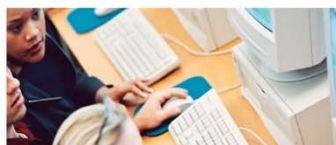


Jaarverslag
Stichting Weller Wonen
2017

wellər



	Voorwoord	1
	I: BESTUURSVERSLAG inclusief Volkshuisvestingsverslag	3
1	Algemene beschouwingen	4
2	Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	5
	Interne organisatie	5
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	7
	Governance	7
	Governance Code	7
	Organisatieschema	8
	Raad van Commissarissen	8
	Het bestuur, taak en werkwijze	9
	Leden van het bestuur	9
	Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	9
	Bezoldigingsbeleid	10
	Permanente educatie	10
	Beleidsdoelstellingen	11
	Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	11
	Horizontale dialoog	11
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	12
	Risicobeheersing	12
	Controlesystemen	15
	Externe accountant	17
	Visitatie	18
3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	19
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model plus	19
	Vastgoedstrategie	20
	Nieuwbouw	20
	Onderhoud Algemeen	20
	Planmatig onderhoud	20
	Niet planmatig onderhoud	21
	Huurcommissie	23
	Medisch geïndiceerden	23
	Verduurzaming en milieu	24
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhw-beleid	25

		Pagina
4	Herstructurering en leefbaarheid	26
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	26
	Vervreemding, bevorderen eigen woningbezit, aankoop en amovatie van woningen in het kader van herstructurering	28
	Leefbaarheid	29
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhv-beleid	30
5	Wonen en Zorg	31
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhv-beleid	31
6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	32
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	32
	Maatwerk en relatiebeheer	32
	Woningzoekenden	32
	Woningmarkt en demografische ontwikkelingen	32
	Het verhuren van woningen	34
	90%-Toewijzingsnorm	34
	Passendheidstoets	34
	Mutaties	34
	Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie	35
	Ontruimingen	35
	Woonfraudebeleid	35
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	36
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhv-beleid	38
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	39
	Participatie	39
	HBV's en Bewonerscommissies	40
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	40
	Subsidie	41
	Klachtencommissie	41
	Kwaliteitszetels	42
	Verhuisstatuut	42
	Informatie aan bewoners	42
	Toekomstige ontwikkelingen, herziene Woningwet en Europa	43
	Bijdrage TI naar redelijkheid aan het geldend gemeentelijk vhv-beleid	43
8	Financiële continuïteit	44
	Inleiding	44
	Financieel kader	44
	Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie	44
	Specifieke meldingen	46

		Pagina
	Solvabiliteit	46
	Toekomstig financieel beleid	46
	Toekomstig financieel perspectief	46
	Treasury-activiteiten	47
	Gebruik financiële derivaten	48
	Onrendabele investeringen	49
	Huursom	49
	Nieuwe ontwikkelingen	49
	Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting	49
	Corporate Governance en verbindingen	49
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)	49
9	Meldingsplichtige Besluiten	53
10	Bestuursverklaring	54
11	Overig	55
	Gebeurtenissen na balansdatum	56
	Bijlagen bij Bestuursverslag	57
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	58
	Bijlage 2: organigram	59
	Bijlage 3: juridische structuur Weller	59
	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	61
	Voorwoord	62
	Over besturen en toezicht houden	63
	Verslag vanuit onze toezichthoudende rol	63
	Verslag vanuit werkgeversrol	66
	Verslag vanuit klankbordfunctie	68
	Over de RvC	68
	Bezoldiging	74
	Vergaderingen en overleg	74
	Tot slot	76
	Slotverklaring en vaststelling jaarstukken door RvC	78
	JAARVERSLAG ONDERNEMINGSRAAD	79

II: JAARREKENINGEN 2017

Jaarrekening Stichting Weller Wonen geconsolideerd	84
Jaarrekening Stichting Weller Wonen enkelvoudig	149

III: OVERIGE GEGEVENS

202

VOORWOORD

Enkele maanden geleden, te weten op 31 januari 2018, verscheen het Sectorbeeld 2017, ook wel de 'Staat van de volkshuisvesting' genoemd, van de minister van BZK, waarin zij aangeeft dat de sector er financieel goed voor staat, dat de sector deze goede positie bovendien wil benutten voor volkshuisvestelijke doelen en dat ten opzichte van het vorige sectorbeeld de vijfjarige investeringsvoornemens fors zijn verhoogd.

Ruim 200.000 sociale huurwoongelegenheden werden verhuurd aan een nieuwe huurder en het overgrote deel van deze huishoudens, zo'n 97%, had een jaarinkomen van maximaal € 39.874, maar meestal minder. Dit ligt ruim boven de 90% die minimaal vereist is op grond van de zogenoemd staatssteunregelgeving. De corporatiesector bevestigt hiermee, aldus de minister, haar betekenis in het bieden van huisvesting aan de doelgroep.

De aanvangshuur van de DAEB-woongelegenheden die aan de huurtoeslagdoelgroep werden toegewezen, lag in 96% van de toewijzingen niet hoger dan de aftoppingsgrens uit de wet op de huurtoeslag. Daarmee is aangetoond dat de woningcorporaties serieus en zorgvuldig omgaan met het huurtoeslaginstrumentarium.

Tevens constateert – of meent? - de minister dat in de sectorbrede DAEB- en niet-Daeb-tak er eventueel ruimte is om meer te investeren en de huren beter betaalbaar te houden door ze minder te verhogen. Wel laat een scenario-analyse zien dat de DAEB-tak in de tweede helft van de tienjaar-periode onder druk komt, indien toekomstige huurstijgingen worden gematigd tot inflatie en er bovendien 30% extra wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en verbetering of verduurzaming; waarvan acte. Ook constateert de minister dat de 19 door haar voorganger goedgekeurde en vastgestelde 'woningmarkt-regio's' te maken hebben met verschillen in zowel de financiële positie van de regionale corporatiesector als de opgave voor het bestaande bezit en dat een minder goede financiële positie de ruimte voor investeringen beperkt.

Uit voorgaand sectorbeeld komt naar onze overtuiging naar voren dat de woningcorporatiesector als geheel bezig is het vertrouwen van de maatschappij te herwinnen, hetgeen zowel tot uitdrukking wordt gebracht in meerjaren strategisch beleidsplannen – denk aan ons eigen strategisch beleidsplan "Dichter bij huis" - en tussen huurdersvertegenwoordigers, gemeenten en woningcorporaties jaarlijks gemaakte prestatieafspraken, maar ook in de behaalde resultaten, zoals door de minister geschetst in genoemd sectorbeeld.

Dichter bij huis geldt dat voor Weller uit de twee keer per jaar gehouden klanttevredenheidsonderzoeken opnieuw is 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. Terugkijkend menen wij te mogen stellen dat Weller er ook in 2017 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.

Vooruitkijkend beseffen wij dat ons de komende jaren enkele loodzware opgaven te wachten staan, te weten het betaalbaar houden van de woningvoorraad, het verduurzamen van ruim 6600 woningen en het bewandelen van nieuwe wegen om meer huurders te bewegen deel te nemen aan participatieprocessen.

Thans doet het ons genoeg u het jaarverslag over 2017 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, zoals bedoeld in artikel 35 Woningwet juncto artikel 2:360 BW opgebouwd uit een tweetal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Bestuursverslag & Volkshuisvestingsverslag' (I), zoals bedoeld in artikel 36 en 36 a Woningwet juncto artikel 32 Btiv en artikel 35 Woningwet juncto artikel 2:391 BW - aangevuld met de jaarverslagen van de Raad van Commissarissen en Ondernemingsraad - en de 'Jaarrekening' (II), zoals bedoeld in artikel 35 Woningwet juncto titel 9 afdelingen 7, 8 en 16 boek 2 BW, bestaande uit geconsolideerde balans, enkelvoudige balans, winst en verliesrekening, een toelichting (B) en 'Overige gegevens'.

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 2017 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 wordt verslag gedaan van gebeurtenissen en ontwikkelingen die zich in 2017 hebben voorgedaan in de interne organisatie en in de relaties met externen. Ook dit jaar treft u een korte paragraaf 'Gebeurtenissen na balansdatum' aan. Laatstgenoemde paragraaf geeft kort weer welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2017 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.

Heerlen, 13 juni 2018

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

BESTUURSVERSLAG

1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2017 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 2018 en verder; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

De verslagperiode 2017 heeft, naast het verder implementeren van de gevolgen van de Woningwet, vooral in het teken gestaan van het invulling geven aan de Weller-missie en visie.

In dat kader is medio 2017 besloten de organisatie van Weller toekomstbestendig te maken en - ingegeven door maatschappij, markt en Woningwet - de overstap voor te bereiden van een organiek gestuurde en geografisch ingerichte organisatie naar een proces gestuurde organisatie, met als waarde-strategie de verschuiving van 'customer intimacy' naar meer 'operational excellence'.

Tevens is wederom veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan, veelal fysiek georiënteerde, leefbaarheid bevorderende factoren. Ook is veel energie gestoken in de verdere inrichting van de automatisering.

Het thans gepresenteerde gecombineerde jaarverslag/volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een verdiepend evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op compliance-eisen en de wensen van overheid en belangrijkste stakeholders; mede daarom is afgezien van een populaire versie en 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 2017 alle woongelegenheden 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

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2017 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.

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 vigerend Strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020.

Interne organisatie

Bestuur en directie

Weller wordt bestuurd door twee directeur-Bestuurders. De bevoegdheden van de directeur-Bestuurders zijn vastgelegd in een in 2017 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.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2017, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2017 waren bij Weller 101 personen (eind 2016: 106 personen) werkzaam, waarvan 91,4 fte's (eind 2016: 96,1 fte's). Het ziekteverzuim bedroeg 4,97%, waarvan 3,3% langdurig zieken betrof (≥ 6 weken). Daarmee werd de streefnorm van 4% beperkt overschreden. De medewerkers die taken verrichtten voor de BV's, bleven, met doorberekening van uren ten laste van de BV's, contractueel op de loonlijst van Weller gehandhaafd.

In 2017 is in verband met de voorbereidingen van de reorganisatie enkele malen overleg gevoerd met de vakbonden. Vooralsnog is de inschatting dat geen sprake zal zijn van gedwongen ontslagen.

De flexibilisering van de arbeidstijden is in 2017 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. 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. Na implementatie van de reorganisatie, Weller 2.0 genoemd, zal een nieuw tevredenheid-en een motivatieonderzoek worden gehouden.

Werkorganisatie in transitie

Externe ontwikkelingen in de volkshuisvestingswereld alsook interne ontwikkelingen binnen de werkorganisatie zelf zijn op kritische wijze gevolgd en hebben in 2017 geleid tot het treffen van voorbereidingen die mei 2018 tot een reorganisatie zullen leiden, uiteraard met inachtneming van de rol van de ondernemingsraad van Weller en een drietal vakbonden. Daarbij moet met name gedacht worden aan de overstap 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.

Kantoor en automatisering

Kantoor en Wellerijen voldoen aan de vereisten. Zowel in Heerlen alsook in Brunssum beschikte Weller in 2017 over een volwaardig front-office. Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2017 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.

Het implementeren en vervolmaken van ‘Dynamics Empire’, een verzameling softwarepakketten inzake ao/ic et cetera, is in 2017 voltooid.

Relatiebeheerders

De advisering aan klanten werd in 2017 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 was om vanuit een preventief perspectief en vanuit het denken van de klant naar alle aspecten van onze dienstverlening te kijken. In 2018 zal genoemde structuur worden aangepast.

Ook in 2017 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 bedragen al enkele jaren respectievelijk 7,9 en 8,3 en zijn daarmee bovengemiddeld positief.

Commerciële ruimten

Weller had reeds voor inwerkingtreding van de Woningwet 2015 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 2017 geen verschuivingen van vastgoedportefeuilles plaatsgevonden tussen de verschillende Weller-entiteiten. Wel heeft in 2017 inzake garages en parkeerplaatsen een administratief scheiding plaatsgevonden, doch betreffend vastgoed blijft onderdeel uitmaken van de TI. Alle BV’s waren in 2017 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 statuten van de BV’s zijn eind 2017 geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de eisen, zoals gesteld door Woningwet en Autoriteit woningcorporaties.

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. Navolgend een enuntiatieve opsomming:

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

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 betreffend 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. De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken in 2016 ten behoeve van 2017 gemaakte prestatieafspraken inzake volkshuisvestingsbeleid zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema.

BZK/ILenT/Aw

Conform de voorschriften van het Btiv, heeft Weller vóór 15 december 2017 het "Activiteitenoverzicht 2018", via "CorpoData" opgestuurd naar de Autoriteit woningcorporaties, lees Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT). Tevens zijn vóór 15 december 2017 de prestatieafspraken, zoals gemaakt met en ondertekend door de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van 2018, alsmede het daaraan voorafgaande aanbod, inzake, opgestuurd.

Regionaal orgaan woningcorporaties (ROW) en Regionaal Orgaan Huurdersvertegenwoordigers (ROH)

De woningcorporaties in Parkstad Limburg werken samen en plegen overleg met elkaar via het ROW. In 2017 hebben de huurdersvertegenwoordigers voorbereidingen getroffen om een 'soortgelijk' samenwerkingsverband in het leven geroepen ter bevordering van – met name getriggerd door het maken van prestatieafspraken - kennisoverdracht en belangenbehartiging.

Governance

In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur 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.

1. Governancecode

De AedesCode is per 1 januari 2017 opgegaan in de Governancecode en de naam AedesCode is daarmee verdwenen. Ratio: Nagenoeg alle principes uit de AedesCode zijn in de in 2015 vernieuwde Governancecode Woningcorporaties overgenomen. Daarnaast staan de rechten en plichten van Aedes-leden in de statuten en het Huishoudelijk Reglement van Aedes. Weller onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. 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 2017 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 Governance Code;
- integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid en integriteitscode 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 2017 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 2017 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 eind 2017 uit zes personen en voldoet daarmee aan de statuten. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het Bestuur met raad ter zijde.

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 2017 veel gewicht toegekend; hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2017 gevoerde gesprekken inzake beleid 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 óp slot zittende vastgoedmarkt', was ook in 2017 onverminderd intensief.

De werkrelatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een in overeenstemming met de eisen van de Woningwet gebracht Bestuursreglement en ligt in het verlengde van de statuten van Weller en het 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 vigerende 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 was in 2017 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 2017 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 “Sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties” en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt voor de bestuurders gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de ‘Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector’ en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde ‘Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting’. Over 2017 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 2017	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)	180.258	147.871
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	21.460	20.345
Totaal bezoldiging 2017	201.718	168.216
Totaal bezoldiging 2016	201.966	164.860
Toepasselijk WNT-maximum 2017*	151.000	151.000
* klasse F: i.v.m. daling aantal vhe's ten gevolge van onthuring en amovatie is ook de Wnt-grens gedaald. Het Bestuur maakt gebruik van de wettelijk toegestane overgangsregeling. Motivering indien overschrijding: <i>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</i>		

4.5 Permanente Educatie

In 2017 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 hebben wij - zie onderstaand overzicht – vóór einde periode 2015 t/m 2017 voldaan aan de PE-verplichting.

<i>Overzicht behaalde punten Permanente Educatiedirecteur-bestuurders individueel</i>				
Naam	2015	2016	2017	norm
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	25	24	74	108 punten aan eind periode 2015 t/m 2017 (geen jaarnorm)
Drs. R.J.T. Kersjes	20	49	87	

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 2017 nader gespecificeerd in het geactualiseerde en per 2017 geldend 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:

- zorg dragen voor een betaalbare sociale woningvoorraad
- beschikken over voldoende woningen voor een brede doelgroep
- verdere verduurzaming van het vastgoed
- sterk blijven in buurten en wijken
- een onderscheidende en adequate dienstverlening bieden met een helder verwachtingspatroon
- waarborgen van de financiële continuïteit
- het werken aan een doelmatige en transparante bedrijfsvoering met medewerkers die met durf handelen en met oog voor klant, kosten en samenwerking.

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'.

Weller hanteert als uitgangspunt dat de solvabiliteit als derde kritische succesfactor 20% à 35% bedraagt, waarbij de benedengrens hard is. Als waarderingsgrondslag hanteert Weller, conform de eisen gesteld in de 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 2017 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 2017 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.

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

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 2017 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 ook in 2017 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 alle sleutelfunctionarissen van Weller betrokken zijn geworden, heeft in praktijk pro's en contra's.

Middels het benoemen van strategische beheersmaatregelen, indicatoren, het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering en risicobeheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomangement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus, is in 2017 verder vorm en inhoud gegeven aan de implementatie van ons risicomangement.

Weller heeft in 2017 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 marktwaarde-aanpassingen, die leiden tot een gewijzigd risicoprofiel.
Beheersmaatregel: 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, geoorloofdheid uitpondscenario's, 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; voorbereiden overstap naar assetmanagement medio 2018;
- 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; voorbereiden interne reorganisatie mei 2018;
- 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 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, een gematigd huurprijsbeleid en incidenteel aanpassing huurprijs.

Belangrijkste potentiële financiële risico's:

- onzekerheid omtrent voortbestaan fiscale aftrekbaarheid van kosten voor onderhoud en verduurzaming is nog steeds een continue bron van discussie.
Beheersmaatregel: reduceren kans d.m.v. netwerken via koepelorganisatie Aedes en reduceren gevolgen d.m.v. fasegewijze verduurzaming;
- 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 in verband met verduurzamingsopgaven, 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 en fasegewijs verduurzaming;
- 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; voorbereiden interne reorganisatie mei 2018;
- verhuur- en verkooptargets worden niet gehaald, veroorzaakt door nawee-effect 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-en assetmanagement 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-en assetbeheer 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 marktomstandigheden, 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 tijdig kunnen voortzetten of afronden bouw van een project, veroorzaakt door juridische conflicten tussen bouwheer en contractpartij(en) of tussen derden onderling, met als gevolg vertraging en kostenverhoging.
Beheersmaatregel: kans reduceren door vastleggen prestaties jegens elkaar en gevolgen reduceren d.m.v. transitie risico richting derden of treffen van een voorziening;
- 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 verschraling 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 het inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- stijging kosten opdrachtverstrekking ter voldoening aan gewijzigde wet- en regelgeving.
Beheersmaatregel: gevolgen reduceren d.m.v. volgen/anticiperen op wet- en regelgeving en aanpassen vastgoedportefeuille;
- 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 maken (mei 2018) 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 gaat vergezeld 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 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 2017 waren:

- regelmatige risicoanalyses 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; in 2018 zal genoemde monitor wellicht worden vervangen door een variant op het 'WSW business beoordelingsmodel';
- Gedrag- en Integriteitscode:
De vigerende Gedrag- en Integriteitscode uit 2009 is geëvalueerd en eind 2017 geactualiseerd; inwerkingtreding volgt eerst na en in overleg met de OR voorjaar 2018;
- Reglement melding voorkomen integriteitsproblemen: ter vermindering van integriteitsproblemen en als leerschool is eind 2017 een reglement melding voorkomen integriteitsproblemen opgesteld, vooralsnog geldend voor RvC, bestuur en MT, maar na en in overleg aanvang 2018 met de OR ook bedoeld voor de medewerkers;
- 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 2017 is geen beroep gedaan op betreffend reglement; na evaluatie heeft eind 2017 een actualisering plaatsgevonden; inwerkingtreding volgt eerst na en in overleg met de OR voorjaar 2018;
- Agressieprotocol:
Weller kent een Agressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2017 geen gebruik behoefde te worden gemaakt;
- 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 2017 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (fiattering) voorgelegd, in zoverre sprake was van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, operationele en financiële doelstellingen, de strategie die moest leiden tot realisatie van de doelstellingen, de randvoorwaarden die bij de strategie werden gehanteerd, alsmede de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven.

Naast voornoemde interne controle vindt ook een uitgebreide externe controle plaats door 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, geïnterpreteerd 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 2017 is, conform Woningwet, een business-controller benoemd.

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 waarden & normen 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.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Aanvang 2017 is een geactualiseerd inkoop- en aanbestedingsbeleid in werking getreden. Ook in 2017 is de afdeling Financiën & IT middels uitbreiding zowel kwalitatief alsook kwantitatief, in verband met de voorgenomen reorganisatie in 2018 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, door vertaald in budgetten per afdeling) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van tertiaalrapportages, inclusief stoplichtrapportages 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 Treasurystatuut en Treasury-jaarplan.

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 zal het bestuur, daarbij ondersteund door een passend IT-systeem, per mei 2018, de overstap 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 en na een beoordelend advies van de Auditcommissie. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurders. Accountantskantoor Deloitte was voor het boekjaar 2017 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 2017 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 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 verduurzaming, meer in het bijzonder het energieverbruik, vormen voor de klant steeds belangrijkere criteria 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 werd de voorbije jaren verwoord in het zogenoemde 'Kosten-Management-Model-plus'.

Het op genoemde wijze gedurende 2017 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 portfolio- en assetmanagement, waarmee Weller eind 2017 / begin 2018 aan de slag wil gaan.

Omdat Weller voornemens is medio 2018 op basis van portfolio- en assetmanagement te gaan werken, zal komend jaar van het kosten-management-model afscheid worden genomen.

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.

Nieuwbouw

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, de herstructurering, het genereren van gelden en vanaf eind 2017 de mate waarin werd bijgedragen aan de strategische doelen, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd.

Voor de nieuwbouwresultaten in 2017 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.

Ook in 2017 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 2017 à € 10.660.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2017 van € 12.753.000, exclusief onderhoudskosten eigen personeel en exclusief onderhoud gerelateerde uitgaven inzake leefbaarheid, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een overschrijding kennen van 19,63%.

Planmatig onderhoud

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

Ook in 2017 heeft Weller een vooraf vastgesteld programma aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Het programma werd mede bepaald door conditiemetingen en wensen van klanten en bewoners-vertegenwoordigingen. Het planmatig onderhoud concentreerde zich vooral op schilderwerk en overlakbeurten, houtrotreparatie, vervanging van daken, herstel van voegwerk en vervanging van kozijnen.

Grensfabakening 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 2017 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 2017 zijn er in totaal 8.156 meldingen geweest (2016: 9.044), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9.202 woningen een jaarlijks gemiddelde van 0,88 klachten per woning (2016: 0,97 klachten).

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

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

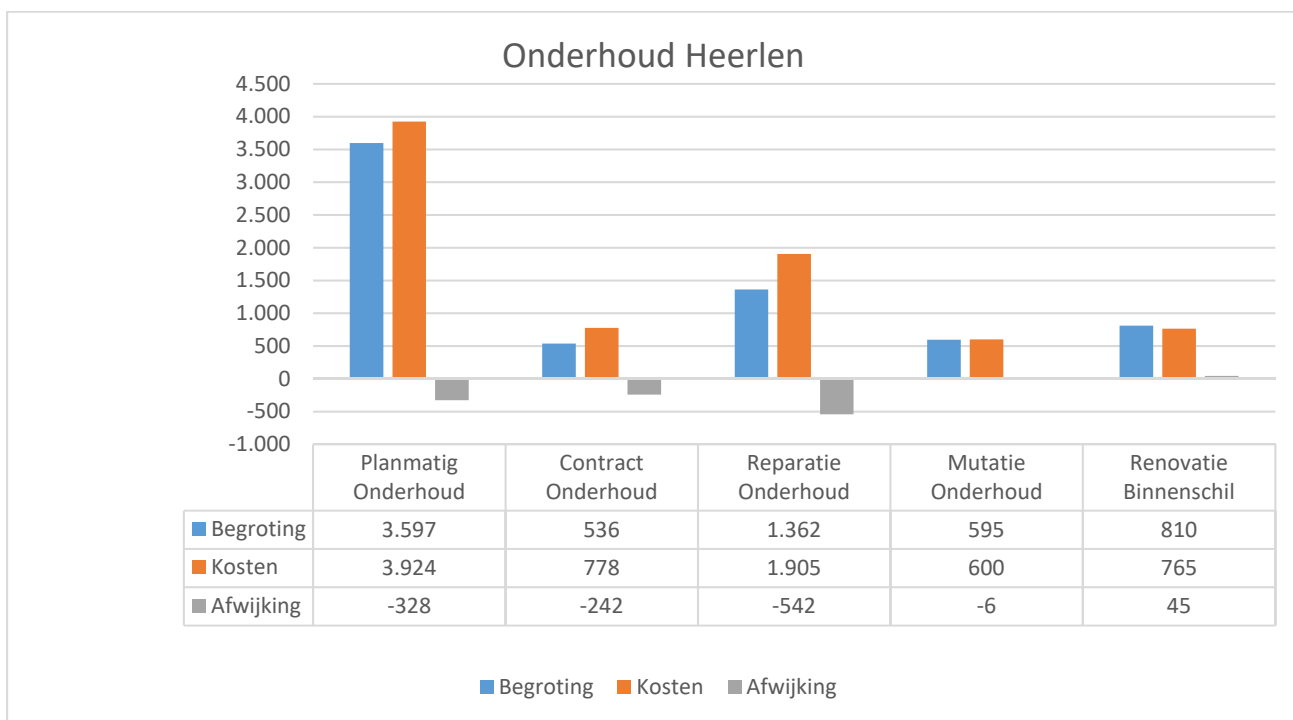
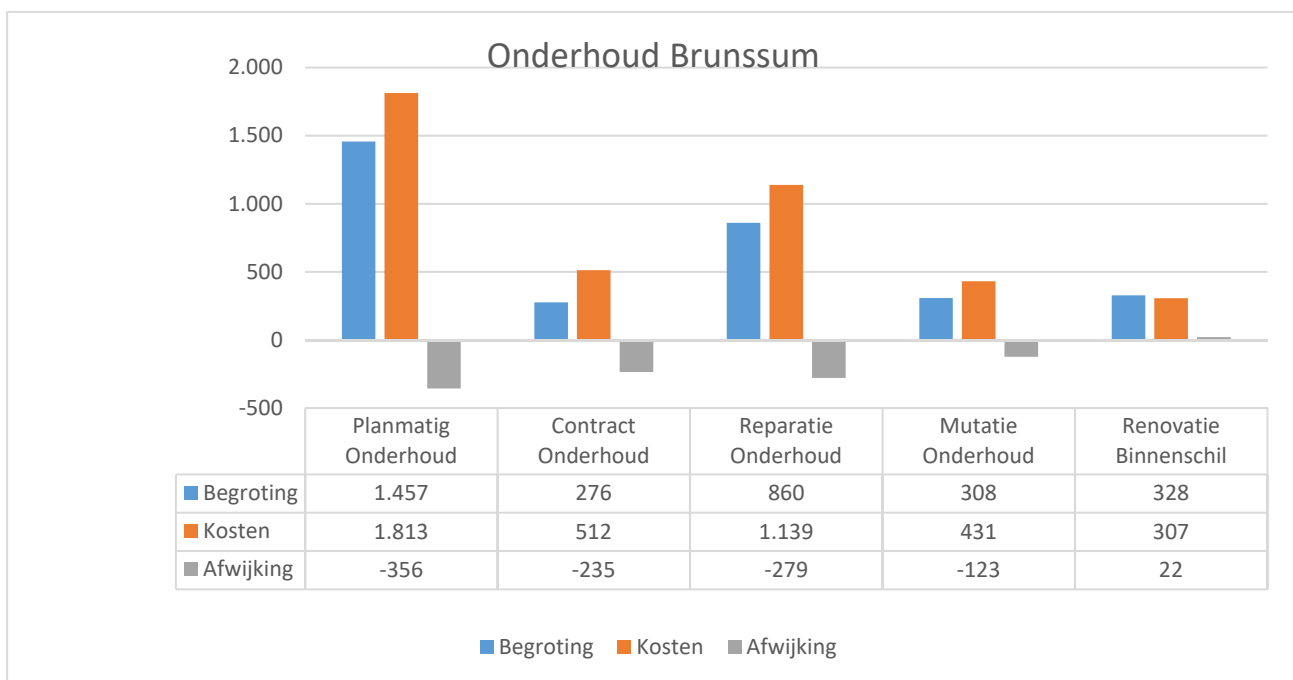
Soort/Aard	Aantal 2017	Aantal 2016	Aantal 2015
klacht	8.156	9.044	9.198
mutatie	784	794	696
strategisch	50	91	87
medische aanpassing	84	82	128
geriefsverbetering	140	211	228
binnenschil	130	121	378
<i>Totaal</i>	<i>9.344</i>	<i>10.261</i>	<i>10.715</i>

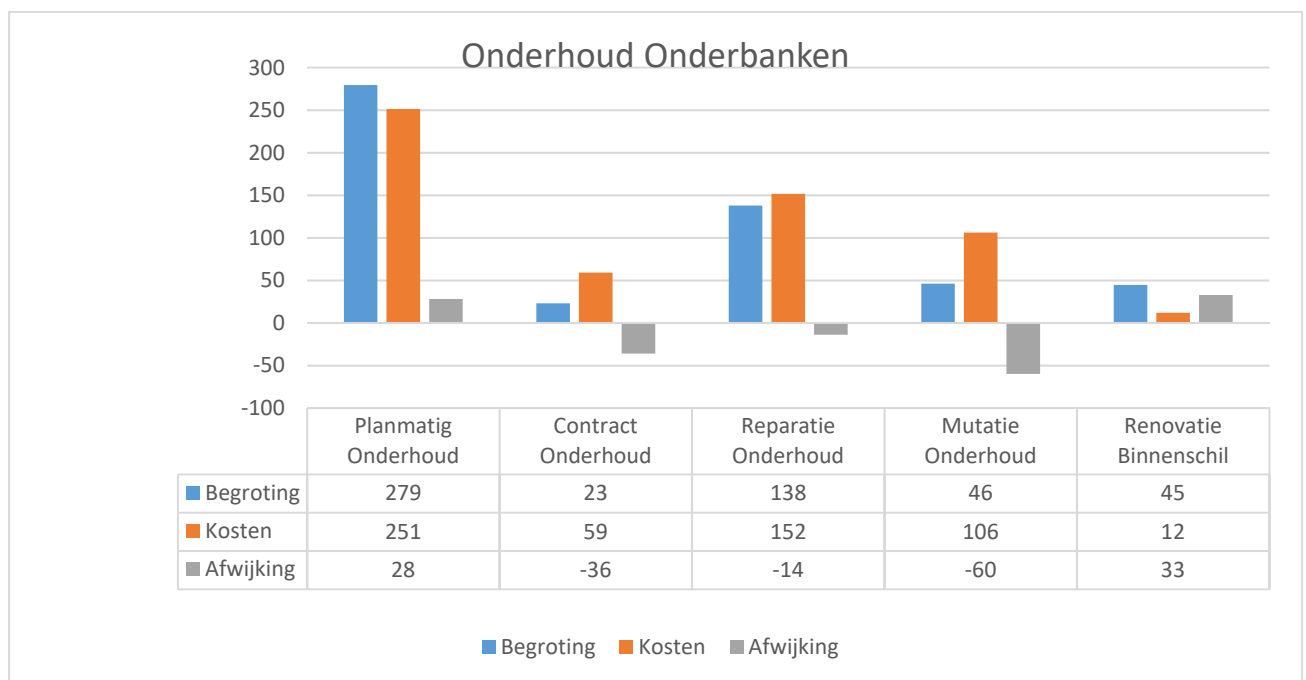
Mutatieonderhoud

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 2017 per soort afgezet tegen de realisaties 2017 per soort.





Huurcommissie

In 2017 wendden zich, zie navolgend schema, slechts zeven huurders tot de Huurcommissie.

Bezwaarschrift n.a.v.	Verhuurder in gelijk gesteld	Huurder in gelijk gesteld	Zaak lopend
<i>huurverhoging</i>	2x	0x	0x
<i>technische gebreken</i>	4x	0x	1x
<i>servicekosten</i>	0x	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 2017, 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 2017 hebben 29 huurders in Brunssum, 35 huurders in Heerlen en 6 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend. Op 1 na werden alle aanvragen gehonoreerd; 5 huurder zag alsnog van de aanvraag af vanwege de eigen bijdrage. Naast voorgaande zijn in 2017 in toenemende mate op kosten van Weller woningen beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

Teneinde de praktische uitvoering van de Wmo in het belang van onze huurders te vergemakkelijken is ook in 2017 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; voor de gemeente Brunssum is dat in 2017 gelukt. Eén van de voordelen is dat Medische urgenties in Brunssum en Schinveld niet door de gemeenten, maar door Weller zelf verstrekt worden.

Verduurzaming en Milieu

Het door de voormalige minister van Wonen en rijksdiensten benoemen van verduurzaming tot één van de vier Rijks prioriteiten is voor Weller een extra aansporing de komende jaren aantoonbaar te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad.

De ambitie voor duurzaamheid op basis van het Energieakkoord c.s. is 85% van het corporatiebezit in 2021 naar een A of B energielabel (inmiddels: Energie-index $\leq 1,40$).



Enkele jaren geleden heeft Weller een milieubeleidsplan opgesteld, voorzien van een stappenplan; mede als gevolg van overheidsheffingen is vertraging in de uitvoering opgetreden.

In 2017 is de verduurzaming beperkt gebleven tot de aanpak van flat 1 (120 appartementen), flat 2 (132 appartementen), 60% van flat 3 (62 appartementen) in het stadsdeel Heerlerbaan en 5 energiezuinige eengezinswoningen in de wijk Schandelen.

Voorjaar 2018 zal een nieuw ambitieus verduurzamingsplan worden opgesteld, maar overeind blijft staan dat Weller zo'n 6688 eenheden zal gaan 'aanpakken', waarvan 2152 verhuureenheden in Brunssum, 4211 in Heerlen en 325 in Schinveld. In samenspraak met de huurdersvertegenwoordigers wordt onderzocht welke delen van de woningvoorraad het meest zinvol en het eerst zullen worden aangepakt.

Verdeling Energieindexen per gemeente > 9316 woningen								Ambitie		
		A-B		C-D		E-G				
Gemeente	Aantal	0,6-1,040	%	1,41-2,10	%	2,11>	%	85% naar AB	Nu	Todo
Heerlen	5830	745	13%	4154	71%	931	16%	4.956	745	4.211
Brunssum	3040	432	14%	1325	44%	1283	42%	2.584	432	2.152
Schinveld	446	54	12%	249	56%	143	32%	379	54	325
	9316	1231	12%	5728	61%	2357	25%	7.919	1231	6.688

Weller zal de woningvoorraad aanpakken (door nieuwbouw, renovatie of planmatig onderhoud) om een groener energielabel te realiseren en dus een betere energieprestatie. Bij nieuwbouw wordt energielabel A of beter gerealiseerd, bij ingrijpende renovaties is het streven energielabel B of beter.

Met deze afspraken levert de woningcorporatie een belangrijke bijdrage aan de vermindering van CO₂-uitstoot in de gemeente Brunssum. De verwachting is dat door innovatie het rendement van de afgesproken investeringen in termen van energiebesparing de komende jaren nog verder zal toenemen.

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 2017 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: € 4.202.000 • gemiddeld is dit € 1.394 per woning
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: n.v.t.

<i>Prestatieafspraken 2017 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: € 7.972.000 • gemiddeld is dit € 1.000 per woning
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	• gerealiseerd: appartementen Peter Schunckstraat flat 1, 2 en 60% van flat 3: 314 appartementen verduurzaamd van label D/E naar label A/B • gerealiseerde: 5 energie-neutrale eengezinswoningen Schandelen

<i>Prestatieafspraken 2017 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: € 588.000 • gemiddeld is dit € 1.300 per woning
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 2017 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd;
- Restant woningen onthurd en 62 appartementen Leenheerstraat fase II geamoveerd;
- Amovatie pand Wilhelminastraat 16;
- Strategische verwerving Pastoor Savelbergstraat 29, 5 panden De Egge i.v.m. toekomstige vervangende nieuwbouw en 6 panden (verbouwd tot 12 vhe's) Willem Alexanderstraat i.v.m. huisvesting vluchtelingen;

b) opgestart:

- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: turn-key verwerving 16 sociale sector appartementen en 14 koopwoningen (fase 1a); bouw in uitvoering (oplevering respectievelijk april en februari 2018);

c) in voorbereiding:

- 20 sociale sector huurappartementen met één slaapkamer ten behoeve van Radar; start bouw najaar 2016;
- Pastoor Savelbergstraat: voorbereiding bouw 56 middel-dure huurappartementen;
- De Egge: herontwikkeling 138 woningen met vervangende nieuwbouw van 117 betaalbare huurwoningen en 21 koopwoningen; 4 huurwoningen worden gerenoveerd;

Heerlen

Heerlen-Centrum

a) gerealiseerd:

- Oplevering en verhuur 5 zogenoemde 'nul op de meter woningen';
- Strategische verwerving 2 panden Hambeukerboord Heerlerbaan en 1 pand Pancratiusstraat Heerlen-Centrum;

b) opgestart:

- 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 risicoanalyse gemaakt inzake de door Weller, althans de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV, voorgenomen te realiseren deelprojecten van het Maankwartier.

Uit de risicoanalyse 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 37 appartementen ten behoeve van jongerenhuisvesting;
- Lux Luna: onderzoek naar haalbaarheid bouw betaalbare appartementen;
- Onderzoek naar vervanging (deel) kantoorgebouw Weller door betaalbare sociale huursector appartementen.

Heerlerbaan

a) gerealiseerd:

- *Peter Schunckflats*: een upgrading / renovatie (duurzaamheid en binnenmilieu) van de hoogbouwflats Heerlerbaan (flat 1 t/m 4). 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. Flat 3 en flat 4 zijn gereed;.

b) opgestart:

- *Peter Schunckflats*: upgrading / renovatie flat 1 is voor 60% gereed;

c) in voorbereiding:

- *Peter Schunckflats*: upgrading / renovatie flat 2
- 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 2017 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd of bouwactiviteiten opgestart.

c) in voorbereiding:

- 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

Hoewel de verkooptaantallen alsook de koopprijzen in Parkstad Limburg aanzienlijk afwijken van de landelijke cijfers kan toch geconstateerd worden dat de koopmarkt – al dan niet tijdelijk - ook in Parkstad Limburg in 2017 is aangetrokken.

Regulier zijn in 2017 drieëntwintig woningen, beantwoordend aan wet- en regelgeving, aan zittende huurders (2x), dan wel naar aanleiding van mutaties (21x), 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 2017 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 2017 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. Eind 2017 zijn het verkoopprogramma alsook de verkoopvoorwaarden geëvalueerd, hetgeen waarschijnlijk voorjaar 2018 tot een bijstelling zal gaan leiden. 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 2017 gehandhaafd.

Gedurende 2017 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 2017 aan deze gedragscode voldaan.

Hoewel de markt verbeteringen kent is de verwachting dat ook in 2018 de reguliere verkoopcijfers 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 13 strategische verwervingen plaats, te weten pastoor Savelbergstraat 29 en 39, een vijftal panden in de Egge (Eggenlaan19, 30; Hoofpoelstraat 12, 23; Molenstraat 65) en 6 panden in de Willem Alexanderstraat (verbouwd tot 12 vhe's); in Heerlen werden 2 panden in Heerlerbaan in het kader van de Daeb- niet Daeb-splitsing door de TI verworven van de Beheer BV (Hambeukerboord 77 en 79); in Schinveld vonden geen aankopen plaats. In totaal werden hiermee 15 panden aangekocht.

In het boekjaar 2017 zijn verder geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid en werden door de TI geen commerciële ruimten verworven.

Amovatie

Tweede helft 2017 zijn de 62 appartementen van de Leenheerstraat (fase II) in Brunssum geamoveerd. plaats vinden. Ook is één pand , gelegen aan de Wilhelminastraat te Brunssum op eerder verzoek van de gemeente Brunssum geamoveerd.

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 2017 € 126,25; 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 2017 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Weller heeft ook in 2017 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 2017 een budget van € 126,25 per verhuureenheid vastgesteld ten behoeve van buurtbeheer-activiteiten en leefbaarheid. In verband met de aangescherpte wet- en regelgeving zijn in 2017 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 2017 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 2017, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.304.244 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 2017 met de gemeente Brunssum en de huurderskoepel Brunssum</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Onthuren en amovatie 62 appartementen Leenheerstraat fase II	Onthuring en amovatie gerealiseerd tweede helft 2017
2		
3	Bijdragen (50%) aan kosten opstellen stadsdeelvisie	Afspraak blijft overeind
4	Beperken verkoop woningen i.v.m. behoud kernvoorraad	In 2017 23 woningen verkocht
5	Ontwikkeling 29 koopwoningen Koutenveld	In aanbouw; oplevering voorjaar 2018
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	Verwerving Pastoor Savelbergstraat 29 en 39 gerealiseerd in 2017

<i>Prestatieafspraken 2017 met de gemeente Heerlen en de 3 huurderskoepels Heerlen</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Pancratiusstraat: 36 jongeren-appartementen	verschoven naar 2017/2018
2	Magistraat: 32 appartementen	Onderhandelingen lopend
3	Schandelerstraat: 5 energie-neutrale woningen	Opgeleverd en verhuurd in 2017
4	Leefbaarheid: € 105.000 gereserveerd o.a. ter bevordering sociale cohesie	Bijdrage geleverd uitsluitend conform art 51 Woningwet juncto artikel 47 Btiv

<i>Prestatieafspraken 2017 met de gemeente Onderbanken en de huurderskoepel</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Hernieuwd haalbaarheidsonderzoek naar bouw 15 appartementen boven Rabobank	stopgezet
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 2018 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 2017 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 bouwopdrachtverstrekking heeft niet in 2017 kunnen plaatsvinden, mede i.v.m. bezwaar tegen vergunningverlening; de verwachting is dat alsnog in 2018 vergund zal worden door de gemeente
2	Verbeteren Wmo-proces d.m.v. convenant	Wmo-convenant aanwezig en ondertekend eind 2017

<i>Prestatieafspraken 2017 met de gemeente Heerlen en de 3 huurderskoepels Heerlen</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	Magistraat: bouw 32 appartementen	Gesprekken over aanneemsom e.d. verlopen traag en moeizaam; start bouw verschoven naar 2018
2	Verbeteren Wmo-proces d.m.v. convenant	Opstellen Wmo-convenant lopende; convenant á la Brunssum niet haalbaar in Heerlen

<i>Prestatieafspraken 2017 met de gemeente Onderbanken en de huurderskoepel</i>		
	Afspraak	Realisatie
1	continueren Wmo-proces d.m.v. convenant	Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2017

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 2017 stonden 3.646 woningzoekenden ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk. Eind 2017 kende Weller 2672 woningzoekenden, onderverdeeld in 634 starters, 537 doorstromers en 1501 vestigers; van genoemde woningzoekenden waren er 1820 actief woningzoekend (352 doorstromers, 466 starters en 1002 vestigers).

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2017 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 gezinsverdunding zijn, regionaal gezien, onthuring, herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen, huisvesting statushouders, alsmede de, ondanks een aantrekkelijke koopmarkt, beperkte 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.

De in Parkstad Limburg al enkele jaren stagnerende verkoop van zowel nieuwe alsook bestaande corporatiewoningen is in 2017 ten goede gaan keren.

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) eind 2017 de 62 appartementen, gelegen aan de Leenheerstraat te Brunssum (fase II) geamoveerd. 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 2017 beperkt gebleven tot de gemeente Brunssum en de gemeente Onderbanken, heeft niet of nauwelijks 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 € 36.165 moet worden verhuurd; gedurende 5 jaar mag 10% worden verhuurd aan inkomens tot € 40.349; de overige 10% mag worden verhuurd aan urgenten en degelijke.

Weller heeft 93% van de beschikbaar gekomen woningen in 2017 toegewezen aan huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen dat maximaal € 36.165 bedraagt bij een huurprijs die de bevroren € 710,68 niet overstijgt' en voldoet daarmee aan de gestelde toewijzingsnorm; 4% werd toegewezen aan inkomens $\geq$ € 36.165 en $\leq$ € 40.349; 3% werd toegewezen aan inkomens $>$ € 40.349.

Passendheidstoets

Daarnaast worden strengere voorwaarden gesteld inzake het 'passend toewijzen'; voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens die een beroep doen op Huurtoeslag is 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 (2017: € 592,55 en € 635,05) toegewezen wensen te krijgen. Voorgaande impliceert dat nieuwe huurders expliciet vóór woningtoewijzing een bewijs van hun inkomen overleggen. In 2017 heeft Weller 99% van de huurders die recht hadden op huurtoeslag een passende woning toegewezen.

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2017 en de voorafgaande vier jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
2017	232	445	31	708	7,63%
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%

* in de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen

De 708 mutaties die zich in 2017 hebben voorgedaan op een, aanvang 2017 woningbestand van 9.273 woningen, leveren een mutatiegraad op van 7,63% (2017: 8,50 %). Van de 708 vrijgekomen woningen werden 25 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (23) en herstructurering (2x i.v.m. voorgenomen onthuring en amovatie resterende appartementen fase II Leenheerstraat te Brunssum).

Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2017:

Voorraad	Huurprijs ¹	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 414,02	414 (4,50%)	607 (6,6%)	67 (0,73%)	1088 (11,82%)
betaalbaar	van € 414,02 tot € 635,05	2316 (25,17%)	4433 (48,17%)	342 (3,72%)	7091 (77,06%)
duur ≤ Htw-grens	van € 635,05 tot € 710,68	228 (2,48%)	654 (7,11%)	33 (0,36%)	915 (9,94%)
duur > Htw-grens	> € 710,68	56 (0,61%)	48 (0,52%)	4 (0,04%)	108 (1,17%)
subtotaal		3014 (32,75%)	5742 (62,407%)	446 (4,85%)	9202 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2017		9202			

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 2017 werden in totaliteit 13 huurovereenkomsten door Weller beëindigd.

In Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 2, 4 en 1 (2016: 1,11 en 0) ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 6, 0 en 0 (2016: 0, 4 en 0) ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of hennep. Daarbij werd 1x een pand gesloten op grond van de 'Wet Damocles'; 4 huurders kregen de huur opgezegd en vertrokken zonder rechterlijk vonnis (Brunssum: 0x huurachterstand en 0x overlast; Heerlen: 3x huurachterstand en 1x 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 2017 werden 108 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:
- 41x op grond van medische indicatie;
- 67x op grond van sociale indicatie;
- 69x 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 23 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 2017 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2018 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, exclusief restant taakstelling 2016 (Brunssum -/- 24), in Brunssum 26, in Heerlen 39 en in Onderbanken 0 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.

Voornoemde taakstellingen zijn door Weller in Brunssum, Heerlen en Onderbanken grosso modo gerealiseerd middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 47, 35 en 7 vergunninghouders, hertgeen betekent dat, inclusief restant taakstelling 2016, in Brunssum en Heerlen eind 2017 sprake is van een achterstand van respectievelijk 3 en 4 statushouders en in Onderbanken sprake is van een voorsprong van 7 statushouders.

Dak- en Thuislozen

Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2017 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 2017 werden in Brunssum (4x), Heerlen (3x) en Onderbanken (1x) 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 2017 zijn ten behoeve van 'Housing Parkstad' 27 woningen ter beschikking gesteld (Brunssum 8x, Heerlen 19x; Onderbanken 0x) en ten behoeve van 'Housing First' 1 woningen (Brunssum 0x; 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 2017 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 2017 beperkt tot 1,1%; geen inkomensafhankelijke huurprijsdifferentiatie toegepast
2	Staatssteunregeling: minimaal 90% vrijkomende woningen met huurprijs beneden de maximale huurtoeslaggrens (€ 710,68) toewijzen aan inkomensgroep tot € 36.165	93% 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 € 592,55 en € 635,05 toewijzen aan genoemde doelgroepen, met inachtneming van de geldende aftoppingsgrenzen, zijnde € 592,55 en € 635,05	99% toegewezen conform afgesproken norm
4	Incassobeleid: partijen zullen een convenant schuldhulpverlening opstellen en hanteren	Gerealiseerd; ondertekening heeft maart 2017 plaatsgevonden
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	In 2017 is geen 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: 24¹+26=50x • Heerlen: 39x • Onderbanken: 0x ¹ betreft restant taakstelling 2016	Gerealiseerd: • Brunssum: 47x • Heerlen: 35x • Onderbanken: 7x

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 indien nodig 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 2017 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. In verband met de naderende fusie van de gemeente Onderbanken met Nuth en Schinnen tot één nieuwe gemeente ‘Beekdaalen’, is formalisering tot op heden achterwege gebleven; wellicht dat op aangeven van de “Huurderskoepel Brunssum & Schinveld” alsnog voorjaar 2018 genoemd voornemen zal worden geeffectueerd.

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 prestatieafspraken thans expliciet vastgelegd.

Ook in 2017 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 achttal vergaderingen, inclusief twee themasessies, structureel collectief met Weller in 2017 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2017;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- 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;

- Klachtencommissie;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020;
- voeden onderhoudsbegroting 2018 en meerjaren-onderhoudsplanning;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2017;
- volkshuisvestingsverslag 2016 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van huurderskoepels en bewonerscommissies/HBV's;
- invulling en herbenoeming kwaliteitszetel in RvC;
- activiteitenoverzicht & aanbod & prestatieafspraken 2018: procedure en rol huurderskoepels; inhoud en gezamenlijke ondertekening;
- KWH-label;
- Meerjaren Onderhouds Beleid en dPi
- vergaderrooster 2018;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, inclusief bespreking inhoud en gevolgen herziene Woningwet, Btiv, Rtiv, 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, actualisering en ondertekening Samenwerkingsovereenkomst 2017 en verder.

Tevens is in werkgroepverband (petit comité), mede in verband met de afrondende implementatie van de herziene Woningwet, acht 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 2017 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 2017 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 2017 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 2017 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;
vacature, lid	: voordracht door de Huurderskoepel van Brunssum & Schinveld om moverende redenen gestagneerd in 2017.

In 2017 zijn in totaal vijftien klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie.

Vijf klachten hadden een sociaal karakter en tien klachten hadden een technische oorzaak.

Twee sociale klachten zijn opgelost en drie sociale klachten zijn nog lopende. Van de tien technische klachten zijn vier klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat; zes technische klachten waren eind 2017 nog lopende.

Er zijn gedurende 2017 drie hoorzittingen noodzakelijk geweest naar aanleiding van technisch gelieerde eindafrekeningen; in één geval situatie werd de huurder voor 50% in het gelijk gesteld.

De Klachtencommissie hield in 2017 tweemaal, te weten op 7 juni en 29 november, 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 2017 mevrouw A. Schuitema (sinds juli 2013; per 1 juli 2017 herbenoemd op collectieve voordracht huurderskoepels) 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 2017 is een informele bijeenkomst gehouden – ‘Binnenste Buiten Dag’ genoemd - ten behoeve van Raad van Commissarissen, bestuur en huurderskoepels gezamenlijk. Het thema was “Transformatie in de Limburgse samenleving en de wereld van de woningcorporaties”. Tijdens genoemde bijeenkomst was de heer Te Riele, trendwatcher, uitgenodigd als gastspreker; aansluitend zijn de huurdersvertegenwoordigers in de gelegenheid gesteld te discussiëren over een aantal thema’s en stellingen.

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 2017 bijgesteld. Naar aanleiding van de onthuring en amovatie van de 62 appartementen fase II Leenheerstraat in Brunssum is ook in 2017 een beroep gedaan op het verhuisstatuut.

Na actualisering van het Portfolio-, asset- en property-management, naar verwachting eind 2017/begin 2018, zal het verhuisstatuut in samenspraak met de huurdersvertegenwoordigingen worden uitgebreid en omgezet in een ‘Sociaal Statuut herstructurering’; betreffend statuut lag eind 2017 gereed ter besluitvorming aanvang 2018.

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

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 2017 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: 8x plenair overleg gevoerd door bestuur Weller en huurderskoepels, waarvan 2x een themasessie
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 de beperkte vraag is vóór 1 juli 2017 een aanbod aan de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken ingediend. Vóór 15 december 2017 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.

Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is in totaal € 307 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen (2016: € 280 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. € 324 miljoen.

Dit impliceert dat circa 61% 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 markthuurlast vervangen door streefhuurlast
- kwaliteit en beheer, overnemen uit de bedrijfswaarde van onderhoud en beheerlasten van Weller
- disconteringsvoet, levensduur en overige parameters worden overgenomen uit de bedrijfswaardeberekeningen van Weller
- de desinvesteringen worden opgenomen overeenkomstig de situatie in de bedrijfswaardeberekeningen van Weller.

Specifieke meldingen

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

In het verslagjaar 2017 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

Grondaankopen

In het verslagjaar 2017 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan.

Sponsoring

In het verslagjaar 2017 heeft Weller in verband met de zeer beperkte mogelijkheden hiertoe op grond van de herziene Woningwet en bijbehorend Btiv, geen bedragen uitgegeven aan sponsoring.

Ratio's

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

RATIO	NORM	2016	2017
Solvabiliteit marktwaarde	minimaal 20 %	58%	59%
Loan to value bedrijfswaarde	maximaal 75 %	66%	68%
Interest Coverage Ratio	minimaal 1,4	2,7	2,5
Dekkingsgraad onderpand	maximaal 50 %	31%	34%

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 versterkt de samenhang tussen lokaal beleid en corporatiebeleid.

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 2017 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 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 verduurzamingsopgaven zijn daarbij het belangrijkste.

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2017 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren:

Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. Ten behoeve van 2018 is, mede in verband met de betaalbaarheid voor de huurders, uitgegaan van een inflatievolgende huurverhoging, in casu 1,4%.

In de jaren 2019 t/m 2022 is eveneens uitgegaan van een huurverhoging van 1,4 %; 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 2018 t/m 2022.

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 2018 t/m 2022 zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoedontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale financieringsbehoefte die hiermee samen hangt bedraagt ca € 120 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 van de betreffende B.V.

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 2017 € 286 miljoen. Op 31 december 2017 bedraagt de leningenportefeuille € 299 miljoen.

In 2017 kende 1 lening een eindaflossing voor een bedrag van € 5 miljoen.

De reguliere aflossingen in 2017 bedroegen € 4,8 miljoen.

Voor een totaalbedrag van € 22 miljoen werden er 3 nieuwe leningen aangetrokken; de looptijd is 25, 5 en 6 jaar en het percentage bedraagt 1,85% en variabel. De keuze van de looptijd is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.

In 2017 was er 1 renteaanpassing, voor een bedrag van € 15 miljoen plaats. De rente ging van 2,25% naar 1,89%.

Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 3,3%. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 16 jaar.

Renterisico

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

Huisbankierschap

De BNG in Den Haag is de huisbankier van Weller. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 5 miljoen.

Derivaten

In 2017 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 2017 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 2017	€ 4.150.000
Waarde onderliggende lening	€ 4.150.000 (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
Marktwaaarde per 31 december 2017	€ 187.000 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, controle door externe accountant en toezicht door 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 2017 een bedrag van € 1.800.000 ten laste van het jaarresultaat gebracht. Dit bedrag is opgebouwd uit € 1.200.000 afwaardering nieuwbouw, € 400.000 afwaardering sloopkosten en € 200.000 afwaardering projectkosten.

Huursom

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg voor Weller 1,1%.

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.

Ter bevordering van het toekomstbestendig maken van de organisatie zal, ingegeven door maatschappij, markt en Woningwet, een reorganisatie plaats gaan vinden van een organiek gestuurde en geografisch ingerichte organisatie naar een proces gestuurde organisatie, met als waardestrategie de verschuiving van 'customer intimacy' naar meer 'operational excellence'.

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 2017 ten opzichte van het boekjaar 2016 grotendeels ongewijzigd. In 2017 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.

Het eind 2016 door Weller ingediende 'Daeb en niet-Daeb scheidingsvoorstel' is tweede helft 2017 door de Autoriteit woningcorporaties akkoord bevonden.

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 2017 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 2017 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 30 mei 2018, 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 2017, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2017 € 47.109.955 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2017 na belastingen van € 13.907.772 en het eigen vermogen € 28.718.264 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2017 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 2017 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 30 mei 2018, 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 2017, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2017 € 14.258.101 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2017 na belastingen van € 9.014.289 en het eigen vermogen -/- € 18.389.491 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2017 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

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 2017 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 30 mei 2018, 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 2017, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2017 € 8.426 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2017 na belastingen van € 2.739 en het eigen vermogen € 6.226 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2017 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 2017 bedroegen de jaaropbrengsten van de Weller Vastgoed Beheer BV € 3.266.933.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 30 mei 2018, 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 2017, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2017 € 69.530.029 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2017 na belastingen van € 5.015.210 en het eigen vermogen € 46.946.079 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatief resultaat over het boekjaar 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.

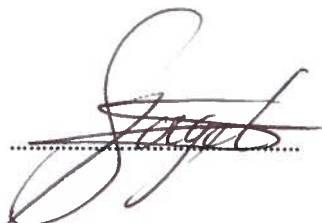
- Gedurende het boekjaar 2017 heeft de stichting Weller Wonen geen traditionele Meldingsplichtige Besluiten genomen.

Reeds medio december 2016 is 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 huidige scheidingsvoorstel beperkt blijven tot een administratieve scheiding, inhoudende dat garages en parkeerplaatsen binnen de TI administratief zullen worden gescheiden. Met betreffend voorstel is op 11 oktober 2017 door de Autoriteit woningcorporaties ingestemd.

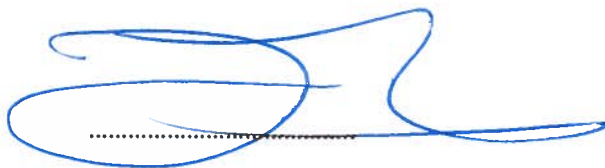
10. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 26 juni 2018



Ing. J.M.W. Gorgels MSM, directeur-bestuurder en



Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurder

OVERIG

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2017 hebben plaatsgevonden.

Bijzondere gebeurtenissen

In de periode tussen balansdatum en het vaststellen van de jaarrekening hebben geen materiële gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op de jaarrekening.

Resultaatbestemming

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Jaarstukken 2017 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 32.153.714 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2017 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.

Reorganisatie

In 2016 is een intern traject opgestart om de interne organisatie van Weller te evalueren en aan te passen waar dat nodig wordt geacht. Dit gebeurt onder de werknaam Weller 2.0.

Inmiddels is het onderzoek afgerond. Er zullen tal van functies geheel of gedeeltelijk worden aangepast en anders worden gepositioneerd in de organisatie. Gedwongen ontslagen zullen er niet plaatsvinden.

VROM, gemeenten en prestatieafspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een ‘aanbod’ aan de lokale overheden vóór 1 juli 2017 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 15 december 2017 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2017 geldende prestatieafspraken met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken zijn vóór 15 december 2017 vernieuwd en samen met de vier Huurderskoepels van Weller ondertekend.

Maankwartier

Het project Maankwartier is in 2018 in de laatste, afrondende fase gekomen. Er resteren onzekerheden die van invloed kunnen zijn op het projectresultaat van de vennootschap. Deze onzekerheden hangen naast het ontwikkelprogramma, het bouwproces en de financiering onder meer samen met het ontbinden van de overeenkomst met Kindermann Immobilien AG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse. Ten behoeve van deze onzekerheden heeft Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. in 2017 € 7,8 miljoen gedoteerd aan de voorziening voor onrendabele investeringen. Weller Wonen Holding B.V. heeft hiermee rekening gehouden bij de waardering van haar belang in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De vorenstaande onzekerheden kunnen evenwel van invloed zijn op de waardering van de deelneming, zowel in Weller Wonen Holding B.V. als in de Stichting Weller Wonen.

BIJLAGEN
BESTUURSVERSLAG 2017

Bijlage 1: Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

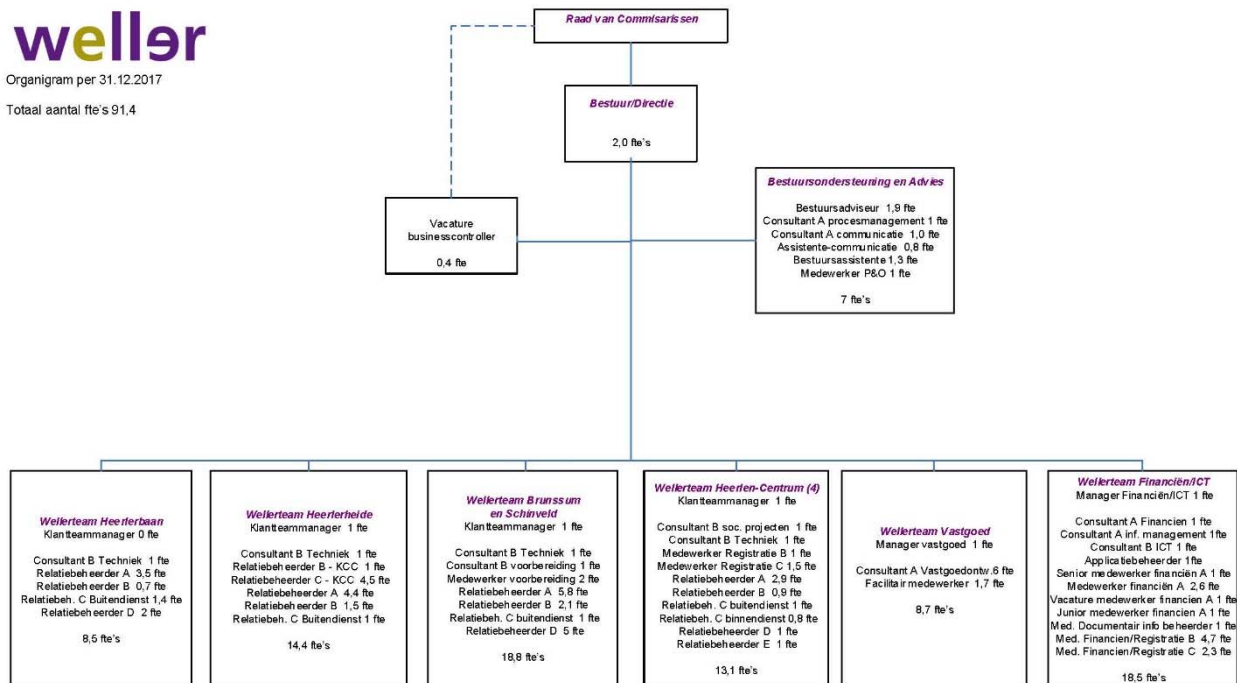
AMvB	: Algemene Maatregel van Bestuur
Aw	: Autoriteit woningcorporaties
AWIR	: Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen
BHW	: Besluit Huurprijzen Woonruimte
Btiv	: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
BZK	: Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
COA	: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
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	: Marktwerving, 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
Rtiv	: Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
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 per juli 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 2: Organigram stichting Weller Wonen t/m 2017

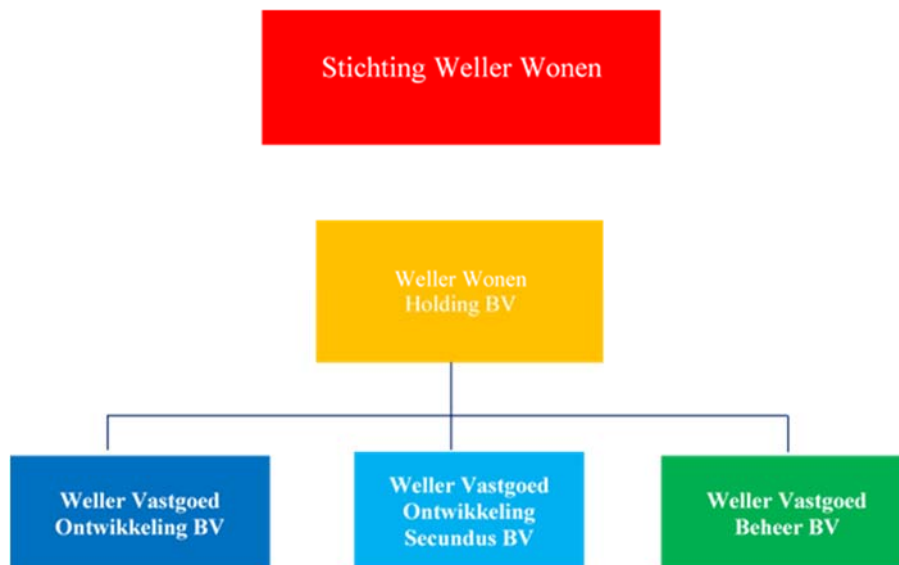
weller

Organigram per 31.12.2017

Totaal aantal fte's 91,4



BIJLAGE 3: Juridische structuur Weller per 31-12-2017



*Daeb- woonruimte in TI,
alsmede maatschappelijk
onroerend goed*

*Garages en
parkeerplaatsen
administratief gescheiden
in TI*

*Niet-daeb-woonruimte en
commerciele ruimten in
Beheer BV*

*Ontwikkeling niet-daeb-
nieuwbouw in
Ontwikkeling BV of
Secundus BV*

Verslag over 2017 van de Raad van Commissarissen



1. Voorwoord

Binnen de kaders van een verantwoorde financiële continuïteit waren de belangrijkste strategische doelen, niet alleen in 2017, maar zeker ook de komende jaren, het betaalbaar en beschikbaar houden van onze woningvoorraad en het intensiever dan voorheen werk maken van de verdere verduurzaming van diezelfde woningvoorraad.

Het blijkt nog niet eenvoudig te zijn om de juiste balans te vinden tussen enerzijds het beschikbaar en vooral betaalbaar houden van onze woningvoorraad en anderzijds het verduurzamen van diezelfde woningvoorraad. Deze noodzakelijke worsteling is kenmerkend voor 2017, de uitdaging om met minder meer te doen. We hebben in 2017 een beroep op bestuur en organisatie gedaan om nog efficiënter en effectiever met de beschikbare middelen om te gaan om zodoende onze maatschappelijke opdracht naar beste kunnen tot uitvoer te brengen. Ook de komende jaren zullen in het teken staan van de verder professionalisering van Weller.

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 stakeholders.

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 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 2017 onze taak hebben uitgevoerd en onze visie hoe wij de komende jaren onze taak verder vorm willen geven.

Met vriendelijke groet,

Mr. Bert Debie, 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. Om een stapeling van regels te voorkomen is de Aedescode, mede omdat nagenoeg alle principes uit de Aedescode in de vernieuwde Governancecode zijn overgenomen, opgegaan in de Governancecode.

Als intern toezichthouder streven wij naleving van de volledige governance code na. Gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie hebben wij in 2017 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 2017;
- 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;
- de Autoriteit Woningcorporaties.

Ons toezicht hebben wij mede laten beïnvloeden door de herziene Woningwet, Btiv en meerdere ministeriële 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.

Wij hebben geconstateerd dat het bestuur van Weller de scheiding Daeb versus niet Daeb vastgoed tijdig heeft gerealiseerd en dat de Autoriteit woningcorporaties genoemde scheiding in 2017 heeft geaccordeerd.

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 meerdere malen gebruik gemaakt van extern adviseurs.

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 en in 2017 zorg heeft gedragen voor een 'full-taxatie'.

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

In juni 2017 heeft het bestuur de jaarstukken over 2016 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de auditcommissie zijn op 21 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 2017 gedeponneerd zijn.

3.2.3 Managementletter

In 2017 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, tertiaalrapportage, 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 verder verbeterd, maar partijen benutten nog steeds niet alle kansen die de wetgever biedt aan gemeenten, Weller en huurdersvertegenwoordigers.

Ook hebben wij geconstateerd dat de woningtoewijzing in 2017 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 2017 hebben vijftien klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan bijna 10.000 verhuureenheden, een acceptabel niveau. De achterliggende oorzaken van de klachten zijn voor het bestuur van Weller in één casus reden geweest tot specifieke beleidsmatige interventie.

3.3.3 Visitatie

Reeds in 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 2017 t/m 2020 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 nog steeds 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.

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 2017 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. Wij hebben geconstateerd dat het bestuur, conform Woningwet en statuten, in 2017 een intern controller heeft benoemd, die aan het op vernieuwde leest geschroeid risicomanagement een frisse impuls heeft gegeven.

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 de administratieve scheiding tijdig en in 2017 goedgekeurd door de AW heeft gerealiseerd.

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2017 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 2017 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 extern adviseurs. 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 en dat onze eerdere aanbeveling de communicatie meer gestructureerd en systematisch ter hand te nemen in 2017 is opgevolgd.

3.7.1 Benoeming en beoordeling accountant

Vorig jaar heeft Deloitte de controle van de jaarrekening over 2016 naar tevredenheid verricht. Na raadpleging van beide directeur-bestuurders en de manager financiën hebben wij als toezichthouder ervoor gekozen de controle van de jaarrekening 2017 wederom door Deloitte te laten verrichten.

3.8 Conclusies toezichthoudende rol

Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2017 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 dienen hun competenties volledig ten dienste van de corporatie in te zetten, om zodoende het beste uit elke medewerker te halen en daarmee dus de organisatie op de toppen van haar kunnen te laten functioneren.

4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

Als Raad van Commissarissen zijn en voelen wij ons verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het Bestuur.

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

- 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 2017 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 2017 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 2017, 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 2017 hebben wij voor de tweede keer in successie 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 2017 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders. Ook zijn er noch in 2017 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 2017 is geen gebruik gemaakt van genoemde mogelijkheden.

Wij hebben geconstateerd dat onze aanbeveling het integriteitsbeleid in 2017 te actualiseren door het bestuur is opgevolgd.

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 2017 uit vier leden, vanaf 1 maart 2017, conform statuten, uit vijf leden en vanaf juli 2017, dus ook ultimo 2017, uit zes leden.

6.1.1 Profielschetsen

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

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

Betreffende profielschets is in 2017 zodanig aangepast dat wij als toezichthoudend orgaan sinds medio 2017 ook over een vastgoedspecialist beschikken. Eind 2017 zijn de profielschetsen geëvalueerd. Een verdere actualisering ligt in de lijn der verwachtingen.

Weller had t/m 2017 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. Per 1 maart 2017 is de Raad van Commissarissen met een tweede financieel-economisch deskundige uitgebreid en per 1 juli 2017 met een vastgoed deskundige.

Op voordracht van de gezamenlijke huurderskoepels is, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, per 1 juli 2017 mevrouw Schuitemaker door de Raad van Commissarissen herbenoemd als 'huurderscommissaris'. Hiermee is voldaan aan de wettelijke en statutaire bepalingen.

Nadat gedurende ruim de eerste helft van 2017 de heer Hommes bereid was gevonden het waarnemend voorzitterschap te vervullen is per 1 augustus 2017 de heer Mr. B. Debie benoemd tot regulier voorzitter.

Tevens is, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, de heer Debie per 16 december 2017 herbenoemd als commissaris - in de functie van voorzitter - voor een periode van vier jaar.

6.1.3a Schema samenstelling RvC

Naam	leeftijd	functie	deskundigheid-gebied	beroep	nevenfuncties
Mevr. Drs. F.M.M. Crutzen	57	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
mr. H.J.F.E.Debie	54	voorzitter ¹	bestuurlijk-juridisch	Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals
P. Geraets RA	55	lid	financieel-economisch	Strategisch financieel adviseur voor het College van Gedeputeerde Staten Provincie Limburg	Lid DB Docfest (beëindigd per 1-1- 2018) Extern examiner Zuyd Hogeschool Sittard
M. Hommes RE RA	59	lid ²	financieel-economisch	Partner RSM Nederland	n.v.t.
M. Oomes	55	lid	vastgoed	Asset- manager/vastgoed -sturing Zayaz	Lid Raad van Advies Vermogensbeheer Elisabeth Strouven Fonds Senior consultant PUM senior experts The Netherlands
Mevr. A.M.C. Schuitemaker	47	lid	bestuurlijk-juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	n.v.t.

¹ Voorzitter vanaf 1-8-2017

² Waarnemend Voorzitter van 1-1-2017 t/m 31-7-2017

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	16-12-2021
P. Geraets RA	1-3-2017		1-3-2021
M. Hommes RE RA	1-1-2015		31-12-2018
M. Oomes	1-7-2017		1-7-2021
A.M.C. Schuitemaker	1-7-2013	1-7-2017	1-7-2021

6.1.3c Commissies

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie, een Selectie & Remuneratiecommissie en, sinds december 2017, een vastgoedcommissie, ingesteld. Deze commissies waren in 2017 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Agendacommissie	Mr. B. Debie	1-8-2017		31-12-2018
	M. Hommes RE RA	1-11-2016		31-7-2017
	Mevr. A. Schuitemaker	1-8-2017		31-12-2018
Auditcommissie	P. Geraets RA	1-3-2017		31-12-2018
	M. Hommes RE RA	1-1-2015		31-12-2018
Selectie & Remuneratiecommissie	drs. F. Crutzen	1-8-2017		31-12-2018
	mr. H.J.F.E. Debie	1-11-2016		16-12-2017
	A.M.C. Schuitemaker	1-7-2015		1-7-2017
Vastgoedcommissie ¹	P. Geraets RA	1-12-2017		31-12-2018
	M. Hommes RE RA	1-12-2017		31-12-2018
	M. Oomes	1-12-2017		31-12-2018

¹vanaf december 2017

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 gebruik gemaakt van een drietal commissies, te weten een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie.

De Vastgoedcommissie heeft eind 2017 een eerste oriënterende bijeenkomst gehouden en zal haar werkwijze aanvang 2018 vastleggen in een eigen reglement.

- **Agendacommissie**

Ter voorbereiding op de reguliere overlegvergaderingen is gebruik gemaakt van een Agenda- commissie, bestaande uit de (waarnemend) 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 2017 vijfmaal vergaderd over onder andere de invulling en honorering van de bestuurders, het toezichthoudend orgaan, het (waarnemend) voorzitterschap, de benoeming van de heer Geraets als tweede commissaris met een financieel-bestuurlijk profiel, de benoeming van de heer Oomes als commissaris met een vastgoed profiel, de herbenoeming van mevrouw Schuitemaker en de herbenoeming van de heer Debie.

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 kenen en het voor meerdere personen eigen maken van en verder verdiepen in 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. Voorgaande bood weinig tot geen ruimte voor het begeleiden van stagiaires

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.

Met het versterken van het toezichthoudend orgaan met een vastgoedspecialist beschikken wij thans over een toekomstbestendig team.

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Als toezichthouder vertonen wij een voorbeeldfunctie qua integriteit en spreken wij elkaar indien nodig aan op ongewenst gedrag. Conform governancecode is onze Raad van Commissarissen zodanig samengesteld dat wij als leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het bestuur en ten opzichte van welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en onze taak naar behoren kunnen vervullen.

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de Toegelaten Instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2017 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 2017 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder.

Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter; een dergelijke situatie heeft zich in 2017 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 2017 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 2017 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 vier keer het tijdschrift "Ruimte en Wonen" ontvangen;
- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw: de RvC heeft in 2017 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 2017, zowel ten dienste van de Raad van commissarissen alsook ten behoeve van het bestuur van Weller, gebruik gemaakt van externe adviseurs.

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 meer inhoud aan gaan geven, hetgeen in 2017 heeft geresulteerd in een ‘Weller Educatie- en Introductieprogramma’ met bijbehorend budget.

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 2017 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

6.2.8 Zelfevaluatie

In december 2017 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden, waarbij wij ons hebben laten bijstaan door een extern deskundige, te weten de heer van Veghel van bureau Atrivé.

De zelfevaluatie heeft ertoe geleid dat wij de samenwerking met het bestuur en de gezamenlijke strategie- en visie-ontwikkeling hebben herijkt. Daarnaast hebben we aangescherpte werkafspraken gemaakt om vergaderingen en beraadslagingen effectiever te laten plaatsvinden.

6.2.9 Permanente Educatie

Ook in 2017 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 2017 voldaan aan de PE-verplichting.

<i>Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel</i>					
Naam	2015	2016	2017	Totaal '16 en '17	Norm per twee jaar
Drs. F. Crutzen	25	6	11	17	10
Mr. H.J.F.E. Debie	15	9	11	20	10
P. Geraets RA	n.v.t.	n.v.t.	24 ¹	24	10
M. Hommes RE RA	17	22	32	54	10
M. Oomes	n.v.t.	n.v.t.	21 ²	21	10
A.M.C. Schuitemaker	19	9	11	20	10

¹ benoemd per 1-3-2017

² benoemd per 1-7-2017

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 2017 bepaald in overeenstemming met de WNT.

<i>Toeziethoudende topfunctionarissen</i>						
	Drs. F. Crutzen	Mr. H.J.F.E. Debie	M. Hommes RE RA	P. Geraets RA	M. Oomes	A.M.C. Schuitemaker
Functie	lid RvC	Vz RvC ¹	Vice-Vz RvC ²	lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2017	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-3 t/m 31-12	1-7 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging						
Beloning (I)	11.625	14.047	15.017	9.687	5.812	11.625
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2017	11.625	14.047	15.017	9.687	5.812	11.625
Totaal bezoldiging 2016	10.715	12.858	13.930	0	0	12.858
Toepasselijk WNT-maximum 2017	15.100	18.246	19.504	12.583	7.550	15.100
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

¹ Vz. vanaf 1-8-2017

² Wnd. Vz. van 1-1-2017 t/m 31-7-2017

Naast voornoemde bezoldigingen, zoals bedoeld in de Wnt, bedroegen de overige RvC-kosten € 59.632; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, professionaliserings-activiteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders, werving- en selectie en een UWV-bijdrage. In totaliteit bedroegen in 2017 de ITO-kosten € 127.445.

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: 8 keer werd een reguliere vergadering met het Bestuur gehouden, 1 keer werd sec door de Raad vergaderd, 2 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 2016: 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 2018 werd besloten voor het vijfde opeenvolgende jaar gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte;
- managementletter: bespreking;
- begroting 2018: bespreking en vaststelling;
- treasuryjaarplan 2017: bespreking en vaststelling;
- bestuurlijke informatie (tertiaalrapportages): bespreking;
- benoeming RvC-leden, herbenoeming RvC-leden en benoeming voorzitter;
- benoeming huurderszetel conform voordracht huurderskoepels;
- strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020;
- financieel beleid / continuïteit: bespreking;
- huurprijsbeleid en betaalbaarheid: bespreking;
- verhuurderheffing en solidariteitsheffing: bespreking gevolgen;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer: voortgangscontrole;
- inkoop- en aanbestedingsstrategie (geactualiseerd);
- uitoefening toezicht op aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- vaststelling jaarstukken 2016 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: hantering en uitvoering zoals vermeld in de WNT II;
- vaststelling systematiek inzake standaard onkostenvergoedingen, niet behorend tot de bezoldiging als bedoeld in Wnt en VTW;
- toetsingskader onafhankelijkheid RvC-leden;
- integriteit: geactualiseerd integriteitsbeleid, inclusief start hantering register melding voorkomen integriteitsproblemen;
- 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;
- Statuten BV's (actualisering)
- Bestuursreglement (geëvalueerd);
- Reglement Financieel beleid en beheer (goedgekeurd door AW);
- Scheidingsvoorstel (goedgekeurd door AW).

Daarnaast kwamen in 2017 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project); risico-analyse en scenario-analyses Maankwartier; procedure juridisch afdwingen nakoming contracten partners; ontbinding van de overeenkomst met Kindermann Immobiliën AG en scenario's en risico's met betrekking tot de realisatie van de Kindermann vastgoedpositie in het Maankwartier;
- projectplan De Egge: plan- en voorbereidingsfase onderschreven, evenals terugkoop aantal panden;
- 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;
- hoofdstructuur naar aanleiding van door bestuur voorgenomen Reorganisatie Weller in 2018;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en bijbehorende verplichtingen.

6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Op 13 april 2017 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, een informatief en evaluerend overleg gehad met de vier alle huurders van Weller vertegenwoordigende Huurderskoepels. 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 2018, tijdens een 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

Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2017 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is onder andere gesproken over de gewenste reorganisatie in verband met de toekomstbestendigheid van de organisatie, deels als gevolg van de herziene Woningwet, met de nadruk op P&O-gerelateerde vraagstukken. Als toezichthouder hechten wij veel waarde aan het enkele keren per jaar onze voelhorens uitslaan richting personeel van Weller.

6.4.4 Overleg met stakeholders

In 2017 hebben wij onze contacten met de overige stakeholders, zoals gemeenten, maatschappelijke instellingen en aannemers, beperkt tot enkele informele contacten.

Ons streven gestructureerd meer aandacht te besteden aan deze belangenhouders hopen wij, al dan niet gerelateerd aan het voorbereiden van prestatieafspraken, in de nabije toekomst meer handen en voeten te geven.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

De volkshuisvestingssector kende de voorbije jaren veel beroering: zowel op politiek niveau alsook op corporatieniveau werden wij door de maatschappij als het ware genooddaakt 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 en 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, waarbij met name het betaalbaar houden en de verduurzaming van de woningvoorraad onze aandacht verdienen.

7.2 Dankwoord

Als betrokken toezichthouders willen wij graag aan bestuur en alle medewerkers, maar ook aan de huurdersvertegenwoordigers van Weller in Brunssum, Heerlen en Schinveld, onze dank uitbrengen voor de inzet en behaalde resultaten.

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 verbeterlagen. Wij zullen ons in 2018 onverminderd blijven inzetten om de doelstellingen te realiseren.

7.3 Slotverklaring en Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Weller heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2017 getoetst en heeft daarbij kennisgenomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

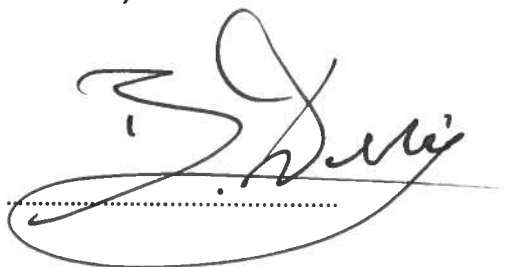
BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 25 van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2017 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, ²⁶juni 2018

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H.J.F.E. Debie', is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and fluid.

Mr. H.J.F.E. Debie

Inleiding

Dit is het Jaarverslag 2017 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.

2017 was een intensieve 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.

In algemene zin mogen we stellen dat de afstemming zowel met het bestuur alsmede met de achterban constructief is verlopen. We blijven ons kritisch en proactief opstellen maar kijken ook goed naar de algemene belangen en de toekomst van Weller.

Dit jaarverslag bestaat uit de volgende onderwerpen:

1. Thema's in 2017
2. Afstemming met achterban, Bestuur en RvC
3. Samenstelling OR

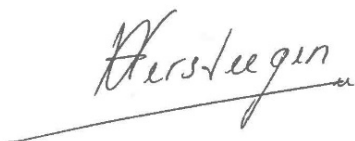
We beschrijven in dit jaarverslag de thema's op hoofdlijnen. Achtergrondinformatie is in de vorm van nieuwsbrieven, verslagen en correspondentie op intranet beschikbaar en/of op te vragen bij de secretaris van de OR.

We wensen jullie veel leesplezier toe.

Heerlen, maart 2018

Anja Versteegen

Voorzitter



Paul Leufkens

Secretaris



1. Thema's in 2017

1.1 Weller 2.0

Weller 2.0 staat voor het organisatieveranderingstraject waar we binnen Weller allemaal bij betrokken zijn. Veranderen is nodig om de doelstellingen van het Strategisch Beleidsplan te kunnen realiseren en in te kunnen spelen op externe ontwikkelingen. De onderwerpen waar de OR zich in heeft verdiept zijn:

- Eerste opzet van Strategisch Personeels Plan
- Advies over de hoofdstructuur van de nieuwe organisatie
- Keuze kwartiermakers en hun werkzaamheden
- Memo en advies over de detailstructuur (in 2018 af te ronden)
- Overleg tussen Bestuur en vakbonden over Sociaal Plan
- Functiehandboek en “was-wordt lijst”
- Kantinebijeenkomsten over Weller 2.0
- Nieuwsbrieven over dit onderwerp

Eind 2016 heeft de OR, de heer Loek Vis, van het adviesbureau “Basis & Beleid” ingehuurd als externe ondersteuning om ons van deskundig advies te voorzien bij het traject van Weller 2.0.

1.2 Bereikbaarheidsdienst / wachtdienst

Eind 2016 heeft de OR zich verdiept in de bereikbaarheidsdienst van Weller. Dit naar aanleiding van opmerkingen van medewerkers over het rooster en de invloed van de wachtdienst op het privéleven. 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 is voortgekomen is het serieus bekijken van het alternatief om de bereikbaarheidsdienst uit te besteden.

We zijn verheugd te kunnen constateren dat de directie ons advies en de geluiden van de medewerkers ter harte heeft genomen. Vanaf december 2017 is de bereikbaarheidsdienst uitbesteed aan onze preferred-suppliers. Een en ander betekent dat medewerkers niet meer zullen worden ingeroosterd voor de bereikbaarheidsdienst/wachtdienst. De managers blijven wel bereikbaar bij calamiteiten.

1.3 HRM

HRM was regelmatig onderwerp van gesprek binnen de OR. Hieraan gerelateerde gesprekstema's waren Weller 2.0, interne vacatures, personeelsverloop en de wens het benoemen van 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.

1.4 Nieuw kantoor

Dit onderwerp heeft in 2017 slechts beperkte aandacht gekregen omdat de planontwikkeling van ons nieuwe kantoor binnen Maankwartier door vertraging van het bouwproces stagneerde. Zodra daar (definitieve) stappen in worden gezet, wordt de OR betrokken bij een verdere invulling en volgt de langverwachte adviesaanvraag. De OR heeft aangegeven vooral de diverse ARBO-aspecten zorgvuldig te willen bekijken en het Bestuur verzocht de reden van verhuizing toe te lichten. Het is overigens de wens van de OR om op de huidige kantoorlocatie aan de Geerstraat te blijven. Aanpassing van de klimatologische omstandigheden zijn dan echter wel gewenst.

1.5 Integriteit bij Weller

De OR heeft geadviseerd over het register "Melding Voorkomen Integriteits-problemen" dat ten behoeve van integriteit door het Bestuur van Weller is ingevoerd. Verdere besluitvorming over dit onderwerp zal in 2018 plaatsvinden.

1.6 Deskundigheidsbevordering

De OR vindt deskundigheidsbevordering van haar leden belangrijk en heeft op dat punt regelmatig thema's opgepakt. In 2017 betroffen dit trainingen en andere vormen van kennisdeling op het gebied van: Strategische Personeelsplanning, Financiën bij woningcorporaties, ARBO, FLOW/Transferpunt, Wet Op Ondernemingsraden (WOR) en communicatie.

1.7 Overige thema's

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

- Aedes Benchmark
- ARBO (inclusief Risico Inventarisatie en - Evaluatie (RI&E)
- Vaststellen collectieve vrije dagen 2018
- Jaarrekening 2016
- Managementletter 2017
- Sociaal Jaarverslag 2016
- Begroting 2018

- Toepassing Leaseregeling
- Maankwartier (risico's en voortgang)
- Privacywetgeving/ Registratie gegevens medewerkers
- FLOW/ Transferpunt

2.Afstemming met achterban, Bestuur en RvC

2.1 Communicatie met achterban

Om de communicatie met de achterban te optimaliseren 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 bereikbaarheidsdienst) halen we de mening van de medewerkers via een enquête op.

2.2 Overleg met Bestuur

Er is 6 maal formeel overleg geweest tussen de 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 staan op intranet. Tevens is er nog formeel overleg geweest met het Bestuur over Weller 2.0. Naast formeel overleg zijn er in 2017 ook informele bijeenkomsten gehouden zoals de "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 zoals Weller 2.0.

3.Samenstelling van de OR

De OR bestond per 31-12-2017 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

**STICHTING WELLER WONEN
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2017

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	6
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017	7
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	10
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017	24
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	53
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2017	66
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	67
9	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2017	68
11	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	71
12	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017	72
13	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	99
14	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	111

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	118
2	Controleverklaring accountant	118
3	DAEB en niet-DAEB openingsbalans	118
4	Openingsbalans DAEB per 1 januari 2018	119
5	Openingsbalans Niet-DAEB per 1 januari 2018	120

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2017

Geconsolideerde balans per 31 december 2017

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(na resultaatbestemming)

		31 december 2017	31 december 2016
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)		
Software en licenties		1.654.455	2.251.983
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		739.775.110	702.660.997
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		57.852.072	58.833.721
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		16.211.976	12.592.659
		<u>813.839.158</u>	<u>774.087.377</u>
Materiële vaste activa	(3)		
Overige zaken		1.703.592	1.460.441
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.128.059	3.247.863
		<u>4.831.651</u>	<u>4.708.304</u>
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvordering(en)		6.734.655	913.345
Te vorderen subsidies		380.310	398.808
		<u>7.114.965</u>	<u>1.312.153</u>
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>827.440.229</u>	<u>782.359.817</u>
Vlottende activa			
Onderhanden projecten	(5)	11.313.962	17.521.382

		31 december 2017	31 december 2016
		€	€
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		273.436	388.774
Vorderingen op overheid		592.850	846.358
Handelsdebiteuren		3.000	487.584
Belastingen en premies sociale verzekeringen		726.854	-
Overige vorderingen		77.133	292.010
Overlopende activa		504.434	722.046
		<u>2.177.707</u>	<u>2.736.772</u>
Liquide middelen	(7)	3.937.420	4.004.212
		<u>17.429.089</u>	<u>24.262.366</u>
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA			

TOTAAL ACTIVA		<u>844.869.318</u>	<u>806.622.183</u>
----------------------	--	--------------------	--------------------

		31 december 2017	31 december 2016
		€	€
PASSIVA			
Groepsvermogen	(8)	500.514.780	468.361.066
Voorzieningen	(10)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		293.784	828.086
Overige voorzieningen		610.233	551.175
		<u>904.017</u>	<u>1.379.261</u>
Langlopende schulden	(11)		
Schulden aan overheid		1.039.936	1.076.589
Schulden aan kredietinstellingen		303.319.511	290.325.536
Overige schulden		8.090.884	8.264.481
		<u>312.450.331</u>	<u>299.666.606</u>
Kortlopende schulden	(12)		
Schulden aan kredietinstellingen		-	8.894.745
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		16.042.678	10.315.867
Schulden aan leveranciers		6.842.775	7.409.584
Belastingen en premies sociale verzekeringen		386.626	3.034.788
Schulden terzake van pensioenen		92.432	92.697
Overige schulden		683.723	369.923
Overlopende passiva		6.951.956	7.097.646
		<u>31.000.190</u>	<u>37.215.250</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>844.869.318</u>	<u>806.622.183</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

		2017	2016
		€	€
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	(13)	62.986.070	62.026.788
Opbrengsten servicecontracten	(14)	2.844.416	3.419.703
Lasten servicecontracten	(15)	-4.150.717	-4.038.725
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(16)	-6.420.954	-6.594.706
Lasten onderhoudsactiviteiten	(17)	-15.915.597	-12.997.705
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(18)	-8.342.954	-8.191.648
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.000.264	33.623.707
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(19)	7.813.487	-4.259.134
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(20)	-10.150.142	-6.769.352
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.336.655	-11.028.486
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(21)	1.806.016	414.372
Toegerekende organisatiekosten	(22)	-63.346	-63.119
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(23)	-1.785.495	-427.244
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-42.825	-75.991
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24)	-18.805.484	-2.028.777
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(25)	28.633.071	-1.033.514
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.827.587	-3.062.291
Opbrengsten overige activiteiten	(26)	336.684	224.946
Nettoresultaat overige activiteiten		336.684	224.946
Overige organisatiekosten	(27)	-1.435.924	-853.734
Leefbaarheid	(28)	-1.326.616	-1.654.747
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		29.825	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.064.733	1.482.814
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.784.669	-11.456.407
Financiële baten en lasten		-9.690.111	-9.943.768
Resultaat voor belastingen		26.332.404	7.229.636
Belastingen	(30)	5.821.310	-549.357
Resultaat na belastingen		32.153.714	6.680.279

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017	2016
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	57.662.000	56.707.000
- Onzelfstandige wooneenheden	55.000	19.000
- Intramuraal	1.345.000	1.368.000
- Maatschappelijk onroerend goed	647.000	605.000
- Bedrijfsmatig onroerend goed	2.273.000	2.161.000
- Parkeervoorzieningen	573.000	551.000
	62.555.000	61.411.000
Vergoedingen	3.076.000	3.279.000
Overige Bedrijfsontvangsten	27.000	299.000
Renteontvangsten	36.000	66.000
	3.139.000	3.644.000
Saldo ingaande kasstromen uit operationele activiteiten	65.694.000	65.055.000
Operationele Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-7.152.000	-6.596.000
Onderhoudsuitgaven	-14.026.000	-10.300.000
Overige Bedrijfsuitgaven	-12.918.000	-10.884.000
Renteuitgaven	-10.837.000	-11.672.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-42.000	-42.000
Verhuurdersheffing	-3.789.000	-4.062.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-219.000	-1.026.000
Saldo uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten	-48.983.000	-44.582.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.711.000	20.473.000

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	2017	2016
	€	€
MVA Ingaande Kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.163.000	267.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	8.840.000	5.599.000
(Des)Investeringsontvangsten overig	231.000	1.690.000
Saldo ingaande kasstromen uit investeringsactiviteiten	11.234.000	7.556.000
MVA Uitgaande Kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-10.194.000	-1.057.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.665.000	-10.649.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-113.000	-887.000
Aankoop grond	-	-51.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-12.204.000	-13.470.000
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-415.000	-570.000
Investeringen overig	-1.113.000	-1.094.000
Externe kosten bij verkoop	-77.000	-11.000
Saldo uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten	-37.781.000	-27.789.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.547.000	-20.233.000

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	22.000.000	5.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	7.000.000	-
R/C faciliteit	-8.895.000	5.075.000
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	20.105.000	10.075.000
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossingen geborgde leningen	-9.798.000	-16.197.000
Aflossingen ongeborgde leningen	-538.000	-2.777.000
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	-10.336.000	-18.974.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.769.000	-8.899.000
Mutatie liquide middelen	-67.000	-8.659.000

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	4.004.000	12.663.000
Liquide middelen per 31 december	3.937.000	4.004.000
	<u>-67.000</u>	<u>-8.659.000</u>

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De (kern)activiteiten van Weller (groep), statutair gevestigd 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 Stichting Weller Wonen is 14021286.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Stelselwijziging

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiële vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Presentatiewijziging verhuurderheffing

De verhuurderheffing diende in 2016 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten'. In 2017 dient de verhuurderheffing overeenkomstig de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2016 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Weller Wonen en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Consolidatie

In de jaarrekening van Stichting Weller Wonen zijn de financiële gegevens geconsolideerd van Stichting Weller Wonen en de haar groepsmaatschappijen.

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.

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

Financiële instrumenten

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving 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 opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling

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

Schattingwijzigingen

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 DAEB als het Niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de betreffende jaarrekeningposten.

Indien sprake is van schattingswijzigingen dan worden deze verwerkt conform RJ 145 'Schattingwijzigingen'. 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.

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

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.

Financiële instrumenten

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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.

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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 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.

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 2017 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.

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.

Materiële vaste activa

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).

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 toekomstige huur- en exploitatielaststijgingen 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 contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. 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.

De fiscale waarde van de materiële vaste activa is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingverschillen 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 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. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

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

De compensabele verliezen zullen afgewikkeld worden binnen de hiervoor geldende termijn.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. 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.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

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 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.

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.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

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.

Langlopende schulden

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

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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 op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij het bepalen van de fiscale posities en resultaten is rekening gehouden met de bepalingen die in de VSO 2 zijn opgenomen.

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.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

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.

Overigens heeft er bij de cijfers van 2016 een nieuwe classificatie plaatsgevonden voor vergelijking met de cijfers van 2017.

Additionele informatie categorale kostensoorten

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.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	2017	2016
	€	€
Software en licenties		
Verkrijgingsprijs	5.285.007	4.701.097
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-3.033.024	-2.470.330
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>2.251.983</u>	<u>2.230.767</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	64.334	583.910
Afschrijvingen	-661.862	-562.694
	<u>-597.528</u>	<u>21.216</u>
Verkrijgingsprijs	5.349.341	5.285.007
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-3.694.886	-3.033.024
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>1.654.455</u>	<u>2.251.983</u>

De investeringen hebben betrekking op de inrichting van SharePoint (€ 39.000) en diverse overige applicaties (€ 25.000).

De immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire afschrijvingsmethode, met een afschrijvingspercentage van 30%. De restant economische levensduur bedraagt 3 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	31-12-2017		31-12-2016	
	€		€	
DAEB vastgoed in exploitatie	739.775.110		702.660.997	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.852.072		58.833.721	
	<u>797.627.182</u>		<u>761.494.718</u>	
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	482.363.379	457.585.791	66.407.961	51.488.045
Herwaarderingen	273.298.661	275.364.566	11.433.177	10.701.186
Cumulatieve waardeverminderingen	-53.001.043	-50.248.490	-19.007.417	-14.471.137
Stand per 1 januari	<u>702.660.997</u>	<u>682.701.867</u>	<u>58.833.721</u>	<u>47.718.094</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	12.363.978	24.959.723	150.592	14.888.514
Desinvesterings	-2.581.916	-150.733	-	-
Herwaarderingen	27.482.153	-2.065.905	-1.201.849	731.991
Waardeveranderingen	-327.664	-2.752.553	247.176	-4.536.280
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	177.339	-31.402	-177.339	31.402
Totaal mutaties 2017	<u>37.113.890</u>	<u>19.959.130</u>	<u>-981.420</u>	<u>11.115.627</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	492.323.008	482.363.379	66.380.983	66.407.961
Herwaarderingen	300.780.814	273.298.661	10.231.328	11.433.177
Cumulatieve waardeverminderingen	-53.328.712	-53.001.043	-18.760.239	-19.007.417
	<u>739.775.110</u>	<u>702.660.997</u>	<u>57.852.072</u>	<u>58.833.721</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 311 miljoen. Deze heeft voor € 301 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 10 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Bij de investeringen is voor € 153.000 toegerekende rente verantwoord.

Materiële vaste activa in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<i>Mutaties 2017</i>			
Investerings - initiële verkrijging	691.999	0	691.999
Investerings - oplevering nieuwbouw	8.371.106	149.228	8.520.334
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	3.300.873	1.364	3.302.237
	<u>12.363.978</u>	<u>150.592</u>	<u>12.514.570</u>
Desinvesteringen sloop	-1.373.609	0	-1.373.609
Desinvesteringen verkopen	-1.208.307	0	-1.208.307
	<u>-2.581.916</u>	<u>0</u>	<u>-2.581.916</u>
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-1.654.572	0	-1.654.572
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-698.195	0	-698.195
Herwaarderingen	<u>29.834.920</u>	<u>-1.201.849</u>	<u>28.633.071</u>
	<u>27.482.153</u>	<u>-1.201.849</u>	<u>26.280.304</u>
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	121.007		121.007
Waardeveranderingen	-448.671	247.176	-201.495
	<u>-327.664</u>	<u>247.176</u>	<u>-80.488</u>
Overboeking naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	177.339	-177.339	0
Totaal mutaties	<u>37.113.890</u>	<u>-981.420</u>	<u>36.132.470</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<i>Specificatie desinvesteringen</i>			
Desinvesteringen sloop	-1.373.609	0	-1.373.609
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-1.654.572	0	-1.654.572
Totaal sloop	<u>-3.028.181</u>	<u>0</u>	<u>-3.028.181</u>
Desinvesteringen verkopen	-1.208.307	0	-1.208.307
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-698.195	0	-698.195
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	121.007	0	121.007
Totaal verkopen	<u>-1.785.495</u>	<u>0</u>	<u>-1.785.495</u>

Marktwaaarde

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

Inschakeling taxateur

Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het vastgoed dat reeds vorig jaar getaxeerd is, is middels een (markttechnische)taxatie-update voorzien van een marktwaardering. Voor de overige Full-waarderingen heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Weller en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	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 - 2019
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woningen: 255 complexen, 9.298 eenheden	5,25% - 10,25%
BOG: 26 complexen, 83 eenheden	6,33% - 11,33%
MOG: 31 complexen, 78 eenheden	6,33% - 14,33%
Garage(boxen): 46 complexen, 1263 eenheden	6,74%
Parkeervakken: 11 complexen, 251 eenheden	6,65%
Intramuraal: 3 complexen, 129 eenheden	7,33% - 9,33%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters wooneigenheden				
Prijsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Looninflatie	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Leegwaardestijging	3,40 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	903	903	903	903
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	876	876	876	876
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	346	346	346	346
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	678	678	678	678
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	836	836	836	836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	628	628	628	628
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	188	188	188	188
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	628	628	628	628
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	427	427	427	427
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	420	420	420	420
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	395	395	395	395
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	387	387	387	387
Juridische splitsingskosten per eenheid (€)	508	508	508	508
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19 %	0,19 %	0,19 %	0,19 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,17 %	0,17 %	0,17 %	0,17 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,20 %	0,20 %	0,20 %	0,20 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	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 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59 %	0,59 %	0,59 %	0,59 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	0,80 %	0,60 %	0,60 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Achterstallig onderhoud per vhe (€)				
geconsolideerd	621	-	-	-
Achterstallig onderhoud per vhe (€) enkelvoudig	1.220	-	-	-
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26 %	0,26 %	0,26 %	0,26 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,27 %	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,27 %	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	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 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	47	47	47	47
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	157	157	157	157
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	25	25	25	25
Beheerkosten - garagebox (€)	36	36	36	36
Juridische splitsingskosten per eenheid	508	508	508	508
Verkoopkosten per eenheid	508	508	508	508
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	8	8	8	8
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Mutatie leegstand (in maanden)	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Schematische vrijheid

Niet van toepassing.

Markthuur(stijging)

Op basis van marktreferenties.

Exit yield

Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties.

Leegwaarde(stijging)

Leegwaarde obv marktreferenties

Leegwaardestijging conform basis variant

Disconteringsvoet

Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties.

Mutatie- en verkoopkans

Conform basisvariant

Onderhoud

Conform basisvariant

Technische splitsingskosten

Conform basisvariant

Bijzondere omstandigheden

Voor één complex gelden bijzondere omstandigheden, deze zijn in overleg tussen corporatie en taxateur verwerkt in de taxatie.

Erfpacht

Conform basisvariant, de genoemde correctie is meegenomen er is geen onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden.

Exploitatiescenario

Conform basisvariant, de hoogste waarde van de scenario's uitpenden en doorexploiteren. Bij bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is alleen sprake van doorexploiteren.

Zekerheden en beperkingen

Vastgoedbeleggingen met een marktwaarde van € 39.400.000 (2016: € 28.200.000) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.431 (2016: 9.495) verhuureenheden opgenomen en in de post niet_DAEB zijn 1.671 (2016: 1.639) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 903,0 miljoen (2016: 880,2 miljoen na honorering bezwaar).

Bedrijfswaarde informatie

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
De bedrijfswaarde bedraagt:		
DAEB-vastgoed in exploitatie	417.436.001	411.579.798
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	52.987.779	58.881.537
Totaal	470.423.780	470.461.335

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting Weller Wonen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Stichting Weller Wonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De 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. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercantage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Huurverhoging	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,80%	2,00%
Huurharmonisatie	0,52%	0,43%	0,37%	0,39%	0,34%	0,36%	0,27%
Leegstandserving	2,70%	1,60%	1,30%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Lastenstijging	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Marktindex	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- jaarlijkse huurharmonisatie van 85,00% (2016: 75,00%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 7,90% (2016: 7,60%);
- disconteringsvoet Stichting van 5,00% (2016: 5,00%);
- disconteringsvoet Beheer van 7,00% (2016: 7,00%);
- moment van discontering: Medionumerando

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 richtlijnbepalingen 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 vermindert 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.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Stichting Weller Wonen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Onderhoudsnorm

Vanaf het begrotingsjaar 2018 wordt er geen specifieke onderhoudsnorm vastgesteld. De worden in toenemende mate gestuurd vanuit Asset Management en complexgewijs vastgesteld. De vaste norm vanaf jaar 10 is komen te vervallen. Dit betekent dat de onderhoudsbegroting voor de gehele looptijd van maximaal 50 jaar is toegepast in de bedrijfswaareberekening.

Dit in acht nemende kunnen we een gemiddeld bedrag per woning berekenen wat vergelijkbaar is met de oude onderhoudsnorm. Over jaar 1 tot en met 10 bedraagt het gemiddelde bedrag per woning €1.260,-.

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.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar geen verkoopplan opgesteld. Er zijn derhalve geen verkoopopbrengsten ingerekend.

Verstrekte zekerheden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	12.592.659	25.224.340
<i>Mutaties</i>		
Terugname onrendabel resultaat opgeleverde nieuwbouw	400.000	3.808.428
Investerings	21.040.256	13.831.429
Onttrekking voorziening	-1.603.013	-672.647
Afwaarderingen diverse projectkosten	-7.113.130	-184.548
Doorbelastingen	-584.461	-3.959.710
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.520.335	-17.469.295
Vooruitontvangsten Bredeschool Kerkeveld	-	6.629.299
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-14.614.637
Totaal mutaties 2017	3.619.317	-12.631.681
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	16.211.976	12.592.659

Als gevolg van de oplevering van de 5 nieuwbouwwoningen aan de Schandelerstraat, is het in 2016 verantwoorde onrendabele deel á € 400.000 in 2017 teruggenomen.

In 2017 is voor € 21,0 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- en grootschalige renovatieprojecten. In dit bedrag is voor € 332.000 toegerekende rente verantwoord.

Het grootste aandeel (€ 9,1 miljoen) heeft betrekking op de, vanaf 2016 in uitvoering zijnde, renovatie van 4 hoogbouwflats in Heerlen (492 woningen).

€ 6,7 miljoen betreft de doorbelasting van commerciële functies van project Maankwartier aan Weller Vastgoed Beheer B.V.

Daarnaast is fase 1a van nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete in Brunssum bouwkundig van start gegaan. Hierbij worden 16 huur- en 14 koopwoningen gerealiseerd. De investeringen bedragen in 2017 € 2,0 miljoen.

De overige investeringen (€ 3,2 miljoen) hebben betrekking op diverse projecten in Brunssum en Heerlen.

Het (resterende) verwachte onrendabele deel van de nieuwbouwprojecten Koutenveld/Y-Staete (€ 1,1 miljoen) en Schandelerstraat (€ 100.000) is o.b.v. de geboekte projectkosten onttrokken aan de voorziening.

De (voorbereidende) kosten á € 400.000, die in 2017 gemaakt zijn m.b.t. de slooppjecten Leenheerstraat in Brunssum en Caumerboord in Heerlen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening.

De afwaarderingen hebben voor € 6,9 miljoen betrekking op de nog op te leveren commerciële functies van project Maankwartier t.b.v. Weller Vastgoed Beheer B.V. De overige afgeboekte projectkosten á € 200.000 betreffen projecten van stichting Weller Wonen.

Bij het nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete zijn in 2017 13 van de 14 koopwoningen verkocht. De verkoop van de appartementsrechten heeft geresulteerd in een verkoopopbrengst van € 584.000.

In 2017 is € 8,5 miljoen overgeheveld van Vastgoed in ontwikkeling naar Vastgoedbeleggingen.

Hiervan komt € 6,2 miljoen voort uit de afgeronde renovatiewerkzaamheden bij 2 van de 4 te renoveren hoogbouwflats in Heerlen.

€ 2,2 miljoen heeft betrekking op gerealiseerde nieuwbouw. In Brunssum zijn 12 huurwoningen opgeleverd aan de Willem Alexanderstraat (€ 1,1 miljoen). In Heerlen is de nieuwbouw afgerond van 5 huurwoningen aan de Schandelerstraat (€ 1,0 miljoen) en zijn 21 parkeerplaatsen naast de Luciushof gerealiseerd (€ 100.000).

De resterende € 100.000 betreft een na-investering bij de Luciushof in Heerlen.

3. Materiële vaste activa

Verloopoverzicht 2017

	Overige zaken	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	2.545.814	9.585.941	12.131.755
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.085.374	-6.338.078	-7.423.452
Herrekende stand per 1 januari 2017	1.460.440	3.247.863	4.708.303
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	450.103	192.317	642.420
Desinvesteringen	-17.533	-	-17.533
Afschrijvingen	-189.418	-312.121	-501.539
Totaal mutaties 2017	243.152	-119.804	123.348
<i>Boekwaarde per 31 december 2017</i>			
Aanschaffingswaarde	2.978.384	9.778.258	12.756.642
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.274.792	-6.650.199	-7.924.991
	1.703.592	3.128.059	4.831.651

De investeringen van de overige zaken betreffen uitgaven in het kader van de Warmtewet (€ 264.000) en de inrichting van diverse woningen van Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 186.000).

De overige investeringen á € 192.000 hebben betrekking op automatisering (€ 110.000), inventaris (€ 63.000) en het kantoorpand van Weller (€ 19.000).

Periodiek groot onderhoud aan het eigen kantoor wordt geactiveerd.

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een gecombineerde brandverzekering, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele locaties zijn - gezien het daar aanwezige risico - uitgebreid verzekerd. Het verzekeringspakket is ondergebracht bij verzekeraar AON.

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 970.658.000 op basis van 9.137 gewogen verhuureenheden. De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 11.746.000. De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 1.941.000.

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 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.

Afschrijvingen

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;
- Investerings t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters: 10 - 15 - 25 jaar;
- Kantoorgebouw: 40 jaar;
- Verbouwing kantoorgebouw: restant levensduur;
- Inventarissen / automatiseringsapparatuur: 1 - 3 - 5 - 10 jaar;
- Rollend materieel: 4 - 10 jaar;

4. Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen Leningen	682.434	890.387
Latente belastingvorderingen Voorziening Persoonlijk loopbaanplan en Voorziening Gratificaties bij jubilea	-	22.958
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	6.052.221	-
	<u>6.734.655</u>	<u>913.345</u>

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, die dit verslagjaar voor het eerst is opgenomen en in volgend verslagjaar volledig zal aflopen. 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 verschil van de berekening op contante en nominale waarde bedraagt € 798 miljoen.

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 sloop-projecten 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.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2017	Bij	Af	Stand per 31 december 2017
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen	890.387	-	-207.953	682.434
Latente belastingvorderingen Voorziening Persoonlijk loopbaanplan en Voorziening Gratificaties bij jubilea	22.958	-22.958	-	-
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	-	6.052.221	-	6.052.221
	<u>913.345</u>	<u>6.029.263</u>	<u>-207.953</u>	<u>6.734.655</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen Leningen</i>		
Stand per 1 januari	890.387	982.068
Mutatie boekjaar	-207.953	-91.681
Stand per 31 december	682.434	890.387

Latente belastingvorderingen Verliescompensatie

Stand per 1 januari	-	-
Mutatie boekjaar	6.052.221	-
Stand per 31 december	6.052.221	-

De belastingvorderingen uit hoofde van verliescompensatie zullen binnen 1 jaar worden gerealiseerd.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Te vorderen subsidies		
Projectsubsidie (koplopersubsidie)	380.310	398.808

	2017	2016
	€	€
<i>Projectsubsidie (koplopersubsidie)</i>		
Stand per 1 januari	398.808	417.308
Ontvangst	-18.498	-18.500
Stand per 31 december	380.310	398.808

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.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
5. Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	11.313.962	17.521.382

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.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Onderhanden projecten		
Saldo per 1 januari	17.521.382	20.056.601
Bouw- en bijkomende kosten	10.535.974	10.168.139
Uren projectleiding	673.981	667.186
Activering rente	637.390	259.000
	<u>29.368.727</u>	<u>31.150.926</u>
Desinvesteringen (derden)	-7.918.110	-2.601.058
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-2.336.655	-11.028.486
Overige waardeveranderingen	-7.800.000	-
	<u>-18.054.765</u>	<u>-13.629.544</u>
Saldo per 31 december	<u>11.313.962</u>	<u>17.521.382</u>

6. Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	1.297.196	1.148.299
Vertrokken huurders	2.442.240	2.462.064
	<u>3.739.436</u>	<u>3.610.363</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-3.466.000	-3.221.589
	<u>273.436</u>	<u>388.774</u>

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
Achterstand	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
			€	€
tot 1 maand	337	379	124.000	121.000
1 tot 2 maanden	107	115	92.000	104.000
2 tot 3 maanden	44	54	63.000	87.000
3 tot 4 maanden	20	16	39.000	38.000
4 maanden of meer	39	31	979.000	798.000
	<u>547</u>	<u>595</u>	<u>1.297.000</u>	<u>1.148.000</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 1,87% van de bruto jaarhuur (2016: 1,74%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017	2016
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	3.221.589	3.160.837
Dotatie	517.625	390.183
Onttrekking	-273.214	-329.431
Stand per 31 december	<u>3.466.000</u>	<u>3.221.589</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Vorderingen op overheid		
Bijdrage woningaanpassingen	48.350	43.997
Gemeente Heerlen inzake Maankwartier	544.500	731.023
Overige	-	71.338
	<u>592.850</u>	<u>846.358</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Handelsdebiteuren		
Diverse debiteuren	3.000	487.584
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	726.854	-
Overige vorderingen		
Brandschade Corneliusplein	-	75.225
Te vorderen van verzekeraars	19.322	65.457
Verkoop woning	-	94.642
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	57.811	8.711
Nog te ontvangen koplopersubsidie	-	23.090
Overige posten	-	24.885
	77.133	292.010
Overlopende activa		
Nog te ontvangen bijdrage nieuwbouwprojecten	-	632.622
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	7.320	7.321
Vooruitbetaalde kosten energie en water	-	49.689
Schadeuitkeringen	85.670	6.985
Nog te ontvangen belastingen	97.077	-
Nog te ontvangen verhuurderheffing	229.698	-
Vooruitbetaalde rente en aflossing	27.327	-
Overige posten	57.342	25.429
	504.434	722.046
7. Liquide middelen		
Banken	3.937.420	4.004.212

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

8. Groepsvermogen

9. Eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Herwaarderingsreserve	311.012.141	284.731.837
Overige reserves	189.502.639	183.629.229
	<u>500.514.780</u>	<u>468.361.066</u>

	2017	2016
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	284.731.837	286.065.752
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	34.885.326	6.398.363
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.252.255	-7.431.878
	<u>28.633.071</u>	<u>-1.033.515</u>
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.654.572	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	-698.195	-300.400
Stand per 31 december	<u>311.012.141</u>	<u>284.731.837</u>

De verdeling tussen DAEB en Niet-DAEB ziet er als volgt uit:

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Waarde per 1 januari 2017	273.298.661	11.433.176	284.731.837
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	34.271.648	613.678	34.885.326
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.436.728	-1.815.527	-6.252.255
	<u>29.834.920</u>	<u>-1.201.849</u>	<u>28.633.071</u>
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.654.572	0	-1.654.572
Realisatie uit hoofde van verkoop	-698.195	0	-698.195
Overige mutaties	0	0	0
Waarde per 31 december 2017	<u>300.780.814</u>	<u>10.231.327</u>	<u>311.012.141</u>

	2017	2016
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	183.629.229	175.615.035
Resultaatbestemming boekjaar	32.153.714	6.680.279
	215.782.943	182.295.314
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-34.885.326	-6.398.363
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	6.252.255	7.431.878
	-28.633.071	1.033.515
Realisatie uit hoofde van sloop	1.654.572	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	698.195	300.400
Stand per 31 december	189.502.639	183.629.229

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

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.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

10. Voorzieningen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	293.784	828.086

	2017	2016
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	828.086	760.733
Dotatie	8.868.711	740.000
Onttrekking	-9.403.013	-672.647
Stand per 31 december	293.784	828.086

Het project Maankwartier is in 2018 in de laatste, afrondende fase gekomen. Er resteren onzekerheden die van invloed kunnen zijn op het projectresultaat van de vennootschap. Deze onzekerheden hangen naast het ontwikkelprogramma, het bouwproces en de financiering onder meer samen met het ontbinden van de overeenkomst met Kindermann Immobilien AG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse. Ten behoeve van deze onzekerheden is in 2017 een additionele voorziening getroffen ter grootte van € 7,8 miljoen.

Bij het nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete heeft in 2017 bouwopdrachtverstrekking plaatsgevonden. Het verwachte negatieve resultaat à € 1,1 miljoen is gedoteerd in de voorziening.

Op basis van de reeds geboekte kosten op de projecten Maankwartier en Koutenveld/Y-Staete, zijn in 2017 de dotaties ook weer onttrokken aan de voorziening en in mindering gebracht op de geboekte projectkosten.

De overige onttrekkingen hebben betrekking op de 2 sloopprojecten Leenheerstraat en Caumerboord. De betreffende woningen aan de Leenheerstraat zijn in 2017 gesloopt en de gevormde voorziening is volledig afgewikkeld. Het sloopproject Caumerboord loopt nog per einde van 2017. Naar verwachting vindt sloop plaats in 2018. De gerealiseerde onthurings- en voorbereidingskosten zijn onttrokken aan de voorziening. Het saldo van de voorziening á € 294.000 betreft dus nog uitsluitend dit laatstgenoemde sloopproject. De verwachte looptijd van deze voorziening is korter dan 1 jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	131.640	99.592
Gratificaties bij jubilea	478.593	451.583
	610.233	551.175

	2017	2016
	€	€
<i>Persoonlijk loopbaanplan</i>		
Stand per 1 januari	99.592	117.900
Dotatie	64.377	-
Onttrekking	-29.927	-13.358
Vrijval	-2.402	-4.950
Stand per 31 december	131.640	99.592

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 aansluiting gezocht bij de loopbaanbudgetstaat op persoonsniveau welke in lijn is met de CAO-woondiensten 2014-2016. Vervolgens is er uitgegaan van een opnamekans van 40%. Bij de aansluiting bleek een inhaaldotatie nodig te zijn van € 44.000. Deze gehele voorziening kent een looptijd > 5 jaar.

Gratificaties bij jubilea

Stand per 1 januari	451.583	429.988
Dotatie	46.306	41.319
Onttrekking	-19.296	-19.724
Stand per 31 december	478.593	451.583

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.

	31-12-2017	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Reste loopti ja
Gratificaties bij jubilea	478.593	23.169	139.594	

11. Langlopende schulden

	31-12-2017	Aflossings- verplichting 2018	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	1.076.589	36.653	162.936	877.000
Schulden aan kredietinstellingen	319.325.536	16.006.025	89.775.911	213.543.600
Overige schulden	8.090.884	-	-	8.090.884
	328.493.009	16.042.678	89.938.847	222.511.484

Schulden aan overheid

	2017	2016
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	1.111.776	1.145.559
Aflossing	-35.187	-33.783
Stand per 31 december	1.076.589	1.111.776
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-36.653	-35.187
Langlopend deel per 31 december	1.039.936	1.076.589

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening o/g	303.319.511	290.325.536

	2017	2016
	€	€
<i>Lening o/g</i>		
Stand per 1 januari	300.606.216	314.556.529
Opgenomen gelden	29.000.000	5.000.000
Aflossing	-10.280.680	-18.950.313
Stand per 31 december	319.325.536	300.606.216
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-16.006.025	-10.280.680
Langlopend deel per 31 december	303.319.511	290.325.536

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt € 5,4 miljoen in 2018 aan reguliere aflossingen en € 10,6 miljoen aan eindaflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningenportefeuille bedraagt 3,32% (2016: 3,53%) en de gemiddelde restant looptijd 16 jaar.

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 398 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrenten per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen - 0,33% en 1,48%.

Bij een disconteringsvoet van 5,0% (gelijk aan het door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 45 miljoen negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 276 miljoen zou bedragen.

Nieuwe leningen

In 2017 zijn 4 nieuwe leningen aangetrokken, waarvan de 3 leningen t.b.v. stichting Weller Wonen door het WSW geborgd zijn.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 306 miljoen borgstelling door het WSW verkregen. Dit bedrag is inclusief de nog niet opgenomen € 8 miljoen van de in 2017 door stichting Weller Wonen aangetrokken NWB flex-lening á € 10 miljoen.

Zekerheden

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

Voor de leningen die zijn ondergebracht in Weller Vastgoed Beheer B.V. is recht van hypotheek verstrekt aan de betreffende geldgevers, tevens heeft er verpanding van huurpenningen plaats gevonden.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Stichting Weller Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 11,8 miljoen uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling (31-12-2016: € 11,0 miljoen).

Derivaten

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2017 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,15 miljoen. Het derivaat is afgesloten om het renterisico van een tweetal 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 marktwaarde van het derivaat bedraagt ultimo 2017 € 187.000 negatief.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	6.408.323	6.574.055
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.682.561	1.690.426
	<u>8.090.884</u>	<u>8.264.481</u>

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

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

In de genoemde overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Bredeschool Kerkeveld, is ook vastgelegd welke partij zorg draagt voor de diverse onderhoudswerkzaamheden. Ter vergoeding van het door Weller uit te voeren onderhoud gedurende de 40-jarige looptijd van de huurovereenkomst, heeft Weller in 2016 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1,7 miljoen. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden hierop in mindering gebracht. In 2017 bedroegen deze € 8.000.

12. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Bank Nederlandse Gemeenten	-	8.894.745
----------------------------	---	-----------

Weller kent een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Per einde 2017 is deze gewijzigd van € 15 miljoen naar € 5 miljoen. Op balansdatum heeft Weller geen gebruik gemaakt van deze faciliteit (ultimo 2016: € 8,9 miljoen).

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Overheidsleningen	36.653	35.187
Schulden aan kredietinstellingen	16.006.025	10.280.680
	<u>16.042.678</u>	<u>10.315.867</u>

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	6.842.775	7.409.584
-------------	-----------	-----------

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2017, maar waarvan de betaling in 2018 plaatsvindt.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	2.628.301
Loonheffing	312.587	406.487
Overige belastingen	74.039	-
	<u>386.626</u>	<u>3.034.788</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Nog te betalen pensioenlasten	<u>92.432</u>	<u>92.697</u>
Overige schulden		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>683.723</u>	<u>369.923</u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	161.728	88.816
Advieskosten	59.000	-
Niet-vervallen rente	4.859.332	4.948.812
Vooruitontvangen huur	1.230.767	1.196.166
Reparatie- en onderhoudskosten	343.613	525.215
Rente en aflossing leningen	65.351	65.351
Waarborgsommen	61.771	46.833
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	74.476	76.567
Taxatiekosten woningbezit	77.627	79.325
Overige	18.291	70.561
	<u>6.951.956</u>	<u>7.097.646</u>

NIET IN DE GECONSOLIDEERDE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

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 2019. In dit project worden huur- en koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 43,4 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 12,4 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 31,0 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2017 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. Er is een samenhangend geheel van maatregelen getroffen om de risico's die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien af te dekken.

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 € 37.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3.000.

Aangegane verplichtingen

Bij 4 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 € 12,1 miljoen.

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2018 bedraagt € 290.000. Voor de jaren 2019 tot en met 2022 bedraagt de leaseverplichting € 400.000. 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 2017 € 4,2 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2017 is de overeenkomst met Kindermann Immobilien KG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse ontbonden. Dientengevolge is de grond waarop deze bebouwing wordt gerealiseerd alsmede de reeds gebouwde opstal aan Weller teruggeleverd. Weller onderzoekt momenteel meerdere scenario's voor de verdere realisatie van deze vastgoedpositie in het Maankwartier. Voor de thans bekende hiermee samenhangende risico's zijn in de jaarrekening 2017 de benodigde voorzieningen gevormd. Verder heeft Weller Ontwikkeling B.V. in dit verband aan Bouwbedrijven Jongen een garantstelling verstrekt van 2,6 miljoen (exclusief btw).

Reorganisatie Weller 2.0

In 2016 is een intern traject opgestart om de interne organisatie van Weller te evalueren en aan te passen waar dat nodig wordt geacht. Dit gebeurt onder de werknaam Weller 2.0. Inmiddels is het onderzoek afgerond. Er zullen tal van functies geheel of gedeeltelijk worden aangepast en anders worden gepositioneerd in de organisatie. Gedwongen ontslagen zullen er niet plaatsvinden. Gezien het voorgaande is er geen voorziening gevormd voor een reorganisatie.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
13. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	59.701.607	58.747.084
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.640.202	3.965.208
Overige zaken	319.422	336.341
Huurderving wegens leegstand	-1.675.161	-1.021.845
	<u>62.986.070</u>	<u>62.026.788</u>

Huuropbrengsten

DAEB vastgoed in exploitatie

	2017	2016
	€	€
Woningen en woongebouwen	58.600.111	58.014.193
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	901.510	747.162
Overige zaken	288.885	299.085
	<u>59.790.506</u>	<u>59.060.440</u>
Huurderving wegens leegstand	-738.840	-625.344
	<u>59.051.666</u>	<u>58.435.096</u>

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2017	2016
	€	€
Woningen en woongebouwen	1.101.495	732.891
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.738.692	3.218.045
Overige zaken	30.538	37.256
	<u>4.870.725</u>	<u>3.988.192</u>
Huurderving wegens leegstand	-936.321	-396.500
	<u>3.934.404</u>	<u>3.591.692</u>

Totaal huuropbrengsten

<u>62.986.070</u>	<u>62.026.788</u>
-------------------	-------------------

	2017	2016
	€	€
Gemeente Heerlen	40.661.000	39.923.000
Gemeente Brunssum	19.387.000	19.214.000
Gemeente Onderbanken	2.938.000	2.890.000
	<u>62.986.000</u>	<u>62.027.000</u>

	2017	2016
	€	€
14. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.569.249	3.748.247
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-724.833	-328.544
	<u>2.844.416</u>	<u>3.419.703</u>

15. Lasten servicecontracten

Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	1.208.019	1.196.392
Elektra, water en overige gaskosten	837.566	1.405.669
Onderhouds- en schoonmaakkosten	638.137	674.317
Afboeking service- en stookkosten	748.020	92.689
Huismeesters	51.262	77.705
Administratiekosten	71.206	69.031
Overige kosten	34.463	21.769
Toegerekende personeelskosten	380.457	359.922
Toegerekende organisatiekosten	135.590	101.223
Toegerekende afschrijvingen	45.997	40.008
	<u>4.150.717</u>	<u>4.038.725</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

16. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	517.625	390.182
Incassokosten	84.814	61.090
Sleutels en naamplaatjes	5	19.065
Jubileum 'trouwe huurders'	18.875	9.750
Verhuurkosten	92.106	117.405
Toegerekende personeelskosten	3.815.778	4.307.245
Toegerekende organisatiekosten	1.411.380	1.211.188
Toegerekende afschrijvingen	480.371	478.781
	<u>6.420.954</u>	<u>6.594.706</u>

17. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	5.633.258	5.308.886
Cyclisch	7.468.243	4.757.332
Toegerekende personeelskosten	1.882.131	2.106.704
Toegerekende organisatiekosten	695.330	590.607
Toegerekende afschrijvingen	236.635	234.176
	<u>15.915.597</u>	<u>12.997.705</u>

	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	15.414.691	12.520.49
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	500.906	477.20
	<u>15.915.597</u>	<u>12.997.70</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	7.227.733	4.533.53
Mutatieonderhoud	2.220.652	1.972.24
Klachtenonderhoud	3.185.856	3.103.38
Toegerekende kosten	2.780.450	2.911.33
	<u>15.414.691</u>	<u>12.520.49</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	240.509	223.80
Mutatieonderhoud	32.829	6.57
Klachtenonderhoud	193.922	226.68
Toegerekende kosten	33.646	20.14
	<u>500.906</u>	<u>477.20</u>

	2017	2016
	€	€
18. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	4.219.260	4.061.779
Belastingen	3.264.902	3.258.912
Verzekeringen	452.328	505.187
Overige directe bedrijfslasten	406.464	365.770
	<u>8.342.954</u>	<u>8.191.648</u>

NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

19. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>7.813.487</u>	<u>-4.259.134</u>
---	------------------	-------------------

20. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>10.150.142</u>	<u>6.769.352</u>
--	-------------------	------------------

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit. In 2017 zijn 23 woningen verkocht uit de bestaande vastgoedportefeuille. 2 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en 21 woningen aan overige personen.

	2017	2016
	€	€
21. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	1.878.749	439.600
Verkoopkosten huurwoningen	-72.733	-25.228
	<u>1.806.016</u>	<u>414.372</u>
22. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	42.880	45.331
Toegerekende organisatiekosten	15.282	12.749
Toegerekende afschrijvingen	5.184	5.039
	<u>63.346</u>	<u>63.119</u>
23. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	<u>1.785.495</u>	<u>427.244</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

24. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-8.868.711	-400.000
Dotatie sloopvoorziening	-	-340.000
Afwikkeling nieuwbouw	27.000	52.370
Afwaardering diverse projectkosten	-7.113.130	-184.547
Terugname te hoge waardeverminderingen	-	3.808.428
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	400.000	2.894.481
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	-680.967	-546.791
	<u>-16.235.808</u>	<u>5.283.941</u>
Vastgoed in exploitatie		
Afwaardering wegens sloop	-3.028.181	-
Sloopkorting verhuurderheffing	660.000	-
Waardeveranderingen	-201.495	-7.312.718
	<u>-2.569.676</u>	<u>-7.312.718</u>
	<u>-18.805.484</u>	<u>-2.028.777</u>

Het project Maankwartier is in 2018 in de laatste, afrondende fase gekomen. Er reesteren onzekerheden die van invloed kunnen zijn op het projectresultaat van de vennootschap. Deze onzekerheden hangen naast het ontwikkelprogramma, het bouwproces en de financiering onder meer samen met het ontbinden van de overeenkomst met Kindermann Immobiliën AG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse. Ten behoeve van deze onzekerheden heeft in 2017 een dotatie aan de voorziening plaatsgevonden ter grootte van € 7,8 miljoen.

Tevens is het verwachte onrendabele resultaat van fase 1a van nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete á € 1,1 miljoen in 2017 in de voorziening gedoteerd. Beide bedragen zijn ten laste van het jaarresultaat gebracht.

In 2017 is een bedrag à € 27.000 ontvangen inzake de afwikkeling van een nieuwbouwproject uit 2015.

De afgewaardeerde projectkosten zijn toegelicht onder de overige vastgoedbeleggingen.

De terugname waardeverminderingen van de in 2017 opgeleverde nieuwbouw betreft het project Schandelerstraat.

De afwaardering van de marktwaarde van de in 2017 gesloopte 62 woningen aan de Leenheerstraat bedraagt € 3,0 miljoen.

De sloopkorting op de verhuurderheffing bedraagt € 15.000 per woning en heeft te maken met de 44 woningen aan de Leenheerstraat, die in 2016 gesloopt zijn.

De waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie á € 200.000 hebben betrekking op de verwerking van de mutatie in de marktwaarde.

	2017	2016
	€	€
25. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.633.071	-1.033.514
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	34.271.648	4.688.303
Afname marktwaarde	-4.436.728	-6.453.808
	29.834.920	-1.765.505
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	613.678	1.710.060
Afname marktwaarde	-1.815.527	-978.069
	-1.201.849	731.991
Totaal	28.633.071	-1.033.514

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een positief effect van € 28,6 miljoen op het jaarresultaat van 2017. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo toegenomen marktwaarde ultimo 2017 t.o.v. 2016.

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

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

26. Opbrengsten overige activiteiten

Doorberekende administratiekosten aan derden	29.729	35.892
transporteren	29.729	35.892

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2017	2016
	€	€
Transport	29.729	35.892
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	238.116	70.624
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	20.570	40.353
Overige	48.269	78.077
	<u>336.684</u>	<u>224.946</u>

	2017	2016
	€	€
27. Overige organisatiekosten		
Bijdrage saneringssteun	41.747	41.880
Toegerekende personeelskosten	926.919	441.890
Toegerekende organisatiekosten	353.295	305.153
Toegerekende afschrijvingen	113.963	64.811
	<u>1.435.924</u>	<u>853.734</u>

28. Leefbaarheid

Directe leefbaarheidskosten	263.681	611.291
Toegerekende personeelskosten	719.518	751.049
Toegerekende organisatiekosten	256.428	208.923
Toegerekende afschrijvingen	86.989	83.484
	<u>1.326.616</u>	<u>1.654.747</u>

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

	2017	2016
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	1.262.128	1.217.073
Leefbaarheid (cyclisch)	64.488	437.674
	<u>1.326.616</u>	<u>1.654.747</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.302.141	1.654.747
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	24.475	0
	<u>1.326.616</u>	<u>1.654.747</u>

29. Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	29.825	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.064.733	1.482.814
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.784.669	-11.456.407
	<u>-9.690.111</u>	<u>-9.943.768</u>

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Rente te vorderen Koplopersubsidies	29.825	29.825
-------------------------------------	--------	--------

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Geactiveerde rente projecten	968.939	1.397.630
Overige rentebaten	95.794	85.184
	<u>1.064.733</u>	<u>1.482.814</u>

	2017	2016
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Borgstellingsvergoeding WSW	-43.285	-48.441
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-144.273	-103.805
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-	-140.916
Rente langlopende leningen	-10.552.219	-11.143.154
Overige rentelasten	-44.892	-20.091
	<u>-10.784.669</u>	<u>-11.456.407</u>

30. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2017	2016
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	<u>5.821.310</u>	<u>-549.357</u>

De baat die voortkomt uit de belastinglatentie is binnen 1 jaar te verrekenen tegen een effectief en toepasselijk belastingtarief van 25%.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:	2017	2016
	€	€
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	26.332.404	7.229.630
Bij:		
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	3.229.676	8.346.221
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	15.465.972	-
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	93.713	1.219
Hogere boekwinst verkopen	129.707	68.000
Resultaat projectontwikkeling	-	1.792.602
Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	11.262.373	9.584.000
Af:		
Afschrijvingen	-756.055	-756.055
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	-28.633.071	-
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-	-5.790.803
Resultaat projectontwikkeling	-1.450.120	-
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-7.202.053	-8.775.786
Vrijval Agio (leningen)	-343.354	-366.725
<i>Fiscaal resultaat</i>	<i>18.129.192</i>	<i>11.332.304</i>
Bij:		
Oortkosten	21.988	22.830
Saneringssteun	41.747	41.880
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-203.705	-86.000
<i>Belastbaar resultaat</i>	<i>17.989.222</i>	<i>11.311.014</i>
Compensatie verlies voorgaande jaren	-17.989.222	-11.311.014
Belastbaar bedrag	-	-
Acute Vennootschapsbelasting	-	-
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	5.821.310	-549.357
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	<u>5.821.310</u>	<u>-549.357</u>

Categorale kostenopstelling

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

	2017	2016
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	5.496.894	5.707.622
Sociale lasten	810.009	887.659
Pensioenlasten	812.086	848.456
	<u>7.118.989</u>	<u>7.443.737</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	1.081.933	1.087.663
Reiskosten	44.549	49.390
Opleidingskosten	78.004	53.804
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	92.007	36.369
Kosten leaseauto's	290.861	322.835
Wervingskosten personeel	6.091	6.101
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	27.001	29.024
Overige	129.282	118.160
	<u>1.749.728</u>	<u>1.703.345</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	145.478	101.737
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	192.492	224.144
Onderhoud kantoor	48.500	94.151
Belastingen	22.751	23.276
Verzekeringen	6.338	4.344
Overige huisvestingskosten	-3.427	1.306
	<u>412.132</u>	<u>448.958</u>
<i>Kosten intern toezichthoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	82.241	80.391
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	51.758	72.135
	<u>133.999</u>	<u>152.526</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	157.500	130.784
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	99.516	134.465
Porti en telefoon	203.793	202.026
Exploitatiekosten bedrijfswagens	88.389	134.782
Contributies en abonnementen	161.433	136.464
Kosten automatisering	827.713	646.611
Verzekeringen	26.908	29.708
Kosten controle jaarrekening	292.226	137.852
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	37.534	25.575
Advieskosten	652.045	409.710
Public relations	158.034	137.299
Multichanneling	16.613	10.414
Makelaars- en notariskosten	102.056	81.085
Digitalisering technisch archief	67.689	56.905
Overige algemene kosten	-57.990	41.840
	<u>2.833.459</u>	<u>2.315.522</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Immateriële vaste activa	661.862	562.694
Overige zaken	192.669	180.316
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>308.870</u>	<u>302.567</u>
	1.163.401	1.045.576
	<u>13.411.708</u>	<u>13.109.663</u>

Functionele indeling

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

Overigens heeft er bij de cijfers van 2016 een nieuwe classificatie plaatsgevonden voor vergelijking met de cijfers van 2017.

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Lasten servicecontracten	562.044	501.153
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.707.528	5.997.214
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.814.096	2.931.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	63.346	63.119
Overige waardeveranderingen	680.967	546.791
Overige organisatiekosten	1.394.177	811.854
Leefbaarheid	1.062.936	1.043.456
In mindering gebracht op geactiveerde productie	<u>1.126.614</u>	<u>1.214.589</u>
	<u>13.411.708</u>	<u>13.109.663</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening	164.000	254.000
2. Andere controle-opdrachten	0	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Wijziging wet en regelgeving	25.000	24.000
5. Andere niet controle diensten	2.000	0
	<u>191.000</u>	<u>278.000</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.

Beloning Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2017 € 450.000 bedragen. Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Brutoloon	265.257	262.798
Vakantiegeld	20.039	19.851
Gratificatie	20.674	20.678
Sociale lasten	20.622	20.138
Pensioenlasten	58.805	58.204
Overige personeelslasten	64.171	46.515
	<u>449.568</u>	<u>428.184</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2017

Enkelvoudige balans per 31 december 2017

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2017

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na resultaatbestemming)

		31 december 2017	31 december 2016
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(31)	1.654.455	2.251.983
Vastgoedbeleggingen	(32)		
DAEB vastgoed in exploitatie		739.317.188	702.094.982
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.792.642	12.168.464
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		15.810.053	12.032.355
		<u>765.919.883</u>	<u>726.295.801</u>
Materiële vaste activa	(33)		
Overige zaken		1.370.627	1.287.213
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.273.489	2.390.042
		<u>3.644.116</u>	<u>3.677.255</u>
Financiële vaste activa	(34)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		28.718.264	42.626.036
Vorderingen op groepsmaatschappijen		8.629.172	9.462.571
Latente belastingvordering(en)		6.734.655	913.345
Te vorderen subsidies		380.310	398.808
		<u>44.462.401</u>	<u>53.400.760</u>
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>815.680.855</u>	<u>785.625.799</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(35)		
Huurdebiteuren		236.076	349.852
Vorderingen op overheid		48.350	115.335
Overige vorderingen		77.133	206.470
Overlopende activa		391.437	719.784
		<u>752.996</u>	<u>1.391.441</u>
Liquide middelen	(36)	2.852.238	32.348
TOTAAL ACTIVA		<u><u>819.286.089</u></u>	<u><u>787.049.588</u></u>

		31 december 2017	31 december 2016
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(37)		
Herwaarderingsreserve		306.839.282	280.365.867
Overige reserves		193.675.498	187.995.199
		<u>500.514.780</u>	<u>468.361.066</u>
Voorzieningen	(38)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		293.784	828.086
Overige voorzieningen		610.233	551.175
		<u>904.017</u>	<u>1.379.261</u>
Langlopende schulden	(39)		
Schulden aan overheid		1.039.936	1.076.589
Schulden aan kredietinstellingen		282.320.636	275.599.061
Schulden aan groepsmaatschappijen		44.045	2.008
Overige schulden		8.090.884	8.264.481
		<u>291.495.501</u>	<u>284.942.139</u>
Kortlopende schulden	(40)		
Schulden aan kredietinstellingen		-	8.894.745
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		15.315.078	9.798.267
Schulden aan leveranciers		2.298.963	4.599.695
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.433.919	1.856.806
Schulden terzake van pensioenen		92.432	92.697
Overige schulden		575.974	261.268
Overlopende passiva		6.655.425	6.863.644
		<u>26.371.791</u>	<u>32.367.122</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>819.286.089</u>	<u>787.049.588</u>

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

		2017	2016
		€	€
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	(41)	59.719.137	59.096.851
Opbrengsten servicecontracten	(42)	2.772.943	3.336.560
Lasten servicecontracten	(43)	-4.109.861	-3.921.053
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(44)	-6.157.717	-6.383.272
Lasten onderhoudsactiviteiten	(45)	-15.533.459	-12.569.173
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(46)	-7.946.312	-7.888.768
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.744.731	31.671.145
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(47)	1.806.247	414.372
Toegerekende organisatiekosten	(48)	-63.346	-62.645
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(49)	-1.785.495	-427.244
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-42.594	-75.517
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(50)	-4.679.584	2.353.325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(51)	28.826.182	-1.453.426
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.146.598	899.899
Opbrengsten overige activiteiten	(52)	319.112	382.533
Overige organisatiekosten	(53)	-1.411.073	-847.640
Leefbaarheid	(54)	-1.304.244	-1.645.997
Bedrijfsresultaat		50.452.530	30.384.423
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(55)	29.825	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(56)	508.956	639.513
Rentelasten en soortgelijke kosten	(57)	-10.168.406	-10.923.386
Financiële baten en lasten		-9.629.625	-10.254.048
Resultaat voor belastingen		40.822.905	20.130.375
Belastingen	(58)	5.238.581	-2.791.458
Resultaat deelnemingen	(59)	-13.907.772	-10.658.638
Resultaat na belastingen		32.153.714	6.680.279

9 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017 €	2016 €
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	56.685.000	56.056.000
- Onzelfstandig wooneenheden	55.000	61.000
- Intramuraal	1.345.000	1.326.000
- Maatschappelijk onroerend goed	614.000	452.000
- Bedrijfsmatig onroerend goed	80.000	76.000
- Parkeervoorzieningen	573.000	549.000
	<u>59.352.000</u>	<u>58.520.000</u>
Vergoedingen	2.956.000	3.075.000
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	15.000	298.000
Renteontvangsten	36.000	66.000
	<u>3.007.000</u>	<u>3.439.000</u>
Saldo ingaande kasstromen uit operationele activiteiten	62.359.000	61.959.000
Operationele Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-7.152.000	-6.596.000
Onderhoudsuitgaven	-13.622.000	-9.786.000
Overige bedrijfsuitgaven	-12.194.000	-10.228.000
Renteuitgaven	-10.258.000	-11.139.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-42.000	-41.000
Verhuurdersheffing	-3.789.000	-4.062.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-219.000	-1.026.000
	<u>-47.276.000</u>	<u>-42.878.000</u>
Saldo uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten	-47.276.000	-42.878.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.083.000	19.081.000

	2017 €	2016 €
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.050.000	267.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	468.000	4.878.000
(Des)investeringsontvangsten overig	231.000	1.690.000
Saldo ingaande kasstromen uit investeringsactiviteiten	2.749.000	6.835.000
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.694.000	-1.057.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.468.000	-10.433.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-113.000	-887.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-591.000	-3.222.000
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-415.000	-570.000
Aankoop grond	0	-51.000
Investerings overig	-1.113.000	-1.198.000
Externe kosten bij verkoop	-77.000	-11.000
	-19.471.000	-17.429.000
Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	1.250.000	2.041.000
Uitgaven verbindingen	-99.000	-2.212.000
	1.151.000	-171.000
Saldo uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten	-18.320.000	-17.600.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.571.000	-10.765.000

	2017	2016
	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	22.000.000	5.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
R/C faciliteit	-8.895.000	5.075.000
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	13.105.000	10.075.000
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossingen geborgde leningen	-9.798.000	-16.197.000
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-2.219.000
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	-9.798.000	-18.416.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.307.000	-8.341.000
Mutatie liquide middelen	2.819.000	-25.000
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	33.000	58.000
Liquide middelen per 31 december	2.852.000	33.000
	2.819.000	-25.000

10 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

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 de woningcorporatie 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 de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Herwaarderingsreserve

De woningcorporatie vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan; en
- waardeveranderingen van derivaten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde en waarop kasstroomhedge-accounting wordt toegepast.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wel/geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Immateriële vaste activa

	2017	2016
	€	€
Software en licenties		
Verkrijgingsprijs	5.285.007	4.701.097
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-3.033.024	-2.470.330
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>2.251.983</u>	<u>2.230.767</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	64.334	583.910
Afschrijvingen	-661.862	-562.694
	<u>-597.528</u>	<u>21.216</u>
Verkrijgingsprijs	5.349.341	5.285.007
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-3.694.886	-3.033.024
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>1.654.455</u>	<u>2.251.983</u>

De investeringen hebben betrekking op de inrichting van SharePoint (€ 39.000) en diverse overige applicaties (€ 25.000).

De immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire afschrijvingsmethode, met een afschrijvingspercentage van 30%. De restant economische levensduur bedraagt 3 jaar.

32. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	31-12-2017		31-12-2016	
	€		€	
DAEB vastgoed in exploitatie	739.317.188		702.094.982	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.792.642		12.168.464	
	<u>750.109.830</u>		<u>714.263.446</u>	

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	481.951.830	457.142.840	8.805.710	8.757.202
Herwaarderingen	273.141.661	275.237.235	7.224.206	6.882.459
Cumulatieve waardeverminderingen	-52.998.509	-50.122.332	-3.861.458	-3.801.052
Stand per 1 januari	<u>702.094.982</u>	<u>682.257.743</u>	<u>12.168.458</u>	<u>11.838.609</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	12.477.211	24.959.723	150.592	48.508
Desinvesterings	-2.581.916	-150.733	-	-
Herwaarderingen	27.477.734	-2.095.574	-1.004.319	341.747
Waardeveranderingen	-328.162	-2.876.177	-344.750	-60.400
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	177.339	-	-177.339	-
Totaal mutaties 2017	<u>37.222.206</u>	<u>19.837.239</u>	<u>-1.375.816</u>	<u>329.855</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	492.024.464	481.951.830	8.778.963	8.805.710
Herwaarderingen	300.619.395	273.141.661	6.219.887	7.224.206
Cumulatieve waardeverminderingen	-53.326.671	-52.998.509	-4.206.208	-3.861.452
	<u>739.317.188</u>	<u>702.094.982</u>	<u>10.792.642</u>	<u>12.168.464</u>

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 307 miljoen. Deze heeft voor € 301 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 6 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Bij de investeringen is voor € 153.000 toegerekende rente verantwoord.

Materiële vaste activa in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017	Totaal
	€	€	€
<i>Mutaties 2017</i>			
Investerings - initiële verkrijging	805.232	0	805.232
Investerings - oplevering nieuwbouw	8.371.106	149.228	8.520.334
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	<u>3.300.873</u>	<u>1.364</u>	<u>3.302.237</u>
	12.477.211	150.592	12.627.803
 Desinvesteringen sloop	-1.373.609	0	-1.373.609
Desinvesteringen verkopen	<u>-1.208.307</u>	<u>0</u>	<u>-1.208.307</u>
	-2.581.916	0	-2.581.916
 Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-1.654.572	0	-1.654.572
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-698.195	0	-698.195
Herwaarderingen	<u>29.830.501</u>	<u>-1.004.319</u>	<u>28.826.182</u>
	27.477.734	-1.004.319	26.473.415
 Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	121.007		121.007
Waardeveranderingen	<u>-449.169</u>	<u>-344.750</u>	<u>-793.919</u>
	-328.162	-344.750	-672.912
 Overboeking naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	<u>177.339</u>	<u>-177.339</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>37.222.206</u>	<u>-1.375.816</u>	<u>35.846.390</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017	Totaal
	€	€	€
<i>Specificatie desinvesteringen</i>			
Desinvesteringen sloop	-1.373.609	0	-1.373.609
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	<u>-1.654.572</u>	<u>0</u>	<u>-1.654.572</u>
Totaal sloop	<u>-3.028.181</u>	<u>0</u>	<u>-3.028.181</u>
 Desinvesteringen verkopen	-1.208.307	0	-1.208.307
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-698.195	0	-698.195
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	<u>121.007</u>	<u>0</u>	<u>121.007</u>
Totaal verkopen	<u>-1.785.495</u>	<u>0</u>	<u>-1.785.495</u>

Marktwaaarde

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

Inschakeling taxateur

Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het vastgoed dat reeds vorig jaar getaxeerd is, is middels een (markttechnische)taxatie-update voorzien van een marktwaardering. Voor de overige Full-waarderingen heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Weller en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	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 - 2019
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woningen: 242 complexen, 9.224 eenheden	5,5% - 10,25%
BOG: 5 complexen, 7 eenheden	8% - 10%
MOG: 29 complexen, 75 eenheden	6,33% - 14,33%
Garage(boxen): 45 complexen, 1247 eenheden	6,74%
Parkeervakken: 11 complexen, 251 eenheden	6,65%
Intramuraal: 3 complexen, 129 eenheden	7,33% - 9,33%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Looninflatie	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Leegwaardstijging	3,40 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	903	903	903	903

Stichting Weller Wonen te Heerlen

Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	876	876	876	876
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	346	346	346	346
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	678	678	678	678
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	836	836	836	836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	628	628	628	628
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	188	188	188	188
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	628	628	628	628
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	427	427	427	427
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	420	420	420	420
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	395	395	395	395
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	387	387	387	387
Juridische splitsingskosten per eenheid (€)	508	508	508	508
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19 %	0,19 %	0,19 %	0,19 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,17 %	0,17 %	0,17 %	0,17 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,20 %	0,20 %	0,20 %	0,20 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	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 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59 %	0,59 %	0,59 %	0,59 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	0,80 %	0,60 %	0,60 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

2018

2019

2020

2021 e.v.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Achterstallig onderhoud per vhe (€) geconsolideerd	621	-	-	-
Achterstallig onderhoud per vhe (€) enkelvoudig	1.220	-	-	-
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26 %	0,26 %	0,26 %	0,26 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,27 %	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,27 %	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	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 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	47	47	47	47
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	157	157	157	157
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	25	25	25	25
Beheerkosten - garagebox (€)	36	36	36	36
Juridische splitsingskosten per eenheid	508	508	508	508
Verkoopkosten per eenheid	508	508	508	508
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	8	8	8	8
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Mutatie leegstand (in maanden)	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Schematische vrijheid

Niet van toepassing.

Markthuur(stijging)

Op basis van marktreferenties.

Exit yield

Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties.

Leegwaarde(stijging)

Leegwaarde obv marktreferenties

Leegwaardestijging conform basis variant

Disconteringsvoet

Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties.

Mutatie- en verkoopkans

Conform basisvariant

Onderhoud

Conform basisvariant

Technische splitsingskosten

Conform basisvariant

Bijzondere omstandigheden

Voor één complex gelden bijzondere omstandigheden, deze zijn in overleg tussen corporatie en taxateur verwerkt in de taxatie.

Erfpacht

Conform basisvariant, de genoemde correctie is meegenomen er is geen onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden.

Exploitatiescenario

Conform basisvariant, de hoogste waarde van de scenario's uitponden en doorexploiteren. Bij bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is alleen sprake van doorexploiteren.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.428 (2016: 9.490) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 1.505 (2016: 1.469) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 856,4 miljoen (2016: 833,8 miljoen na honorering bezwaar).

Bedrijfswaarde informatie

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
De bedrijfswaarde bedraagt:		
DAEB vastgoed in exploitatie	417.436.001	411.240.723
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>8.498.852</u>	<u>9.185.145</u>
	<u><u>425.934.853</u></u>	<u><u>420.425.868</u></u>

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting Weller Wonen De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Stichting Weller Wonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De 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. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Huurverhoging	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,80%	2,00%
Huurharmonisatie	0,55%	0,46%	0,40%	0,42%	0,36%	0,38%	0,29%
Leegstandserving	1,30%	1,20%	1,10%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Lastenstijging	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Marktindex	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- jaarlijkse huurharmonisatie van 85,00% (2016: 75,00%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 7,90% (2016: 7,60%);
- disconteringsvoet van 5,00% (2016: 5,00%);
- moment van discontering: Medionumerando

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 slooptkosten 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

Vanaf het begrotingsjaar 2018 wordt er geen specifieke onderhoudsnorm vastgesteld. De worden in toenemende mate gestuurd vanuit Asset Management en complexgewijs vastgesteld. De vaste norm vanaf jaar 10 is komen te vervallen. Dit betekent dat de onderhoudsbegroting voor de gehele looptijd van maximaal 50 jaar is toegepast in de bedrijfswaarderekening.

Dit in acht nemende kunnen we een gemiddeld bedrag per woning berekenen wat vergelijkbaar is met de oude onderhoudsnorm. Over jaar 1 tot en met 10 bedraagt het gemiddelde bedrag per woning €1.260,-.

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.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar geen verkoopplan opgesteld. Er zijn derhalve geen verkoopopbrengsten ingerekend.

Verstreckte zekerheden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	12.032.355	10.772.015
<i>Mutaties</i>		
Terugname onrendabel resultaat opgeleverde nieuwbouw	400.000	3.808.428
Investerings	14.280.313	13.108.813
Onttrekking voorziening	-1.603.013	-672.647
Afwaarderingen diverse projectkosten	-194.806	-184.548
Doorbelastingen	-584.461	-3.959.710
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.520.335	-17.469.295
Vooruitontvangsten Bredeschool Kerkeveld	-	6.629.299
Totaal mutaties 2017	3.777.698	1.260.340
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	15.810.053	12.032.355

Als gevolg van de oplevering van de 5 nieuwbouwwoningen aan de Schandelerstraat, is het in 2016 verantwoorde onrendabele deel á € 400.000 in 2017 teruggenomen.

In 2017 is voor € 14,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- en grootschalige renovatieprojecten. In dit bedrag is voor € 304.000 toegerekende rente verantwoord.

Het grootste aandeel (€ 9,1 miljoen) heeft betrekking op de, vanaf 2016 in uitvoering zijnde, renovatie van 4 hoogbouwflats in Heerlen (492 woningen).

Daarnaast is fase 1a van nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete in Brunssum bouwkundig van start gegaan. Hierbij worden 16 huur- en 14 koopwoningen gerealiseerd. De investeringen bedragen in 2017 € 2,0 miljoen.

De overige investeringen (€ 3,2 miljoen) hebben betrekking op diverse projecten in Brunssum en Heerlen.

Het (resterende) verwachte onrendabele deel van de nieuwbouwprojecten Koutenveld/Y-Staete (€ 1,1 miljoen) en Schandelerstraat (€ 100.000) is o.b.v. de geboekte projectkosten onttrokken aan de voorziening.

De (voorbereidende) kosten á € 400.000, die in 2017 gemaakt zijn m.b.t. de sloopprojecten Leenheerstraat in Brunssum en Caumerboord in Heerlen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening.

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op een overschrijding van de sloopvoorziening t.b.v. de Leenheerstraat (€ 80.000), stopgezette projecten Chalets Tuindorp en Locatie Rabobank (€ 60.000) en overige voorbereidingskosten bij diverse projecten (€ 60.000).

Bij het nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete zijn in 2017 13 van de 14 koopwoningen verkocht. De verkoop van de appartementsrechten heeft geresulteerd in een verkoopopbrengst van € 584.000.

In 2017 is € 8,5 miljoen overgeheveld van Vastgoed in ontwikkeling naar Vastgoedbeleggingen.

Hiervan komt € 6,2 miljoen voort uit de afgeronde renovatiewerkzaamheden bij 2 van de 4 te renoveren hoogbouwflats in Heerlen.

€ 2,2 miljoen heeft betrekking op gerealiseerde nieuwbouw. In Brunssum zijn 12 huurwoningen opgeleverd aan de Willem Alexanderstraat (€ 1,1 miljoen). In Heerlen is de nieuwbouw afgerond van 5 huurwoningen aan de Schandelerstraat (€ 1,0 miljoen) en zijn 21 parkeerplaatsen naast de Luciushof gerealiseerd (€ 100.000).

De resterende € 100.000 betreft een na-investering bij de Luciushof in Heerlen.

33. Materiële vaste activa

Verloopoverzicht 2017

	Overige zaken	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	2.112.573	8.697.640	10.810.213
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-825.361	-6.307.598	-7.132.959
Herrekende stand per 1 januari 2017	1.287.212	2.390.042	3.677.254
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	263.586	192.317	455.903
Desinvesteringsen	-17.533	-	-17.533
Afschrijvingen	-162.638	-308.870	-471.508
Totaal mutaties 2017	83.415	-116.553	-33.138
<i>Boekwaarde per 31 december 2017</i>			
Aanschaffingswaarde	2.358.626	8.889.957	11.248.583
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-987.999	-6.616.468	-7.604.467
	1.370.627	2.273.489	3.644.116

De investeringen van de overige zaken betreffen met name uitgaven in het kader van de Warmtewet.

De overige investeringen á € 192.000 hebben betrekking op automatisering (€ 110.000), inventaris (€ 63.000) en het kantoorpand van Weller (€ 19.000).

Periodiek groot onderhoud aan het eigen kantoor wordt geactiveerd.

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een gecombineerde brandverzekering, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele locaties zijn - gezien het daar aanwezige risico - uitgebreid verzekerd. Het verzekeringspakket is ondergebracht bij verzekeraar AON.

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 970.658.000 op basis van 9.137 gewogen verhuureenheden. De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 11.746.000. De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 1.941.000.

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 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.

Afschrijvingen

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;
- Investerings t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters: 10 - 15 - 25 jaar;
- Kantoorgebouw: 40 jaar;
- Verbouwing kantoorgebouw: restant levensduur;
- Inventarissen / automatiseringsapparatuur: 1 - 3 - 5 - 10 jaar;
- Rollend materieel: 4 - 10 jaar;

34. Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	28.718.264	42.626.036

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2017	2016
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	42.626.036	53.284.674
Aandeel in het resultaat	-13.907.772	-10.658.638
Stand per 31 december	28.718.264	42.626.036

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

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	328.055	274.761
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	8.301.117	9.187.810
	8.629.172	9.462.571

De mutaties in de rekening couranten met de verschillende groepsmaatschappijen bestaan vooral uit te verrekenen vennootschapsbelasting.

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.

Het verloop van de vorderingen op groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	274.761	9.187.810	9.462.571
Vennootschapsbelasting	249.249	-872.554	-623.305
Doorberekende uren	169.260	670.856	840.116
Bankmutaties	-374.000	-850.000	-1.224.000
Rente	3.228	106.400	109.628
Overige mutaties	5.557	58.605	64.162
	53.294	-886.693	-833.399
Stand per 31 december 2017	328.055	8.301.117	8.629.172

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen Leningen	682.434	890.387
Latente belastingvorderingen Voorziening Persoonlijk loopbaanplan en Voorziening Gratificaties bij jubilea	-	22.958
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	6.052.221	-
	<u>6.734.655</u>	<u>913.345</u>

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, die dit verslagjaar voor het eerst is opgenomen en in volgend verslagjaar volledig zal aflopen. 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 verschil van de berekening op contante en nominale waarde bedraagt € 750 miljoen.

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 sloop-projecten 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.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2017	Bij	Af	Stand per 31 december 2017
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen	890.387	-	-207.953	682.434
Latente belastingvorderingen Voorziening Persoonlijk loopbaanplan en Voorziening Gratificaties bij jubilea	22.958	-22.958	-	-
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	-	6.052.221	-	6.052.221
	<u>913.345</u>	<u>6.029.263</u>	<u>-207.953</u>	<u>6.734.655</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Te vorderen subsidies		
Projectsubsidie (koplopersubsidie)	380.310	398.808
	2017	2016
	€	€
<i>Projectsubsidie (koplopersubsidie)</i>		
Stand per 1 januari	398.808	417.308
Ontvangst	-18.498	-18.500
Stand per 31 december	380.310	398.808

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.

VLOTTENDE ACTIVA

35. Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	1.180.980	1.092.108
Vertrokken huurders	2.422.995	2.443.556
	3.603.975	3.535.664
Voorziening wegens oninbaarheid	-3.367.899	-3.185.812
	236.076	349.852

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
Achterstand	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
			€	€
tot 1 maand	323	379	99.000	113.000
1 tot 2 maanden	103	115	85.000	98.000
2 tot 3 maanden	36	54	53.000	81.000
3 tot 4 maanden	20	16	39.000	38.000
4 maanden of meer	26	31	905.000	762.000
	508	595	1.181.000	1.092.000

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 1,87% van de bruto jaarhuur (2016: 1,74%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017	2016
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	3.185.812	3.145.912
Dotatie	422.770	343.666
Onttrekking	-240.683	-303.766
Stand per 31 december	<u>3.367.899</u>	<u>3.185.812</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Vorderingen op overheid		
Bijdrage woningaanpassingen	48.350	43.997
Overige	-	71.338
	<u>48.350</u>	<u>115.335</u>

Overige vorderingen

Te vorderen van verzekeraars	19.322	65.457
Verkoop woning	-	94.642
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	57.811	8.711
Nog te ontvangen koplopersubsidie	-	23.090
Overige posten	-	14.570
	<u>77.133</u>	<u>206.470</u>

Overlopende activa

Nog te ontvangen bijdrage nieuwbouwprojecten	-	632.622
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	7.320	7.321
Vooruitbetaalde kosten energie en water	-	49.688
Nog te ontvangen belastingen	97.077	-
Nog te ontvangen verhuurderheffing	229.698	-
Overige posten	57.342	30.153
	<u>391.437</u>	<u>719.784</u>

36. Liquide middelen

Banken	<u>2.852.238</u>	<u>32.348</u>
--------	------------------	---------------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

37. Eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Herwaarderingsreserve	306.839.282	280.365.867
Overige reserves	193.675.498	187.995.199
	<u>500.514.780</u>	<u>468.361.066</u>
	2017	2016
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	280.365.867	282.119.694
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	34.405.380	4.977.974
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-5.579.198	-6.431.401
	28.826.182	-1.453.427
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.654.572	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	-698.195	-300.400
Stand per 31 december	<u>306.839.282</u>	<u>280.365.867</u>

De verdeling tussen DAEB en Niet-DAEB ziet er als volgt uit:

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Waarde per 1 januari 2017	273.141.660	7.224.207	280.365.867
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	34.267.229	138.151	34.405.380
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.436.728	-1.142.470	-5.579.198
	29.830.501	-1.004.319	28.826.182
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.654.572	0	-1.654.572
Realisatie uit hoofde van verkoop	-698.195	0	-698.195
Overige mutaties	0	0	0
Waarde per 31 december 2017	<u>300.619.394</u>	<u>6.219.888</u>	<u>306.839.282</u>

	2017	2016
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	187.995.199	179.561.095
Resultaatbestemming boekjaar	32.153.714	6.680.279
	220.148.913	186.241.374
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-34.405.380	-4.977.976
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	5.579.198	6.431.401
	-28.826.182	1.453.425
Realisatie uit hoofde van sloop	1.654.572	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	698.195	300.400
Stand per 31 december	193.675.498	187.995.199

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

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.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

38. Voorzieningen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	293.784	828.086

	2017	2016
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	828.086	760.733
Dotatie	1.068.711	740.000
Onttrekking	-1.603.013	-672.647
Stand per 31 december	293.784	828.086

Bij het nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete heeft in 2017 bouwopdrachtverstrekking plaatsgevonden. Het verwachte negatieve resultaat à € 1,1 miljoen is gedoteerd in de voorziening.

Op basis van de reeds geboekte kosten op het project Koutenveld/Y-Staete, is in 2017 de dotatie ook weer onttrokken aan de voorziening en in mindering gebracht op de geboekte projectkosten.

De overige onttrekkingen hebben betrekking op de 2 sloopprojecten Leenheerstraat en Caumerboord. De betreffende woningen aan de Leenheerstraat zijn in 2017 gesloopt en de gevormde voorziening is volledig afgewikkeld. Het sloopproject Caumerboord loopt nog per einde van 2017. Naar verwachting vindt sloop plaats in 2018. De gerealiseerde onthurings- en voorbereidingskosten zijn onttrokken aan de voorziening. Het saldo van de voorziening á € 294.000 betreft dus nog uitsluitend dit laatstgenoemde sloopproject. De verwachte looptijd van deze voorziening is korter dan 1 jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	131.640	99.592
Gratificaties bij jubilea	478.593	451.583
	610.233	551.175

	2017	2016
	€	€
<i>Persoonlijk loopbaanplan</i>		
Stand per 1 januari	99.592	117.900
Dotatie	64.377	-
Onttrekking	-29.927	-13.358
Vrijval	-2.402	-4.950
Stand per 31 december	131.640	99.592

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 aansluiting gezocht bij de loopbaanbudgetstaat op persoonsniveau welke in lijn is met de CAO-woondiensten 2014-2016. Vervolgens is er uitgegaan van een opnamekans van 40%. Bij de aansluiting bleek een inhaaldotatie nodig te zijn van € 44.000. Deze gehele voorziening kent een looptijd > 5 jaar.

	2017	2016
	€	€
<i>Gratificaties bij jubilea</i>		
Stand per 1 januari	451.583	429.988
Dotatie	46.306	41.319
Onttrekking	-19.296	-19.724
Stand per 31 december	478.593	451.583

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.

	31-12-2017	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Reste loopti ja
Gratificaties bij jubilea	478.593	23.169	139.594	

39. Langlopende schulden

	31-12-2017	Aflossings- verplichting 2018	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	1.076.589	36.653	162.936	877.000
Schulden aan kredietinstellingen	297.599.061	15.278.425	84.526.636	197.794.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.045	-	44.045	-
Overige schulden	8.090.884	-	-	8.090.884
	306.810.579	15.315.078	84.733.617	206.761.884

Schulden aan overheid

	2017	2016
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	1.111.776	1.145.559
Aflossing	-35.187	-33.783
Stand per 31 december	1.076.589	1.111.776
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-36.653	-35.187
Langlopend deel per 31 december	1.039.936	1.076.589

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening o/g	282.320.636	275.599.061
	2017	2016
	€	€
<i>Lening o/g</i>		
Stand per 1 januari	285.362.141	298.754.654
Opgenomen gelden	22.000.000	5.000.000
Aflossing	-9.763.080	-18.392.513
Stand per 31 december	297.599.061	285.362.141
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.278.425	-9.763.080
Langlopend deel per 31 december	282.320.636	275.599.061

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt € 4,7 miljoen in 2018 aan reguliere aflossingen en € 10,6 miljoen aan eindaflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningenportefeuille bedraagt 3,33% (2016: 3,53%) en de gemiddelde restant looptijd 16 jaar.

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 374 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrenten per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen 0,33% en 1,48%.

Bij een disconteringsvoet van 5,0% (gelijk aan het door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 43 miljoen negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 256 miljoen zou bedragen.

Nieuwe leningen

In 2017 zijn 3 nieuwe leningen aangetrokken, die allen door het WSW geborgd zijn.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 306 miljoen borgstelling door het WSW verkregen. Dit bedrag is inclusief de nog niet opgenomen € 8 miljoen van de in 2017 aangetrokken NWB flex-lening á € 10 miljoen.

Zekerheden

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

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Stichting Weller Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 11,8 miljoen uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling (31-12-2016: € 11,0 miljoen).

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	43.132	1.544
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	913	464
	<u>44.045</u>	<u>2.008</u>

De mutaties in de rekening couranten met de verschillende groepsmaatschappijen bestaan vooral uit te verrekenen vennootschapsbelasting.

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.

Het verloop van de schulden aan groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Wonen Holding B.V.	Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	1.544	464	2.008
Vennootschapsbelasting	-41.489	913	-40.576
Bankmutaties	-1.544	-464	-2.008
Verrekening Mijnwater BV	84.621	0	84.621
	<u>41.588</u>	<u>449</u>	<u>42.037</u>
Stand per 31 december 2017	<u>43.132</u>	<u>913</u>	<u>44.045</u>

Overige schulden

Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	6.408.323	6.574.055
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.682.561	1.690.426
	<u>8.090.884</u>	<u>8.264.481</u>

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

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

In de genoemde overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Bredeschool Kerkeveld, is ook vastgelegd welke partij zorg draagt voor de diverse onderhoudswerkzaamheden. Ter vergoeding van het door Weller uit te voeren onderhoud gedurende de 40-jarige looptijd van de huurovereenkomst, heeft Weller in 2016 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1,7 miljoen. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden hierop in mindering gebracht. In 2017 bedroegen deze € 8.000.

40. Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Bank Nederlandse Gemeenten	-	8.894.745

Weller kent een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Per einde 2017 is deze gewijzigd van € 15 miljoen naar € 5 miljoen. Op balansdatum heeft Weller geen gebruik gemaakt van deze faciliteit (ultimo 2016: € 8,9 miljoen).

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Overheidsleningen	36.653	35.187
Schulden aan kredietinstellingen	15.278.425	9.763.080
	<u>15.315.078</u>	<u>9.798.267</u>

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>2.298.963</u>	<u>4.599.695</u>
-------------	------------------	------------------

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2017, maar waarvan de betaling in 2018 plaatsvindt.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.047.293	1.450.319
Loonheffing	312.587	406.487
Overige belastingen	74.039	-
	<u>1.433.919</u>	<u>1.856.806</u>

Schulden terzake van pensioenen

Nog te betalen pensioenlasten	<u>92.432</u>	<u>92.697</u>
-------------------------------	---------------	---------------

Overige schulden

Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>575.974</u>	<u>261.268</u>
---	----------------	----------------

Overlopende passiva

Accountantskosten	143.578	70.820
Advieskosten	59.000	-
Niet-vervallen rente	4.859.332	4.948.812
Vooruitontvangen huur	<u>1.024.920</u>	<u>1.019.465</u>
transporteren	6.086.830	6.039.097

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Transport	6.086.830	6.039.097
Reparatie- en onderhoudskosten	343.613	525.215
Rente en aflossing leningen	65.351	65.351
Waarborgsommen	16.558	15.958
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	74.476	76.567
Taxatiekosten woningbezit	51.419	70.895
Overige	17.178	70.561
	<u>6.655.425</u>	<u>6.863.644</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Obligo

Indien blijkt dat de aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw betaalde borgstellingsvergoeding niet voldoende is om de aanspraken op het Fonds te dekken, ontstaat een obligo aan het Fonds uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt. Het obligo bedraagt op balansdatum € 11,8 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 2019. In dit project worden huur- en koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, een hotel, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 43,4 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 12,4 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 31,0 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2017 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V.

Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling aangevane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. Er is een samenhangend geheel van maatregelen getroffen om de risico's die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien af te dekken.

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 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 € 37.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3.000.

Aangegane verplichtingen

Bij 3 projecten (Koutenveld, Hoogbouw Heerlerbaan en Maankwartier functies t.b.v. Stichting Weller Wonen) 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 € 7,9 miljoen.

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2018 bedraagt € 290.000. Voor de jaren 2019 tot en met 2022 bedraagt de leaseverplichting € 400.000. 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 2017 € 4,2 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2017 is de overeenkomst met Kindermann Immobilien KG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse ontbonden. Dientengevolge is de grond waarop deze bebouwing wordt gerealiseerd alsmede de reeds gebouwde opstal aan Weller teruggeleverd. Weller onderzoekt momenteel meerdere scenario's voor de verdere realisatie van deze vastgoedpositie in het Maankwartier. Voor de thans bekende hiermee samenhangende risico's zijn in de jaarrekening 2017 de benodigde voorzieningen gevormd. Verder heeft Weller Ontwikkeling B.V. in dit verband aan Bouwbedrijven Jongen een garantstelling verstrekt van 2,6 miljoen (exclusief btw).

Reorganisatie Weller 2.0

In 2016 is een intern traject opgestart om de interne organisatie van Weller te evalueren en aan te passen waar dat nodig wordt geacht. Dit gebeurt onder de werknaam Weller 2.0. Inmiddels is het onderzoek afgerond. Er zullen tal van functies geheel of gedeeltelijk worden aangepast en anders worden gepositioneerd in de organisatie. Gedwongen ontslagen zullen er niet plaatsvinden. Gezien het voorgaande is er geen voorziening gevormd voor een reorganisatie.

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
41. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	58.600.111	58.014.193
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.611.738	1.453.609
Overige zaken	316.634	333.773
	<u>60.528.483</u>	<u>59.801.575</u>
Huurderving wegens leegstand	-809.346	-704.724
	<u>59.719.137</u>	<u>59.096.851</u>

De te ontvangen nettohuur van de woningen en woongebouwen is toegenomen als gevolg van:

	2017
	€
- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	611.000
- woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	138.000
- aangekochte woningen in nieuwbouw	164.000
- diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	-318.000
- overige huurprijsmutaties	-9.000
	<u>586.000</u>

Huuropbrengsten

<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Woningen en woongebouwen	58.600.111	58.014.193
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	901.510	747.162
Overige zaken	288.885	299.085
	<u>59.790.506</u>	<u>59.060.440</u>
Huurderving wegens leegstand	-738.840	-625.344
	<u>59.051.666</u>	<u>58.435.096</u>
 <i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	 <u>2017</u>	 <u>2016</u>
	€	€
Woningen en woongebouwen	0	0
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	710.227	706.447
Overige zaken	27.750	34.688
	<u>737.977</u>	<u>741.135</u>
Huurderving wegens leegstand	-70.506	-79.379
	<u>667.471</u>	<u>661.756</u>
 Totaal huuropbrengsten	 <u>59.719.137</u>	 <u>59.096.852</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Gemeente Heerlen	38.037.000	37.591.000
Gemeente Brunssum	18.929.000	18.792.000
Gemeente Onderbanken	2.753.000	2.714.000
	<u>59.719.000</u>	<u>59.097.000</u>
 42. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.497.776	3.665.104
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-724.833	-328.544
	<u>2.772.943</u>	<u>3.336.560</u>

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

	2017	2016
	€	€
43. Lasten servicecontracten		
Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	1.208.019	1.196.392
Elektra, water en overige gaskosten	796.710	1.370.571
Onderhouds- en schoonmaakkosten	638.137	633.987
Afboeking service- en stookkosten	748.020	59.387
Huismeesters	51.262	71.778
Administratiekosten	71.206	69.031
Overige kosten	34.463	22.516
Toegerekende personeelskosten	380.457	359.922
Toegerekende organisatiekosten	135.590	98.185
Toegerekende afschrijvingen	45.997	39.284
	<u>4.109.861</u>	<u>3.921.053</u>
44. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	422.770	343.666
Incassokosten	79.059	61.042
Sleutels en naamplaatjes	10	16.462
Jubileum 'trouwe huurders'	18.875	9.750
Toegerekende personeelskosten	3.815.778	4.307.245
Toegerekende organisatiekosten	1.359.899	1.174.994
Toegerekende afschrijvingen	461.326	470.113
	<u>6.157.717</u>	<u>6.383.272</u>
45. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	5.415.802	5.093.910
Cyclisch	7.337.207	4.563.925
Toegerekende personeelskosten	1.882.131	2.106.704
Toegerekende organisatiekosten	670.770	574.698
Toegerekende afschrijvingen	227.549	229.936
	<u>15.533.459</u>	<u>12.569.173</u>

	2017	2016
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	15.411.893	12.520.49
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	121.566	48.67
	<u>15.533.459</u>	<u>12.569.17</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	7.227.734	4.533.53
Mutatieonderhoud	2.220.650	1.972.24
Klachtenonderhoud	3.183.058	3.103.38
Toegerekende kosten	2.780.450	2.911.33
	<u>15.411.893</u>	<u>12.520.49</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	109.474	30.39
Mutatieonderhoud	45	1.73
Klachtenonderhoud	12.047	16.54
Toegerekende kosten	0	
	<u>121.566</u>	<u>48.67</u>

	2017	2016
	€	€

46. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	4.219.260	4.061.779
Belastingen	3.112.836	3.154.000
Verzekeringen	411.099	468.824
Overige directe bedrijfslasten	203.117	204.165
	<u>7.946.312</u>	<u>7.888.768</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit. In 2017 zijn 23 woningen verkocht uit de bestaande vastgoedportefeuille. 2 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en 21 woningen aan overige personen.

47. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen	1.878.750	439.600
Verkoopkosten huurwoningen	-72.503	-25.228
	<u>1.806.247</u>	<u>414.372</u>

	2017	2016
	€	€
48. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	42.880	45.331
Toegerekende organisatiekosten	15.282	12.366
Toegerekende afschrijvingen	5.184	4.948
	<u>63.346</u>	<u>62.645</u>
49. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	<u>1.785.495</u>	<u>427.244</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
50. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-1.068.711	-400.000
Dotatie sloopvoorziening	-	-340.000
Afwikkeling nieuwbouw	27.000	52.370
Afwaardering diverse projectkosten	-194.806	-184.547
Terugname te hoge waardeverminderingen	-	3.808.428
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	400.000	2.894.481
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	<u>-680.967</u>	<u>-516.946</u>
	-1.517.484	5.313.786
Vastgoed in exploitatie		
Afwaardering wegens sloop	-3.028.181	-
Sloopkorting verhuurderheffing	660.000	-
Waardeveranderingen	<u>-793.919</u>	<u>-2.960.461</u>
	-3.162.100	-2.960.461
	<u>-4.679.584</u>	<u>2.353.325</u>

Het verwachte onrendabele resultaat van fase 1a van nieuwbouwproject Koutenveld/Y-Staete is in 2017 via een dotatie in de voorziening ten laste van het jaarresultaat gebracht.

In 2017 is een bedrag à € 27.000 ontvangen inzake de afwikkeling van een nieuwbouwproject uit 2015.

De afgewaardeerde projectkosten zijn toegelicht onder de overige vastgoedbeleggingen.

De terugname waardeverminderingen van de in 2017 opgeleverde nieuwbouw betreft het project Schandelerstraat.

De afwaardering van de marktwaarde van de in 2017 gesloopte 62 woningen aan de Leenheerstraat bedraagt € 3,0 miljoen.

De sloopkorting op de verhuurderheffing bedraagt € 15.000 per woning en heeft te maken met de 44 woningen aan de Leenheerstraat, die in 2016 gesloopt zijn.

De waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie á € 800.000 hebben betrekking op de verwerking van de mutatie in de marktwaarde.

	2017	2016
	€	€
51. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.826.182	-1.453.426
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	34.267.229	4.577.873
Afname marktwaarde	<u>-4.436.728</u>	<u>-6.373.048</u>
	29.830.501	-1.795.175
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	138.151	400.100
Afname marktwaarde	<u>-1.142.470</u>	<u>-58.351</u>
	-1.004.319	341.749
Totaal	<u>28.826.182</u>	<u>-1.453.426</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een positief effect van € 28,8 miljoen op het jaarresultaat van 2017. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo toegenomen marktwaarde ultimo 2017 t.o.v. 2016.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

52. Opbrengsten overige activiteiten

Doorberekende administratiekosten aan derden	29.729	35.892
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	56.934	69.031
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	169.260	159.180
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	14.920	40.353
Overige	48.269	78.077
	<u>319.112</u>	<u>382.533</u>

53. Overige organisatiekosten

Bijdrage saneringssteun	41.747	41.880
Toegerekende personeelskosten	926.919	441.890
Toegerekende organisatiekosten	330.343	300.232
Toegerekende afschrijvingen	112.064	63.638
	<u>1.411.073</u>	<u>847.640</u>

54. Leefbaarheid

Directe leefbaarheidskosten	241.309	608.093
Toegerekende personeelskosten	719.518	751.049
Toegerekende organisatiekosten	256.428	204.882
Toegerekende afschrijvingen	86.989	81.973
	<u>1.304.244</u>	<u>1.645.997</u>

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. Het overgrote deel van de post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed. De leefbaarheidsuitgaven zijn te verdelen in cyclisch en niet-cyclisch:

	2017	2016
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	1.239.756	1.208.323
Leefbaarheid (cyclisch)	64.488	437.674
	<u>1.304.244</u>	<u>1.645.997</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.302.141	1.645.997
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.103	0
	<u>1.304.244</u>	<u>1.645.997</u>

Financiële baten en lasten

	2017	2016
	€	€
55. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Rente te vorderen Koplopersubsidies	<u>29.825</u>	<u>29.825</u>
56. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten	303.534	416.014
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	-	523
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	3.228	9.325
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	106.400	128.467
Overige rentebaten	<u>95.794</u>	<u>85.184</u>
	<u>508.956</u>	<u>639.513</u>

De geactiveerde rente is in de balans opgenomen onder de post overige vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de te activeren rente is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gehanteerd.

	2017	2016
	€	€
57. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Borgstellingsvergoeding WSW	-43.285	-48.441
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-124.048	-94.449
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-	-138.629
Rente langlopende leningen	-10.001.073	-10.621.769
Rente schuld Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	-	-7
Overige rentelasten	-	-20.091
	<u>-10.168.406</u>	<u>-10.923.386</u>

58. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast cq. belastingbate over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2017	2016
	€	€
Vennootschapsbelasting	-582.729	-2.242.101
Mutatie actieve belastinglatentie	5.821.310	-549.357
	<u>5.238.581</u>	<u>-2.791.458</u>

De baat die voortkomt uit de belastinglatentie is binnen 1 jaar te verrekenen tegen een effectief en toepasselijk belastingtarief van 25%.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:	2017	2016
	€	€
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	40.822.905	20.130.370
Bij:		
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	3.822.100	4.413.887
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	747.647	-
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	93.713	1.219
Hogere boekwinst verkopen	129.707	68.000
Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	11.262.373	9.584.000
Af:		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	-28.826.182	-
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-	-5.790.803
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-7.202.053	-8.775.786
Resultaat projectontwikkeling	-46.747	-
Vrijval Agio (leningen)	-343.354	-366.725
<i>Fiscaal resultaat</i>	<u>20.460.109</u>	<u>19.264.162</u>
Bij:		
Oortkosten	21.988	22.830
Saneringssteun	41.747	41.880
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-203.705	-86.000
<i>Belastbaar resultaat</i>	<u>20.320.139</u>	<u>19.242.873</u>
Compensatie verlies voorgaande jaren	-17.989.222	-19.242.873
Belastbaar bedrag	<u>2.330.917</u>	<u>-</u>
Acute Vennootschapsbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting (opgenomen bij deelnemingen)	-582.729	-2.242.101
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	5.821.310	-549.357
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	<u>5.238.581</u>	<u>-2.791.458</u>

59. Resultaat deelnemingen

	2017	2016
	€	€
Aandeel resultaat Weller Wonen Holding B.V.	<u>-13.907.772</u>	<u>-10.658.638</u>

Categorale kostenopstelling

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	5.496.894	5.707.622
Sociale lasten	810.009	887.659
Pensioenlasten	<u>812.086</u>	<u>848.456</u>
	7.118.989	7.443.737
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	1.081.933	1.070.915
Reiskosten	44.549	49.390
Opleidingskosten	78.004	53.804
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	92.007	36.369
Kosten leaseauto's	290.861	322.835
Wervingskosten personeel	6.091	6.101
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	27.001	29.024
Overige	<u>129.282</u>	<u>118.160</u>
	1.749.728	1.686.597
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	145.478	141.621
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	192.492	224.144
Onderhoud kantoor	48.500	94.151
Belastingen	22.751	23.276
Verzekeringen	6.338	4.344
Overige huisvestingskosten	<u>-3.427</u>	<u>1.306</u>
	412.132	488.842
<i>Kosten intern toezichthoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	82.241	80.391
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	<u>51.758</u>	<u>72.135</u>
	133.999	152.526
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	157.413	130.784
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	98.423	134.314
Porti en telefoon	203.793	201.961
Exploitatiekosten bedrijfswagens	88.389	134.782
Contributies en abonnementen	160.717	134.704
Kosten automatisering	827.713	646.611
Verzekeringen	26.908	28.671
Kosten controle jaarrekening	274.076	119.208
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	37.866	21.967
Advieskosten	611.697	335.166
Public relations	157.370	137.299
Multichanneling	16.613	10.414
Makelaars- en notariskosten	67.771	70.895
Digitalisering technisch archief	67.689	56.905
Overige algemene kosten	<u>-61.971</u>	<u>36.893</u>
	2.734.467	2.200.576

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Immateriële vaste activa	661.862	562.69
Overige zaken	162.638	161.38
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	308.870	302.56
	<u>1.133.370</u>	<u>1.026.64</u>
	<u>13.282.685</u>	<u>12.998.92</u>

Functionele indeling

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

Overigens heeft er bij de cijfers van 2016 een nieuwe classificatie plaatsgevonden voor vergelijking met de cijfers van 2017.

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lasten servicecontracten	562.044	497.39
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.637.002	5.952.35
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.780.449	2.911.33
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	1
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	63.346	62.64
Overige waardeveranderingen	680.967	516.94
Overige organisatiekosten	1.369.326	805.76
Leefbaarheid	1.062.936	1.037.90
In mindering gebracht op geactiveerde productie	1.126.614	1.214.58
	<u>13.282.685</u>	<u>12.998.92</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

	2017	2016
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening	146.000	235.000
2. Andere controle-opdrachten	0	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Wijziging wet en regelgeving	25.000	24.000
5. Andere niet controle diensten	2.000	0
	<u>173.000</u>	<u>259.000</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.

Beloning Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2017 € 450.000 bedragen. Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

	2017	2016
	€	€
Brutoloon	265.257	262.798
Vakantiegeld	20.039	19.851
Gratificatie	20.674	20.678
Sociale lasten	20.622	20.138
Pensioenlasten	58.805	58.204
Overige personeelslasten	64.171	46.515
	<u>449.568</u>	<u>428.184</u>

13 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 93 werknemers in dienst (2016: 96). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: -).

	2017	2016
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	2	2
Accountmanagers	5	5
Bestuursondersteuning en advies	7	7
Financiën & ICT	9	9
Consultants	12	12
Relatiebeheerders	44	47
Medewerkers Registratie	12	12
Facilitaire Zaken	2	2
	<u>93</u>	<u>96</u>

WNT-VERANTWOORDING 2017 STICHTING WELLER WONEN

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Weller Wonen van toepassing zijnde regelgeving: klasse F (voorheen: klasse G).

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Stichting Weller Wonen is € 151.000 .

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.

Bezoldiging Bestuur

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

Bedragen x € 1

Gorgels J.W.M.

Kersjes R.J.T.

Functiegegevens

	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja

Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode

	151.000	151.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	180.258	147.871
Beloningen betaalbaar op termijn	21.460	20.345
<i>Subtotaal</i>	201.718	168.216
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-

Totaal bezoldiging

	201.718	168.216
	1)	1)

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	180.824	144.861
Beloningen betaalbaar op termijn	21.142	19.999
Totaal bezoldiging 2016	201.966	164.860

1) Overgangsregeling van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Crutzen F.M.M.	Debie H.J.F.E.	Hommes M.	Geraets P.L.M.
Functiegegevens	Lid RvC	Voorzitter	Vice-Vz RvC	Lid RvC
		miv 1-8-2017	t/m 31-7-2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	15.100	18.246	19.504	12.583
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.625	14.047	15.017	9.687
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	11.625	14.047	15.017	9.687
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.625	14.047	15.017	9.687

Gegevens 2016

Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/3 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.715	12.858	13.930	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	10.715	12.858	13.930	-

Bedragen x € 1	Schuitemaker	
	A.	Oomes M.H.J.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	15.100	7.550
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.625	5.812
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	11.625	5.812
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	11.625	5.812
	Nvt	Nvt
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.858	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	12.858	-

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

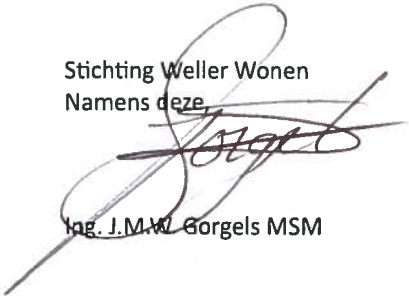
Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Heerlen, 26 juni 2018

Stichting Weller Wonen
Namens deze



Ing. J.M.W. Gorgels MSM



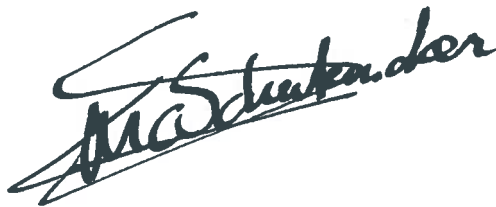
Drs. R.J.T. Kersjes

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

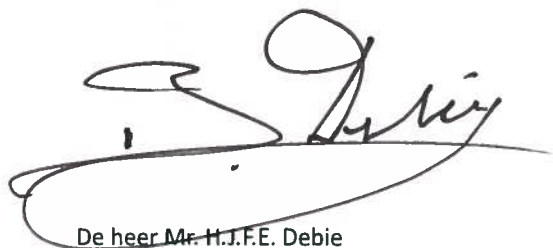
Heerlen ²⁶ juni 2018



Mevrouw Drs. F.M.M. Crutzen



Mevrouw A.M.C. Schuitemaker



De heer Mr. H.J.F.E. Debie

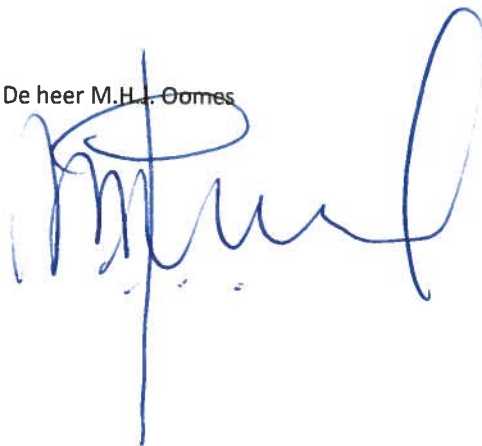


De heer M. Hommes RE RA

De heer P.L.M. Geraets RA



De heer M.H.J. Oomes



OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winst-bestemming.

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

3 DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

4 OPENINGSBALANS DAEB PER 1 JANUARI 2018

	1 januari 2018
	€
ACTIVA	
Vaste activa	
Immateriële vaste activa	
Software en licenties	1.654.000
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	740.688.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.647.000
	<u>756.335.000</u>
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.274.000
Financiële vaste activa	
Latente belastingvordering(en)	6.735.000
Te vorderen subsidies	380.000
Interne lening	24.778.000
	<u>31.893.000</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>792.156.000</u>
Vlottende activa	
Vorderingen	
Huurdebiteuren	236.000
Vorderingen op overheid	48.000
Overige vorderingen	77.000
Overlopende activa	392.000
	<u>753.000</u>
Liquide middelen	2.979.000
TOTAAL ACTIVA	<u><u>795.888.000</u></u>

	1 januari 2018
	€
PASSIVA	
Eigen vermogen	
Overige reserves	477.407.000
Voorzieningen	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	294.000
Overige voorzieningen	610.000
	904.000
Langlopende schulden	
Schulden aan overheid	1.040.000
Schulden aan kredietinstellingen	282.320.000
Overige schulden	8.091.000
	291.451.000
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	37.000
Schulden aan kredietinstellingen	15.278.000
Schulden aan leveranciers	2.299.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.434.000
Overige schulden	574.000
Overlopende passiva	6.504.000
	26.126.000
TOTAAL PASSIVA	795.888.000

5 OPENINGSBALANS NIET-DAEB PER 1 JANUARI 2018

	1 januari 2018
	€
ACTIVA	
Vaste activa	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.793.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	163.000
	10.956.000
Financiële vaste activa	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	28.718.000
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.629.000
	37.347.000
Vlottende activa	
Liquide middelen	-127.000
 TOTAAL ACTIVA	 48.176.000

	1 januari 2018
	€
PASSIVA	
Eigen vermogen	
Overige reserves	23.108.000
Langlopende schulden	
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.000
Interne lening	24.778.000
	24.822.000
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers	95.000
Overlopende passiva	151.000
	246.000
TOTAAL PASSIVA	48.176.000

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Weller Wonen te Brunssum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 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 topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2017.
2. De geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017.
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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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 (inclusief volkshuisvestingsverslag)
- 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 van 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 topinkomens (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 Airport, 26 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC