijs voor de gehele periode berekend wordt op basis van de werkelijk gemaakte stichtingskosten (exclusief interne uren en toegerekende rente). De gerealiseerde kosten zijn vanaf 2014 bij de Gemeente in rekening gebracht en betreffen de facto vooruitbetaling van de huurpenningen.

Afwaarderingen

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op voorbereidingskosten van projecten, kosten met betrekking tot masterplannen en stopgezette projecten.

Afwaardering Lux Luna	-/- 3
Afwaardering sloopkosten (tekort)	-/- 172
Overige projecten	-/- 10
TOTAAL	-/- 185

2.4 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	8.436	7.326
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 6.005	-/- 5.785
Saldo	2.431	1.541
<i>Mutaties gedurende het boekjaar</i>		
Investeringen	262	1.110
Afschrijvingen	-/- 303	-/- 220
Saldo	-/- 41	890
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	8.698	8.436
Afschrijvingen	-/- 6.308	-/- 6.005
Saldo	2.390	2.431

De investeringen in het boekjaar 2016 betroffen:

Verbouwing kantoor Parc Staete	33
Automatisering	203
Inventaris	16
Vervoersmiddelen	10
TOTAAL	262

Medio 2015 heeft Stichting Weller Wonen het kantoor Parc Staete gekocht. Tot dan werden diverse verdiepingen in dit pand gehuurd ten behoeve van de eigen organisatie.

2.5 Overige zaken

	2016	2015
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	1.920	1.423
Afschrijvingen	-/- 664	-/- 543
Saldo	1.256	880
<i>Mutaties gedurende het boekjaar</i>		
Investeringen	192	497
Afschrijvingen	-/- 161	-/- 121
Saldo	31	376
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	2.112	1.920
Afschrijvingen	-/- 825	-/- 663
Saldo	1.287	1.256

De investeringen in het boekjaar 2016 betroffen:

Vorbereidingen Warmtewet	152
Warmtemeters	40
TOTAAL	192

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingstermijnen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen. In onderstaand overzicht staan de afschrijvingstermijnen:

- Immateriële vaste activa (software en licenties) 2 – 5 – 10 jaar
- DAEB-vastgoed in exploitatie geen afschrijvingen
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie geen afschrijvingen
- Investeringen t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters 10 – 15 – 25 jaar
- Kantoorgebouwen 40 jaar
- Verbouwing kantoorgebouw restant levensduur
- Inventaris/automatiseringsapparatuur 1 – 3 – 5 – 10 jaar
- Rollend materieel 4 – 10 jaar

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd middels een brand/vliegtuig/stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele objecten zijn – gezien het daar aanwezige risico – uitgebreid verzekerd. De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 987,9 miljoen, op basis van 9.362 gewogen verhuureenheden. De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 12,2 miljoen. De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 1,9 miljoen.

Op alle betreffende polissen is een indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premieervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten. Naast deze verzekeringen heeft Weller ook een aantal voorkomende bedrijfsverzekeringen afgesloten.

Zekerheden

Weller heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of vervreemden zonder toestemming van het WSW. Stichting Weller Wonen heeft per balansdatum geen verkoopplan opgesteld waarin DAEB-bezit voor verkoop geormerkt is.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijks-leningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie, waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.490 (2015: 9.513) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 1.469 (2015: 1.428) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per 1 januari 2016, bedraagt € 878,7 miljoen (1 januari 2015: € 865,1 miljoen).

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Weller Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Weller Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid.

	2016	2015
Bedrijfswaarde per 31 december		
DAEB-vastgoed in exploitatie	411.241	444.128
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.185	500
Saldo	420.426	444.628

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	2015
Huurstijging 2016	realisatie	1,54%
Huurstijging 2017	1,11%	2,22%
Verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,23%	2,49%
Verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)	2,45%	2,57%
Verwachte huurstijging jaar 6	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	per complex	per complex
Huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
Variabele lastenstijging jaar 1	1,60%	1,60%
Variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,28%	2,34%
Variabele lastenstijging vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Onderhoudslastenstijging jaar 1	1,60%	1,60%
Onderhoudslastenstijging jaar 2-5	2,28%	2,34%
Onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	2,50%	2,50%
Stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)	1,44%	1,70%
Stijging restwaarde vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Verwachte huurderiving jaar 1	1,80%	1,80%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%

Tabel huuropbrengsten

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huurstijging	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Extra verhoging boven inflatie	0,90%	1,00%	0,93%	0,97%	1,00%	1,00%	0,00%
Reguliere huurverhoging sociale huurwoningen	1,08%	1,58%	1,98%	2,47%	2,97%	2,97%	2,00%
Reguliere huurverhoging totaal bezit	1,11%	1,56%	1,97%	2,45%	2,93%	2,00%	2,00%
Harmonisatie sociale huurwoningen	0,18%	0,12%	0,06%	0,03%	0,02%	0,02%	0,00%
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Stijging loonkosten & variabele lasten	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Stijging kosten onderhoud & bouw	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktindex	4,50%	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Levensduur

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbevestigingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het assetmanagement van de corporatie is in beginsel leidend.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onderhoudsnorm

Door de directie van Stichting Weller Wonen zijn voor het bepalen van het totale onderhoudsbedrag per jaar onderhoudsnormen vastgesteld per woning. Uit deze onderhoudsbedragen moet het volledige onderhoud worden betaald, als ook het onderhoud aan garages, maatschappelijke panden en panden die in een VVE zijn opgenomen.

De gehanteerde normen zijn hieronder per jaar opgenomen en worden jaarlijks geïndexeerd. De normen per woning bedragen voor 2016 tot en met 2019 € 1.250, voor de jaren na 2019 wordt een onderhoudsnorm gehanteerd van € 1.350. Op basis van deze normbedragen is een gedifferentieerde onderhoudsbegroting per complex opgesteld, voor de eerste 10 jaren. Deze onderhoudsbegroting is gehanteerd in de bedrijfswaardeberekeningen. Met ingang van 2017 wordt rekening gehouden met besparingen die Stichting Weller Wonen wil realiseren op onderhoud.

Toelichting algemeen beheer

Bij het algemeen beheer zijn alle indirecte bedrijfslasten opgenomen (die niet rechtstreeks worden toegewezen aan verhuureenheden). De verdeling vindt plaats op basis van een kostenfactor. Voor de woningen is dit een verdeling per woning.

Bij het algemeen beheer zijn opgenomen:

- De personeelskosten (inclusief sociale lasten en pensioenen), huisvestingskosten, kosten ITO en de algemene kosten die ten laste van Weller komen.
- Verhuurdersheffing en saneringsheffing aan de hand van de door de sectorinstituten afgegeven bedragen.
- Leefbaarheidsuitgaven: Stichting Weller Wonen volgt de definitie van het BTIV. Hierbij worden de bijdrages aan leefbaarheid onderverdeeld in drie categorieën:
 - Woonmaatschappelijk werk (achter de voordeur programma's);
 - Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur;
 - Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.
- Op deze kosten worden de overige bedrijfsopbrengsten in mindering gebracht.

Het totaalbedrag wordt via een verdeelsleutel verdeeld over de verhuureenheden.

Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Weller Wonen Holding B.V.	2016	2015
Saldo per 1 januari	53.285	32.539
Mutaties in het boekjaar:		
Agiostorting	0	21.000
Resultaat deelneming	-/- 10.659	-/- 255
Saldo per 31 december	42.626	53.285

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in de vennootschap Weller Wonen Holding B.V. Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18k. De verkrijgingsprijs bedraagt € 6.172k.

In navolging van 2014 is in 2015 het Eigen Middelen Beleid van het WSW verder geëffectueerd. De gedurende de periode 2014 en 2015 gegenereerde eigen middelen zijn door omzetting van rekening courant krediet in agio geconverteerd. Op deze wijze heeft Stichting Weller Wonen in 2015 een formele kapitaalstorting gedaan van € 21 miljoen in het eigen vermogen van Weller Wonen Holding B.V. Deze storting heeft plaatsgevonden via de vorderingen in rekening-courant.

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2016	2015
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	9.188	9.650
Weller Vastgoed Beheer B.V.	275	828
Weller Wonen Holding B.V.	0	85
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	0	0
Saldo per 31 december	9.463	10.563

De mutatie in rekening courant met Weller Vastgoed Beheer B.V. bestaat uit vordering btw € 0,5 mln, uren relatiebeheerders ten behoeve van commerciële panden € 0,2 mln, vennootschapsbelasting € 0,5 mln en financiering in verband met project Maankwartier € 1,8 mln. De mutatie in rekening courant met Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. bestaat uit vordering btw € 1,5 mln, uren projectleiding ten behoeve van Maankwartier € 0,7 mln, vennootschapsbelasting € 2,8 mln, rente rekening courant € 0,1 mln.

Per 24 juni 2015 zijn de rekening-courant verhoudingen tussen Stichting Weller Wonen en de groepsmaatschappijen geformaliseerd in overeenkomsten. Vanaf dat moment wordt er gedurende de looptijd van de (interne) financiering een rentepercentage gehanteerd op basis van het 3-maands Euribortarief met een opslag van 150 basispunten. Voorheen werd een rentepercentage van 5% toegepast.

De agiostorting op de aandelen van Weller Wonen Holding B.V. is in 2015 verlopen via de vordering- en rekening-courant tussen Stichting Weller Wonen en Weller Wonen Holding B.V.

4.5 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.463	4.165
Mutaties in het boekjaar:		
Waardering sloopcomplexen	-/- 458	-/- 2.588
Waardering leningen o/g en BSW subsidies	-/- 92	-/- 111
Waardering voorziening jubileumkosten en PLP	0	-/- 4
Saldo per 31 december	913	1.463

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve 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 fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Het overzicht van het verloop van de latente belastingvorderingen van de verschillende balansposten is:

Stichting Weller Wonen	01-01-2016	mutatie	31-12-2016
Sloopcomplexen	458	-/- 458	0
Leningen en BWS-subsidies	982	-/-92	890
Voorziening jubileumkosten en PLP	23	0	23
Saldo per 31 december	1.463	-/- 549	913

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 is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

Het beleid van de Belastingdienst ten aanzien van het moment van fiscale afwaardering van sloopprojecten als gevolg van krimp is dusdanig aangescherpt, dat er sprake moet zijn van een formele bestemmingswijziging of ander gemeentelijk besluit, op basis waarvan kan worden vastgesteld dat sprake is van krimp. 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 (maximaal 5 jaar) wordt afgewikkeld. Vandaar dat het saldo van de gevormde latentie met betrekking tot sloopcomplexen in 2016 vrijvalt en ten laste is gebracht van de te bepalen vennootschapsbelasting over dit boekjaar.

4.8 Te vorderen subsidies

BWS-subsidie

	2016	2015
Saldo per 1 januari	7	57
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-/- 7	-/- 54
Bijschrijving rente	0	4
Saldo per 31 december	0	7

Projectsubsidies

	2016	2015
Saldo per 1 januari	417	436
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koplopersubsidies	-/- 18	-/- 18
Saldo per 31 december	399	417

De koplopersubsidie betreft afgeronde projecten in Brunssum. Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo. Het totaal aan te vorderen subsidies bedraagt ultimo 2016 € 399k (2015: € 417k).

Vorderingen en overlopende activa

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

7.1 Specificatie huurdebiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Zittende huurders:		
Te vorderen huren	1.092	1.158
Af: voorziening oninbaarheid	-/- 870	-/- 788
Vertrokken huurders:		
Te vorderen huren	2.444	2.487
Af: voorziening oninbaarheid	-/- 2.316	-/- 2.358
TOTAAL	350	498

De nog te vorderen huren bedragen ultimo boekjaar 1,74% van de bruto jaarhuur over 2016 (12 maal de huur over december 2016) zijnde € 65.825k (ultimo 2015: 1,86%).

Ten behoeve van de huurdebiteuren is een voorziening gevormd voor mogelijke oninbaarheid. Deze kent het volgende verloop:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	3.145	3.128
Definitief afgeboekte posten	-/- 304	-/- 434
Dotatie ten laste van de exploitatie	344	452
Saldo per 31 december	3.186	3.145

7.2 Specificatie Vorderingen Gemeenten

	31-12-2016	31-12-2015
Bijdrage woningaanpassingen	44	39
Nieuwbouw Bredeschool Kerkeveld Brunssum	0	1.977
Overige	71	40
TOTAAL	115	2.056

7.7 Specificatie overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Te vorderen van verzekeraars	65	74
Verkoop woning	94	0
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	9	4
Nog te ontvangen subsidies	23	48
Overige posten	15	88
TOTAAL	206	214

7.8 Specificatie overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	0	31
Nog te ontvangen bijdrage nieuwbouwprojecten	633	0
Vooruitbetaalde zorgverzekeringen	7	11
Nog te ontvangen schadevergoedingen	0	151
Vooruitbetaalde kosten energie en water	50	0
Overige posten	30	27
TOTAAL	720	220

9 Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Direct opeisbaar	32	58
Deposito's (kortlopend)		
TOTAAL	32	58

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

10.1 Eigen vermogen

Eigen vermogen

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

	2016	2015
Eigen vermogen volgens de jaarrekening vorig boekjaar	461.681	183.734
Effect stelselwijziging	0	259.959
Eigen vermogen per januari na stelselwijziging	461.681	443.693
Jaarresultaat	6.680	17.988
Eigen vermogen volgens jaarrekening	468.361	461.681

Het eigen vermogen is onder te verdelen in gerealiseerde (overige reserves) en ongerealiseerde reserves.

Het verloop van de gerealiseerde reserves is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	179.561	183.734
Effect stelselwijziging	0	259.959
Naar niet-gerealiseerde reserves	0	-/- 280.079
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	179.561	163.614
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	-/- 4.978	-/- 5.925
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.431	3.805
	<u>1.453</u>	<u>-/- 2.120</u>
Realisatie uit hoofde van verkoop	300	80
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Jaarresultaat	6.680	17.988
Stand per 31 december	187.995	179.561

Resultaatbestemming

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten laste van de overige reserves te brengen, conform het voorstel resultaatbestemming.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt, waarbij het gehele resultaat aan de overige reserves is toegevoegd.

Het verloop van de niet-gerealiseerde reserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserve:		TOTAAL
	DAEB- vastgoed in exploitatie	niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	
Saldo per 1 januari 2015	273.538	6.541	280.079
Toename a.g.v. daling van de marktwaarde	5.408	517	5.925
Afname a.g.v. stijging van de marktwaarde	-/- 3.629	-/- 176	-/- 3.805
	1.779	341	2.120
Realisatie uit hoofde van verkoop	-/- 80	0	-/- 80
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Saldo per 31 december 2015	275.237	6.882	282.120
Saldo per 1 januari 2016	275.237	6.882	282.120
Toename a.g.v. daling van de marktwaarde	4.578	400	4.978
Afname a.g.v. stijging van de marktwaarde	-/- 6.373	-/- 58	-/- 6.431
	-/- 1.795	342	-/- 1.453
Realisatie uit hoofde van verkoop	-/- 300	0	-/- 300
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Saldo per 31 december 2016	273.142	7.224	280.366

12.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	761	3.911
Dotatie	740	2.642
Onttrekking	-/- 673	-/- 5.792
Saldo per 31 december	828	761

Bij de nieuwbouwproject Schandelerstraat heeft in 2016 opdrachtverstrekking plaatsgevonden. Het verwachte negatieve resultaat à € 400k is gedoteerd in de voorziening. Op basis van de reeds geboekte kosten, is in 2016 ook weer een bedrag van € 238k onttrokken aan de voorziening.

In 2016 is het besluit genomen om 6 woningen en 20 garages in Heerlen (Caumerboord) te slopen. Ten behoeve van de aanstaande sloop- en onthuringskosten is een bedrag van € 340k in de voorziening gedoteerd. De in 2016 gerealiseerde kosten met betrekking tot dit sloopproject zijn ter grootte van € 20k aan de voorziening onttrokken.

De in 2016 gerealiseerde kosten à € 414k met betrekking tot de sloopkosten Leenheerstraat I en II zijn onttrokken aan de voorziening.

12.7 Voorziening gratificaties bij jubilea

	2016	2015
Saldo per 1 januari	430	414
Dotatie ten laste van de exploitatie	41	34
Onttrekkingen	-/- 20	-/- 18
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	-/- 1
Saldo per 31 december	451	430

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. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

12.7 Voorziening persoonlijk loopbaanplan

	2016	2015
Saldo per 1 januari	118	129
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	2
Onttrekkingen	-/- 13	-/- 3
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 5	-/- 10
Saldo per 31 december	100	118

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%.

Langlopende schulden

13.1 Schulden aan overheid

Schulden aan overheid	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.146	1.178
Af: aflossingen	-/ 34	-/ 32
Saldo per 31 december	1.112	1.146

13.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Saldo per 1 januari	298.755	292.130
Bij: nieuw aangetrokken leningen	5.000	25.000
Af: aflossingen	-/ 18.393	-/ 18.375
Saldo per 31 december	285.362	298.755

Het totaal van de langlopende leningen ziet als volgt uit:

Leningen overheid	1.112	1.145
Leningen kredietinstellingen	285.362	298.755
TOTAAL	286.474	299.900

Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	217.156	222.049
---	---------	---------

Ten bedrage van € 285.702k van het totaal aan langlopende leningen is borgstelling door het WSW verkregen.

Marktwaarde langlopende schulden

Van de langlopende schulden vervalt € 4,8 miljoen in 2017 aan reguliere aflossingen en € 5 miljoen aan eindaflossingen. De portefeuille bevat geen klimleningen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,53% (2015: 3,61%).

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 361.531k. Bij de berekening van de marktwaarde is de gehanteerde markttrente 1,42% (afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar). Dit levert een disagio op van € 75.057k. Bij een disconteringsvoet van 5,0% (gelijk aan de door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 36.466k negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 250.008k zou bedragen.

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

Nieuwe leningen

In 2016 is een nieuwe door het WSW geborgde lening aangetrokken.

Zekerheden

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

13.6 Vooruit ontvangen bedragen Brede school Kerkeveld

Betreft de vooruit ontvangen huren en het vooruit ontvangen onderhoud voor de Brede school Kerkeveld van de gemeente Brunssum.

Vooruitontvangen huren	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	0
Ontvangst (overheveling uit vastgoed in ontwikkeling)	6.629	0
Toerekening aan exploitatie	-/- 55	0
Saldo per 31 december	6.574	0

Vooruitontvangen onderhoud	2016	2015
Saldo per 1 januari	0	0
Ontvangst (overheveling uit vastgoed in ontwikkeling)	1.690	0
Toerekening aan exploitatie	0	0
Saldo per 31 december	1.690	0

De vooruitbetaalde huren m.b.t. Brede school Kerkeveld zijn nader toegelicht onder de post Vastgoed in ontwikkeling. De Brede school Kerkeveld is in september 2016 in gebruik genomen. In 2016 zijn 4 maanden van de vooruitbetaalde huren ten gunste van de huurinkomsten 2016 gebracht. In 2017 zal dit € 166k bedragen.

In de door stichting Weller Wonen en gemeente Brunssum gesloten overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Brede school Kerkeveld, is 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 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1.690.000,-. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden naar rato in mindering gebracht op het vooruit ontvangen onderhoud ten gunste van het resultaat.

14.1 Schulden aan kredietinstellingen

Weller kent een kredietfaciliteit ter hoogte van € 15 miljoen. Ultimo 2016 benutte Weller een bedrag van € 8,9 miljoen (ultimo 2015: € 3,8 miljoen).

14.2 Kortlopende schulden

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2016, maar waarvan de betaling in 2017 plaatsvindt.

14.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2016	31-12-2015
Bij: nieuw aangetrokken leningen	2	0
Af: aflossingen	0	1
	2	1

Onder de post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' is een nadere toelichting opgenomen over de groepsmaatschappijen.

14.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2016	31-12-2015
Loonheffing	406	338
Te betalen BTW	1.450	819
TOTAAL	1.856	1.157

14.6 Nog te betalen pensioenlasten

	31-12-2016	31-12-2015
Nog te betalen pensioenlasten	93	195

14.8 Overige schulden

De post overige schulden betreft met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten.

14.9 Overlopende passiva

	31-12-2016	31-12-2015
Niet vervallen rente	4.949	5.174
Vooruit ontvangen huren	1.019	951
Nog te betalen kosten jaarrekeningcontrole	71	37
Nog te betalen kosten taxatie woningbezit	71	0
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	77	77
Nog te betalen kosten energie en water	0	30
Rente en aflossing leningen	65	65
Nog te betalen kosten onderhoud	525	150
Nog te betalen kosten nieuwbouw	0	225
Overige posten	87	103
TOTAAL	6.863	6.812

2.10 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichting

Indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de afspraken op het fonds te dekken, ontstaat een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 11 miljoen

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

AFNORTH huurt per balansdatum 12 woningen van Stichting Weller Wonen. Aangezien deze verhuur vrijgesteld is van Btw-heffing, zijn de stichtingskosten (circa € 3,9 miljoen) van de betreffende woningen ook vrijgesteld van Btw-heffing. Indien de verhuur van deze woningen aan AFNORTH wordt beëindigd (of bij verkoop aan derden) dient alsnog omzetbelasting betaald te worden over de stichtingskosten, waarbij het terug te betalen bedrag afhankelijk is van de verhouding tot de levensduur van de woningen, gesteld op 40 jaar. Deze verplichting bedraagt op balansdatum € 43k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3k.

Aangegane verplichtingen

Bij 3 projecten is sprake van tot en met de balansdatum aangegane verplichtingen die – overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving – eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van de verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 17,3 miljoen.

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten vinden in één bouwstroom plaats en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2018. In dit project worden huur- en koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 41,3 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 12,1 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 29,2 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2016 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Tevens zijn opdrachten verstrekt aan de aannemer voor de bouw van een deel van de huurwoningen en commerciële ruimten.

Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien zijn, via een samenhangend geheel van maatregelen, afgedekt tot een acceptabel niveau.

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2016 bedraagt € 0,3 miljoen. Voor de jaren 2016 tot en met 2021 bedraagt de leaseverplichting € 0,6 miljoen. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2022.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaal € 4,5 miljoen), die zijn aangetrokken door Weller Vastgoed Beheer B.V. Door aflossing op deze leningen bedraagt het schuldrestant ultimo 2016 € 4,2 miljoen.

Fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Als gevolg van afwaarderingen die in de fiscaal resultaatbepaling plaatsvinden, kent Stichting Weller Wonen een fiscale compensabel verlies. Aangezien de exacte hoogte van de fiscale verliescompensatie niet eenduidig vast is te stellen op balansdatum, wordt deze verliescompensatie niet vertaald in een fiscale belastinglatentie.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

2.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

15 Huuropbrengsten

	2016	2015
Netto huur DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	58.014	57.215
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	747	618
Overige zaken	299	273
Af: huurderwing wegens leegstand	-/- 625	-/- 605
TOTAAL	58.435	57.500

	2016	2015
Netto huur niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	0	0
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	706	640
Overige zaken	35	0
Af: huurderwing wegens leegstand	-/- 79	-/- 66
TOTAAL	662	574

TOTALE HUROPBRENGSTEN	59.097	58.074
------------------------------	---------------	---------------

OVERZICHT HUROPBRENGSTEN PER GEMEENTE	2016	2015
Gemeente Heerlen	37.591	36.753
Gemeente Brunssum	18.792	18.647
Gemeente Onderbanken	2.714	2.673
TOTAAL	59.097	58.074

De netto huuropbrengsten van de woningen en woongebouwen zijn dit jaar gestegen als gevolg van:

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (0,98%)	832
Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur	230
In exploitatie genomen c.q. aangekochte woningen	75
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-/- 348
Overige overhevelingen en correcties	11
TOTAAL	800

16.1 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Leveringen en diensten	3.665	3.812
Vergoedingsderving wegens leegstand	0	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-/- 328	-/- 263
TOTAAL	3.337	3.549

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks – indien noodzakelijk – aangepast.

16.2 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	-/- 1.196	-/- 1.514
Elektra, water en overige gaskosten	-/- 1.371	-/- 1.112
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-/- 634	-/- 691
Afboeking service- en stookkosten	-/- 59	-/- 515
Huismeesters	-/- 72	-/- 97
Boilers	-/- 11	-/- 16
Administratiekosten	-/- 69	-/- 69
Overige kosten	-/- 12	-/- 67
TOTAAL	-/- 3.424	-/- 4.082

18 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Verhuurderheffing	-/- 4.062	-/- 3.679
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-/- 343	-/- 452
Incassokosten	-/- 61	-/- 80
Sleutels en naamplaatjes	-/- 16	-/- 56
Jubileum 'trouwe huurders'	-/- 10	-/- 13
Toegerekende Personeelskosten	-/- 3.274	-/- 3.351
TOTAAL	-/- 7.767	-/- 7.631

19 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-/- 4.564	-/- 5.214
Onderhoudslasten (cyclisch)	-/- 5.094	-/- 4.690
Toegerekende personeelskosten	-/- 514	-/- 595
Toegerekende overige organisatiekosten	-/- 181	-/- 88
TOTAAL	-/- 10.353	-/- 10.586
Laatn onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-/- 10.305	-/- 10.487
Laatn onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-/- 49	-/- 99
TOTAAL	-/- 10.353	-/- 10.586

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	-/- 4.852	-/- 5.453
Kosten niet-planmatig onderhoud	-/- 5.075	-/- 4.667
Nagekomen lasten onderhoud	-/- 41	-/- 17
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	-/- 169	-/- 197
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	529	530
Toegerekende personeelskosten	-/- 514	-/- 595
Toegerekende overige organisatiekosten	-/- 181	-/- 88
TOTAAL	-/- 10.305	-/- 10.487

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	-/- 30	-/- 76
Kosten niet-planmatig onderhoud	-/- 18	-/- 23
Nagekomen lasten onderhoud	-/- 1	0
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	0	0
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	0	0
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
TOTAAL	-/- 49	-/- 99

20 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen	-/- 3.154	-/- 3.082
Verzekeringen	-/- 469	-/- 318
Overige directe bedrijfslasten	-/- 204	-/- 186
Toegerekende overige bedrijfskosten	-/- 6.842	-/- 5.946
Toegerekende afschrijvingen	-/- 679	-/- 457
TOTAAL	-/- 11.349	-/- 9.989

22 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit, en de opbrengsten uit nieuwbouwwoningen.

<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	2016	2015
Opbrengst verkoop bestaand bezit	414	2.878
Af: boekwaarde	-/- 427	-/- 2.765
Af: toegerekende afschrijvingen	-/- 1	-/- 1
Af: toegerekende personeelskosten	-/- 8	-/- 6
Af: toegerekende organisatiekosten	-/- 12	-/- 10
TOTAAL	-/- 34	97

In 2016 zijn 5 woningen en 1 standplaats voor woonwagens verkocht.

23.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening investeringen en herstructurerings	-/- 400	-/- 1.929
Dotatie sloopvoorziening	-/- 340	-/- 713
Afwikkeling nieuwbouw	52	0
Afwaardering grond en diverse projectkosten	-/- 185	-/- 65
Terugname te hoge waardeverminderingen ¹	3.808	960
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw ¹	2.895	0
	5.831	-/- 1.748
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeveranderingen	-/- 2.961	-/- 925
Heffingsmindering in verband met sloop ¹	0	2.730
	-/- 2.961	1.805
TOTAAL	2.870	57

In 2016 is een bedrag à € 52k ontvangen ten behoeve van de afwikkeling van een nieuwbouwproject uit 2015.

De waardeveranderingen met betrekking tot het sociaal vastgoed in ontwikkeling en te slopen sociaal vastgoed worden toegelicht bij de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings'.

De terugname waardeverminderingen van de in 2016 opgeleverde nieuwbouw betreft de projecten Bredeschool Kerkeveld, dienstencentrum Heerlerbaan en Maankwartier (functies t.b.v. de stichting).

23.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.578	5.408
Afname marktwaarde	-/- 6.373	-/- 3.629
	-/- 1.795	1.779
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	400	517
Afname marktwaarde	-/- 58	-/- 176
	342	341
TOTAAL	-/- 1.453	2.120

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

¹ Een positieve waarde betekent een positief effect; een negatieve waarde een negatief effect.

24 Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Doorberekende administratiekosten aan derden	36	44
Doorberekende administratiekosten levering en diensten	69	64
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	159	158
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	40	25
Overige	78	77
TOTAAL	383	368

Afschrijvingen immateriële vaste activa

	2016	2015
Immateriële vaste activa	-/- 563	-/- 337
Sociaal vastgoed	0	0
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexplotatie	0	0
Overige zaken	-/- 161	-/- 121
Onroerende en roerende zaken en ten dienste v.d. exploitatie	-/- 303	-/- 220
TOTAAL	-/- 1.027	-/- 678

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
Lonen en salarissen	-/- 5.708	-/- 5.692
Sociale lasten	-/- 888	-/- 859
Pensioenlasten	-/- 848	-/- 985
TOTAAL	-/- 7.444	-/- 7.536

Beloning van het bestuur

De beloning van het bestuur – dat wordt gevormd door twee personen – bedroeg € 428k in 2016.

Het totaalbedrag is opgenomen onder de 'Lonen en salarissen' en als volgt te specificeren:

	2016	2015
Bruto loon	-/- 263	-/- 261
Vakantiegeld	-/- 20	-/- 20
Gratificatie (13e maand)	-/- 21	-/- 20
Sociale lasten	-/- 20	-/- 20
Pensioenlasten	-/- 58	-/- 65
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	-/- 46	-/- 45
TOTAAL	428	429

Prepensioentoezegging directeur-bestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenregeling toegekend om op 60-jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door gewijzigde regelgeving heeft het SPW de opbouw van het vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren, keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17k uit aan één directeur-bestuurder. Deze jaarlijkse compensatie wordt gedurende een periode van 10 jaar uitgekeerd en eindigt in 2018. Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren, is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van de commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2016 is inbegrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf 'Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

WNT-verantwoording 2016

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT-verantwoording is opgesteld op basis voor Stichting Weller Wonen van toepassing zijnde indeling: klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Weller Wonen is € 150k. 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.

In het kader van de verplichtingen die samenhangen met de WNT is de situatie bij Weller als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen in euro's

Leidinggevende functionarissen

	Gorgels, J.W.M.	Kersjes, R.J.T.
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2016	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	180.824	144.861
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	21.142	19.999
Totaal bezoldiging 2016	201.966	164.860
Totaal bezoldiging 2015	203.803	162.502
Toepasselijk WNT maximum 2016	150.000	150.000
Motivering indien overschrijding	1)	1)

Toezichthoudende functionarissen

	Crutzen, F.M.M.	Debie, H.J.F.E.	Hommes, M.	Kerckhoffs, G.J.A.M.	Schuitemaker, A.
Functie	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2016	01-03 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-10	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging					
Beloning	10.715	12.858	13.930	16.074	12.858
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	10.715	12.858	13.930	16.074	12.858
Totaal bezoldiging 2015	n.v.t.	13.680	14.880	14.880	13.680
Toepasselijk WNT maximum 2016	12.500	15.000	16.250	18.750	15.000
Motivering indien overschrijding					

1) Overgangsregeling.

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijk WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. In 2016 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2016 had de corporatie gemiddeld 106 werknemers in dienst (2015: 108). Dit aantal is herleid tot fulltime basis, met de volgende indeling:

	2016	2015
Directie/bestuur	2,0	2,0
Accountmanagers	5,2	6,0
Bestuursondersteuning en advies	6,9	6,9
Financiën & ICT	8,8	9,4
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	47,1	46,7
Medewerkers Registratie	12,4	13,8
Facilitaire Zaken	1,7	1,7
TOTAAL	96,1	98,4

28 Overige organisatiekosten

	2016	2015
<i>Heffingen</i>		
Bijdrage saneringssteun	-/- 42	-/- 24
	-/- 42	-/- 24

29 Leefbaarheid

	2016	2015
Directe leefbaarheidskosten	-/- 608	-/- 603
Toegerekende personeelskosten	-/- 399	-/- 313
Toegerekende overige bedrijfskosten	-/- 289	-/- 438
TOTAAL	-/- 1.296	-/- 1.354

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed. De leefbaarheidsuitgaven zijn te verdelen in cyclisch en niet-cyclisch:

	2016	2015
Cyclisch	-/- 438	-/- 396
Niet cyclisch	-/- 858	-/- 958
TOTAAL	-/- 1.296	-/- 1.354

Financiële baten en lasten

30.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2016	2015
Rente te vorderen BWS-subsidies	0	4
Rente te vorderen Koploper-subsidies	30	30
TOTAAL	30	34

30.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	129	466
Rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	9	23
Rekening-courant Weller Wonen Holding B.V.	1	132
Rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	0	0
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	416	402
Overige rentebaten	85	65
TOTAAL	640	1.088

De geactiveerde rente is in de balans opgenomen onder de post "Onderhanden projecten". Voor de berekening van de te activeren rente is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gehanteerd.

30.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente langlopende leningen	-/- 10.622	-/- 10.984
Borgstellingsvergoeding WSW	-/- 48	-/- 48
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-/- 94	-/- 99
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-/- 139	0
Overige rentelasten	-/- 20	-/- 13
Af: doorbelast aan projecten	416	402
TOTAAL	-/- 10.507	-/- 10.742

31 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2016	2015
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	20.130	8.989
Bij:		
- Afschrijvingen	0	10.336
- Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	0	-/- 479
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	4.414	-/- 7
- Mutatie glasfonds	0	-/- 278
- Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	1	-/- 15
- Hogere boekwinst verkopen	68	0
- Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	9.584	6.741
Af:		
- Lagere opbrengst verkopen	0	-/- 1.029
- Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-/- 5.791	1.716
- Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-/- 8.776	-/- 3.947
- Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	-/- 367	-/- 443
Fiscaal resultaat	19.264	21.583
Af:		
- Dotatie HIR	-/- 86	0
Bij:		
- Oortkosten	23	32
- Saneringssteun	42	0
Belastbaar resultaat	19.243	21.615
Compensatie verlies voorgaande jaren	-/- 19.243	-/- 21.615
Belastbaar bedrag	0	0
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting (opgenomen bij deelnemingen)	-/- 2.242	-/- 35
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-/- 550	-/- 2.703
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	-/- 2.792	-/- 2.737

32 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
Resultaat deelneming Weller Wonen Holding B.V.	-/- 10.659	-/- 255

Toerekening baten en lasten

De onderstaande overige bedrijfskosten zijn middels verdeelsleutels verdeeld over de directe kosten:

	2016	2015
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	-/- 1.071	-/- 474
Reiskosten	-/- 49	-/- 45
Opleidingskosten	-/- 54	-/- 62
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	-/- 41	-/- 36
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	5	11
Kosten leaseauto's	-/- 323	-/- 387
Wervingskosten personeel	-/- 6	0
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	-/- 29	-/- 36
Overige	-/- 118	-/- 99
	<u>-/- 1.687</u>	<u>-/- 1.128</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen en Wellerij Brunssum	-/- 142	-/- 356
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	-/- 224	-/- 206
Onderhoud kantoor	-/- 94	-/- 42
Belastingen	-/- 23	-/- 15
Verzekeringen	-/- 4	-/- 2
Overige huisvestingskosten	-/- 1	-/- 7
	<u>-/- 489</u>	<u>-/- 630</u>
<i>Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	-/- 80	-/- 135
Overige kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	-/- 72	54
	<u>-/- 153</u>	<u>-/- 81</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	-/- 131	-/- 146
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-/- 134	-/- 164
Porti en telefoon	-/- 202	-/- 198
Exploitatiekosten bedrijfswagens	-/- 135	-/- 120
Contributies en abonnementen	-/- 135	-/- 115
Kosten automatisering	-/- 647	-/- 604
Verzekeringen	-/- 29	-/- 29
Kosten controle jaarrekening	-/- 119	-/- 103
Kosten controle jaarrekening m.b.t. vorig boekjaar	-/- 22	-/- 14
Advieskosten	-/- 335	-/- 269
Public relations	-/- 137	-/- 105
Multichanneling	-/- 10	-/- 18
Makelaars- en notariskosten	-/- 71	-/- 2
Digitalisering technisch archief	-/- 57	-/- 19
Overige algemene kosten	-/- 37	-/- 10
	<u>-/- 2.201</u>	<u>-/- 1.917</u>

	2016	2015
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	-/- 1.687	-/- 1.128
Huisvestingskosten	-/- 489	-/- 630
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	-/- 153	-/- 81
Algemene kosten	-/- 2.201	-/- 1.197
	<u>-/- 4.529</u>	<u>-/- 3.756</u>
<i>Te verdelen lasten</i>		
Afschrijvingen	-/- 1.027	-/- 678
Lonen, sociale lasten en pensioenlasten	-/- 7.444	-/- 7.537
Overige bedrijfslasten	-/- 4.529	-/- 3.756
	<u>-/- 12.999</u>	<u>-/- 11.971</u>
<i>Verdeling</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.274	3.351
Lasten onderhoudsactiviteiten	696	683
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.522	6.880
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	21	16
Leefbaarheid	688	751
In mindering gebracht op geactiveerde productie	1.215	1.055
In mindering gebracht op rentelasten	-/- 416	-/- 766
	<u>12.999</u>	<u>11.971</u>

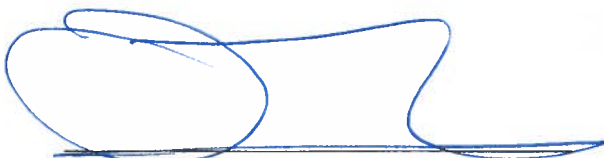
Het honorarium van de externe accountant en accountantsorganisatie bedroeg:

	2016	2015
1. Onderzoek jaarrekening	-/- 94	-/- 156
2. Andere controle opdrachten	0	-/- 21
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Wijziging wet- en regelgeving	-/- 24	-/- 31
5. Andere niet-controleren diensten	0	-/- 26
	<u>-/- 118</u>	<u>-/- 234</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.

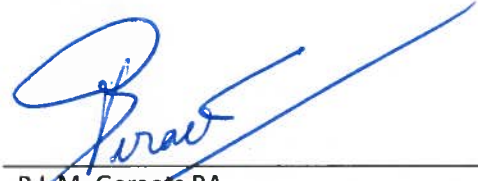
2.12 Ondertekening

Opgemaakt door het Bestuur


Ing. J.M.W. Gergels MSM
Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 juni 2017

Vastgesteld door het toezichthoudend orgaan


Drs. F.M.M. Crutzen (lid)
Mr. H.J.F.E. Debie (lid)
P.L.M. Geraets RA
M. Hommes RE RA (lid)
A.M.C. Schuitemaker (lid)

Heerlen, 21 juni 2017

3. Overige gegevens

Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen te Brunssum

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Weller Wonen te Brunssum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken op de pagina's 92 tot en met 153 en de pagina's 155 tot en met 215 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2016.
2. De geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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, zoals vereist in 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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

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

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.

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.

Maastricht, 21 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC