







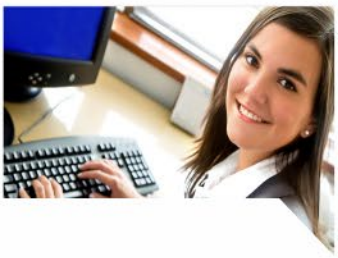
Jaarverslag

Stichting Weller Wonen

2018

weller









INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2018

		Pagina
	Voorwoord	**1**
I: BESTUURSVERSLAG inclusief Volkshuisvestingsverslag		**2**
1	**Algemene beschouwingen**	**3**
2	**Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk**	**3**
	Interne organisatie	3
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	4
	Governance en GovernanceCode	4
	Organisatieschema	5
	Raad van Commissarissen	5
	Het bestuur, taak en werkwijze	5
	Leden van het bestuur	5
	Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	5
	Bezoldigingsbeleid	5
	Permanente educatie	6
	Beleidsdoelstellingen	6
	Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	6
	Horizontale dialoog	7
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	7
	Risicobeheersing	7
	Controlesystemen	9
	Externe accountant	10
	Visitatie	10
3	**Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer**	**11**
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model plus	11
	Nieuwbouw	11
	Onderhoud Algemeen	11
	Huurcommissie	13
	Medisch geïndiceerden	13
	Verduurzaming en milieu	13
4	**Herstructurering en leefbaarheid**	**14**
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	14
	Vervreemding, bevorderen eigen woningbezit, aankoop en amovatie van woningen in het kader van herstructurering	15
	Leefbaarheid	16

		Pagina
5	**Wonen en Zorg**	**16**
6	**Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid**	**17**
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	17
	Woningzoekenden	17
	Woningmarkt en demografische ontwikkelingen	17
	Het verhuren van woningen	17
	90%-Toewijzingsnorm en Passendheidstoets	17
	Mutaties	18
	Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie	18
	Ontruimingen	19
	Woonfraudebeleid	19
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	19
7	**Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer**	**21**
	Participatie	21
	HBV's en Bewonerscommissies	21
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	21
	Subsidie	22
	Klachtencommissie	22
	Kwaliteitszetels	23
	Verhuisstatuut	23
	Informatie aan bewoners	23
8	**Financiële continuïteit**	**24**
	Inleiding	24
	Financieel kader	24
	Specifieke meldingen	24
	Beleidswaarde	24
	Beleidsmatige beschouwingen op ontwikkeling marktwaarde	25
	Beleidsmatige beschouwingen op beleidswaarde	25
	Van marktwaarde naar beleidswaarde	25
	Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde in exploitatie	26
	Ratio's	27
	Toekomstig financieel beleid	27
	Toekomstig financieel perspectief	27
	Treasury-activiteiten	28
	Onrendabele investeringen	28
	Huursom	28
	Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting	28
	Corporate Governance en verbindingen	29
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)	29
9	**Meldingsplichtige Besluiten**	**31**
10	**Bestuursverklaring**	**31**

11 Overig 32

Pagina

Gebeurtenissen na balansdatum 32

Bijlagen bij Bestuursverslag 33

Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen 33
Bijlage 2: organigram 34
Bijlage 3: juridische structuur Weller 34

JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 35

Voorwoord 36
Over besturen en toezicht houden 37
Verslag vanuit onze toezichthoudende rol 37
Verslag vanuit werkgeversrol 39
Verslag vanuit klankbordfunctie 40
Over de RvC 40
Bezoldiging 43
Tot slot 45
Slotverklaring en vaststelling jaarstukken door RvC 45

II: JAARREKENINGEN 2018 46

Jaarrekening Stichting Weller Wonen geconsolideerd 48
Jaarrekening Stichting Weller Wonen enkelvoudig 117

III: OVERIGE GEGEVENS 184

VOORWOORD

Het is alweer bijna drie jaar geleden dat de herziene Woningwet van kracht werd, zij het inmiddels voorzien van enkele correcties middels het bekende Veegwetje. Zijn daarmee alle praktische problemen uit de weg geruimd? Recent, te weten op 6 november 2018, heeft de 'Commissie van Bochove', daartoe getriggerd door Aedes, een onafhankelijk onderzoek verricht naar de effecten van de Woningwet.

Genoemd onderzoek bevestigt een aantal bezwaren en belemmeringen, die wij als woningcorporaties al eerder hadden gesignaleerd, zoals: bij passend toewijzen wordt alleen maar naar de huurprijs en niet naar de woonlasten gekeken. Een dergelijke interpretatie van 'passendheid' zal een negatieve uitwerking hebben op wijkopbouw, verduurzaming, leefbaarheid en beschikbaarheid; de 'Europese' doelgroepgrens houdt geen rekening met regionale verschillen; stabiele, gemengde wijken behouden wordt bijna onmogelijk; inperking van het daeb-domein verhindert in praktijk bouwen voor middeninkomens en daarmee doorstroming; hantering van een zeer beperkte en niet steeds even duidelijke leefbaarheidsnorm. Kortom: we zijn er nog niet. Dat geldt zowel voor de overheid als wetgever, maar ook voor ons als woningcorporatie. De sector is zich als het ware opnieuw aan het uitvinden en ontdekken.

Voorgaande kritische noot neemt niet weg dat wij als woningcorporatie, samen met onze lokale politici, huurdersvertegenwoordigers en andere belangenhouders, het gevoel hebben dat we op de goede weg zitten, ook al is die weg, met name als het om verduurzaming van de woningvoorraad gaat, momenteel nog geen snelweg.

Voor ons stond 2018, teneinde ook in de nabije toekomst onze volkshuisvestelijke taken te kunnen blijven vervullen, in niet onbelangrijke mate in het teken van 'Weller 2.0', een reorganisatie.
Genoemde reorganisatie verhinderde niet dat uit de Aedes-Benchmark gehouden klanttevredenheids-onderzoeken blijkt dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening als bovengemiddeld positief waarderen: acceptatie en oplevering van een woning kreeg van onze klanten een 8,3, de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,7 en de vertrokken huurders kenden ons een 7,8 toe.

Terugkijkend menen wij te mogen stellen dat Weller er in 2018 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, thans Beekdaelen genaamd, in het bijzonder.

Vooruitkijkend zal de komende jaren de zoektocht naar een effectieve aanpak van de verduurzaming van de woningvoorraad en het vooralsnog ontbreken van een 'Regionale Energie Strategie' (RES) niet mogen leiden tot een al te afwachtende houding: niets doen is immers geen optie. Nil volentibus arduum.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2018 van Weller aan te bieden.
Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar. 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, 17 juni 2019

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

BESTUURSVERSLAG[1]

1) 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 het jaarverslag van de Raad van Commissarissen - 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'.

ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2018 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 Strategisch Beleidsplan 2017 t/m 2020.
Met behulp van werkbesprekingen, tertiaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft de voortgangscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2018 en verder; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

De verslagperiode 2018 heeft, naast het verder implementeren van de gevolgen van de Woningwet en de additionele Veegwet, vooral in het teken gestaan van onze interne reorganisatie, Weller 2.0 genoemd, met als doel Weller toekomstbestendig te maken: per mei 2018 zijn wij, in samenspraak met OR en vakbonden, veranderd van een organiek gestuurde en geografisch ingerichte organisatie naar een proces gestuurde organisatie, met 'operational excellence' als waarde-strategie.

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 aan bod. In de hoofdstukken 3 tot en met 9 is ingegaan op de meer reguliere activiteiten en geleverde prestaties van Weller in Brunssum, Heerlen en Onderbanken.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het verslagjaar 2018 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 2018 biedt in het eerste deel een overzicht van de gebeurtenissen en activiteiten inzake de interne organisatie, zowel bestuurlijk als ook qua werkorganisatie; vervolgens wordt kort ingegaan op de externe betrekkingen van Weller.

Interne organisatie

Bestuur en directie
Weller wordt bestuurd door twee directeur-Bestuurders. De bevoegdheden van de directeur-Bestuurders zijn vastgelegd in een in 2018 geactualiseerd Bestuursreglement.

Personeel en Organisatie in transitie
Per mei 2018 heeft een transitie plaatsgevonden van een organiek gestuurde organisatie naar een proces-gestuurde organisatie. Betreffend proces, waarbij Ondernemingsraad en vakbonden intensief betrokken waren, heeft geleid tot en aanzienlijke 'reshuffeling' van functieomschrijvingen, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Betreffende reorganisatie heeft niet geleid tot verlies van arbeidsplaatsen.
Eind 2018 waren bij Weller 101 personen (eind 2017: eveneens 101 personen) werkzaam, waarvan 91,28 fte's (eind 2017: 91,4 fte's). Het ziekteverzuim bedroeg 6,65%, waarvan 4,5% langdurig zieken betrof (≥ 6 weken). Daarmee werd de streefnorm van 4% overschreden.
De medewerkers die taken verrichtten voor de BV's, bleven, met doorberekening van mensuren ten laste van de BV's, contractueel op de loonlijst van Weller gehandhaafd.

Kantoor en automatisering
Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2018 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. De automatisering is aangepast aan Weller 2.0.

Ondernemingsraad
Naast de reguliere WOR-thema's is in 2018 intensief met de OR overleg gevoerd over de organisatietransitie; daarbij heeft de OR consequent haar rol vervuld en gebruik gemaakt van de aan haar toekomende rechten.

Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers
Ook in 2018 heeft Weller contacten gehad met meerdere partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collega corporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau, tot en met zakelijke relaties als financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars en andere bedrijven, adviseurs, advocaten en notarissen, et cetera. Extra aandacht was er voor de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken, ILenT/Aw, het Regionaal orgaan woningcorporaties (ROW), de C8[1] en het Regionaal Orgaan Huurdersvertegenwoordigers (ROH).

1. Governance en Governancecode

Het Bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie 'Aedes' impliciet aan de "Governancecode Woningcorporaties" te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van genoemde code.

De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. 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.

Beantwoording aan en naleving hoofdlijnen Governance Code
Weller heeft in 2018 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 2018 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.

[1] *overleg tussen de acht grootste Limburgse woningcorporaties*

2. Organisatieschema

Ten behoeve van een globaal beeld van de 'Wellerfamilie' is in de bijlagen, behorend bij de jaarstukken, zowel het per mei 2018 nieuwe organigram 2018 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 2018 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. 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.

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, mede naar aanleiding van de Veegwet, in 2018 geactualiseerd 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 2018 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 2018 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 2018 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

Leidinggevende functionarissen		
	Ing. Gorgels J.M.W. MSM	**Drs. Kersjes R.J.T.**
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2018	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)	201.591	171.080
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0
Totaal bezoldiging 2018	201.591	171.080
Totaal bezoldiging 2017	201.718	168.216
Toepasselijk WNT-maximum 2018*	156.000	156.000

* 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: *Overgangsregeling van toepassing zoals bedoeld in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting en conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6626, 6 maart 2014.*

4.5 Permanente Educatie

Als directeur-bestuurders hebben wij - zie onderstaand overzicht – vóór einde periode 2016 t/m 2018 voldaan aan de PE-verplichting.

Naam	2016	2017	2018	norm
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	24	74	9	108 punten aan eind periode 2016 t/m 2018 (geen jaarnorm)
Drs. R.J.T. Kersjes	49	87	29	

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 2018 nader gespecificeerd in het 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.

5.2 Horizontale dialoog

Inbedding in de maatschappij

De mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij is niet altijd voor iedereen even duidelijk; daarom wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Mede daarom is ook in 2018 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.
Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, willen wij op transparante wijze invulling geven aan onze Btiv-opdrachten. Dit dient evenwel op zodanig verantwoorde wijze te gebeuren, dat ook toekomstige generaties in Nederland verzekerd zijn en blijven van passende en betaalbare woonruimte.

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.

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

Tweede helft 2018 is in nauwe samenwerking tussen bestuur, MT en business-controller, gedragen door RvC, een nieuw Risicobeleid opgesteld, met daarin geïncorporeerd de elementen van het risicobeoordelings-model van het WSW. Ratio: gebleken is dat met het oog op een systematische aanpak behoefte bestaat aan een meer geïntegreerd systeem van risicomanagement in de organisatie van Weller.
Betreffend organisatiebreed systeem van risicomanagement dient een vierledig doel, te weten:

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

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

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 strategische risico's en onzekerheden waarmee Weller wordt geconfronteerd, de ermee samenhangende beheersmaatregelen en de bereidheid om betreffende risico's en onzekerheden af te dekken en daarmee al dan niet te tolereren, beschreven. Daarbij geldt dat het feitelijke uitvoeren van een beheersmaatregel hoofdzakelijk afhankelijk is gesteld van een tweetal factoren, te weten risicotolerantie in de betekenis van 'afwijking buiten de vastgelegde marge' en bedrijfseconomische afweging.

Belangrijkste potentiële strategische en financiële risico's:

Strategische doelstelling	Risico	Belangrijkste beheersmaatregelen	L / M / H
Duurzaamheid	Duurzaamheidsambitie niet financierbaar resp. noodzakelijke aanpassing verdienmodel	Doorrekeningen financiële haalbaarheid adhv SBI	M
		Herijking strategisch plan aan de hand van de investeringsopgaaf.	L
		Scenario's tot aanpassing verdienmodel resp huurstrategie.	M
Duurzaamheid	Door onvoldoende capaciteit of prioriteit onvoldoende uitvoering portfoliomanagement en in het bijzonder de duurzaamheidsagenda	Benoemen functionaris met focus op duurzaamheid	L
		Opstellen duurzaamheidsstrategie	M
		Inventariseren duurzaamheidsingrepen en opstellen/invullen capaciteitsplanning	M
Beschikbaarheid	Stijgende bouwprijzen	Periodieke monitoring prijsontwikkeling en scenarioberekening	L
		Professionaliseren inkoopfunctie	H
		Verdere uitwerking van ketensamenwerking	M
		Efficiency door samenwerking met andere corporaties of innovatie.	M
		Nieuwbouw door conceptuele bouwproducten	L
Betaalbaarheid	Het risico dat door demografische/economische ontwikkelingen huurders in financiële of psychische nood komen waardoor leefbaarheid in wijken verslechterd en huren niet meer betaalbaar zijn	Kaders en klant/buurtprofielen en alertheid bij woningtoewijzing	H
		Interactief overleg tussen adviseur klant en adviseur wijken en buurten bij toewijzing.	L
		Actief signaleren negatieve ontwikkelingen, actieve bijdrage aan wijkplannen en ondersteunen wijkteams	L
		Alert en actief incassobeleid, aanbieden van budgetbegeleiding, vroege signalering huurachterstanden en huisbezoeken.	L
		Passend toewijzen.	M
		Overleg stakeholders en procesafspraken met betrokken instanties.	H
Sterk in wijken	Te weinig resultaat uit allianties in het bijzonder Mijnwater BV	SMART samenwerkingsafspraken.	H
		Intensiveren van regionaal partnership versterkt expertise en professionalisering	M
		Betrekken huurderskoepel bij beleidsbepaling en woningtoewijzing	L
Doelmatig en transparant	Door Maankwartier en organisatiewijziging weinig aandacht management naar operational excellence/organisatie	Bedrijfsvoeringsplan en hiervan afgeleid actiepunten op risico's in deze te borgen.	H
		Opstellen overzicht koppeling strategische doelstellingen met de stand van zaken tot nu toe.	M
		Opstellen plan van aanpak om doelstellingen strategisch beleidsplan te realiseren.	M
		Opstellen capaciteitsplan en monitoren voortgang.	H
		Toezicht op verantwoorde wijze verleggen naar en in te perken tot strategisch niveau.	M
		Er vindt tweemaal per jaar schriftelijk een update plaats aan Aw.	L
		Monitoring maandrapportage strategische doelstellingen	L
Doelmatig en transparant	Politieke en maatschappelijke druk op onze middelen	Doorrekening nieuwe regelgeving	L
		Kennisontwikkeling	L
		Politieke lobby	L
Doelmatig en transparant	Onvoldoende sturing op kostenbewustzijn en daardoor te hoge bedrijfslasten	Kpi's en actieve sturing	H
		Stimuleren kostenbewustzijn	H
		Projectmatig verbeterplan opstellen en uitvoeren	M
Doelmatig en transparant	Onvoldoende vertaling missie en strategie naar tactische en operationele doelstellingen	Ontwerp managementinformatie	M
		Uitrol assetmanagement	H
Doelmatig en transparant	Te weinig aanspreekcultuur, onvoldoende leiderschap/ondernemerschap	Training MT en medewerkers	H
		Cultuur	H
Doelmatig en transparant	Te weinig sturing op rendement in niet-daeb portefeuille (m.n. Vastgoed Beheer BV)	Benoemen directie Vastgoed Beheer BV	H
		Verbindingenstatuut opstellen en borgen	L
		Inrichting sturingsmodel	H
Doelmatig en transparant	Competenties personeel passen niet bij besturingsfilosofie	Strategische personeelsplanning	M

Voor een uitgebreide set beheersmaatregelen zij verwezen naar het 'Risicobeleid 2018 e.v.' met bijbehorende bijlagen.

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 en de jaarrekeningen van de afzonderlijke BV's.

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.
Voor de toetsing van procesgerichte beheersmaatregelen zal een verbijzonderde interne controle plaatsvinden.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2018 waren:

- regelmatige risicoanalyses van de strategische, 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;
- verbijzonderde interne controle en interne controles in de lijn;
- interne audits en rapportering business controller;
- IT-beheersingsmaatregelen;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie, mede met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- 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:
- Gedrag- en Integriteitscode, Reglement melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluiders-reglement (in 2018 is geen beroep gedaan op dit reglement en Agressie-protocol;
- 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 2018 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/IlenT, banken, et cetera.

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC
In 2018 heeft de transitie van organiek gestuurde organisatie naar een proces-gestuurde organisatie plaatsgevonden. Ook wordt steeds intensiever gebruik gemaakt van de ‘skills’ van de business-controller, hetgeen heeft geleid tot aanpassing risicomanagement en bijbehorende controls. Ook is aandacht besteed aan de ‘soft controls’ in de betekenis van ‘maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en waarden & normen van medewerkers’.
Tweede helft 2018 is, getriggerd door de business controller, een fraude-risicobeleid opgesteld met bijbehorende inventarisatie; een verder gaande implementatie zal komend jaar gaan plaatsvinden.

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 Treassury-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 heeft het bestuur, daarbij ondersteund door een passend IT-systeem, per mei 2018, de overstap gemaakt 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 2018 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 2018 plaatsgevonden.

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 tweede helft 2019/begin 2020 voor de derde keer laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

In het Btiv (artikel 32 ld 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 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).

Strategisch Voorraad Beheer

Medio 2018 is afscheid genomen van het kosten-management-model en is een start gemaakt met portfolio- en assetmanagement.
Vanaf 1 mei 2018 is in het kader van Weller 2.0 het portfolio- en assetmanagement geïntroduceerd als instrument en/of processen om meer financieel te sturen ten aanzien van onze vastgoedportefeuille. Zonder stenen, geen diensten! Vanaf 1 januari 2019 zal de strategische vastgoedsturing nieuwe stijl gaan plaatsvinden, waarbij de jaarcyclus leidend zal zijn en een grotere rol is weggelegd voor stakeholders.
In beginsel komt het erop neer dat in pakweg het eerste kwartaal op strategisch niveau naar de portefeuille van Weller wordt gekeken. Daarvoor heeft Weller, onder andere, SBI van Ortec Finance aangeschaft. De gekozen strategie wordt uiteindelijk vertaald in een wensportefeuille, kortom: “Hoe zien we ons bezit over pakweg 10- jaar?”, en een transformatieprogramma om tot de wensportefeuille te komen. Vervolgens wordt op tactisch niveau, het assetmanagement, uitvoering gegeven aan de transformatieopgave: welke woningen gaan we verduurzamen, renoveren, slopen, verkopen, aankopen en nieuwbouwen. Ten behoeve van het assetmanagement heeft Weller AM, eveneens van Ortec Finance, aangeschaft. Naast de inzet van AM zullen ook complexsessies gebruikt worden om tot de juiste keuzes van investeren in ons vastgoed te komen. Voor de daaraan ten grondslag liggende investeringsbeslissingen heeft Weller de SMART investeringsanalysetool aangeschaft. Met deze tool zal de financiële haalbaarheid, onder andere op basis van onze in de jaarlijkse kaderbrief en het investeringsstatuut vastgestelde rendementseisen bepaald worden. De uitvoering van het transformatieprogramma vindt tenslotte plaats in de operationele sfeer.

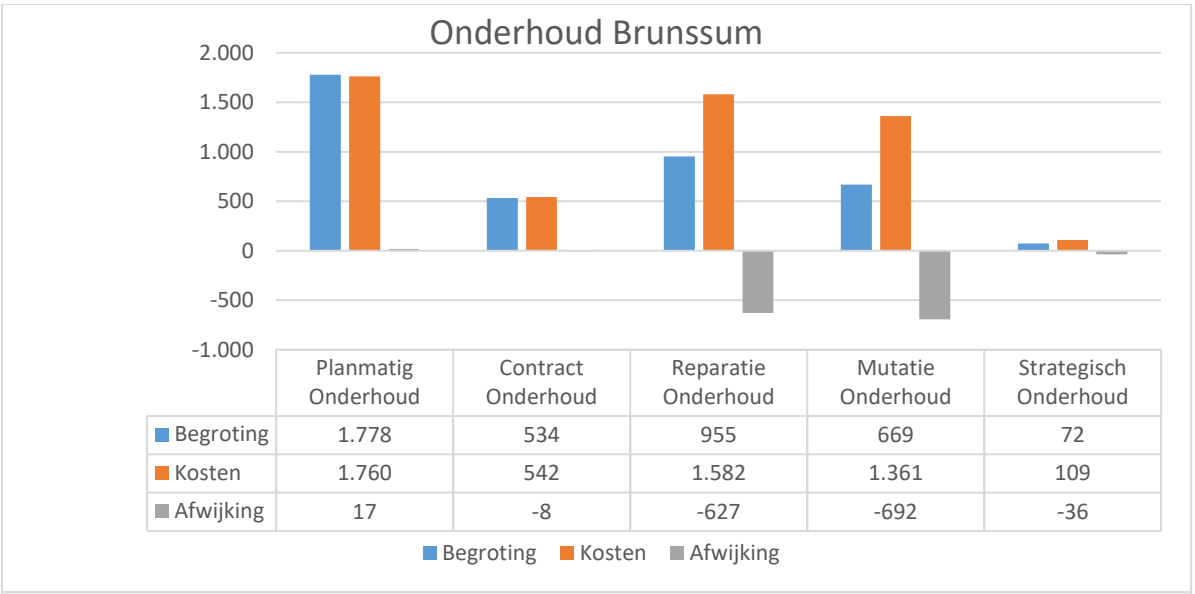
Nieuwbouw

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, de herstructurering, het genereren van gelden en de mate waarin werd bijgedragen aan de strategische doelen, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd. Voor de nieuwbouwresultaten in 2018 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

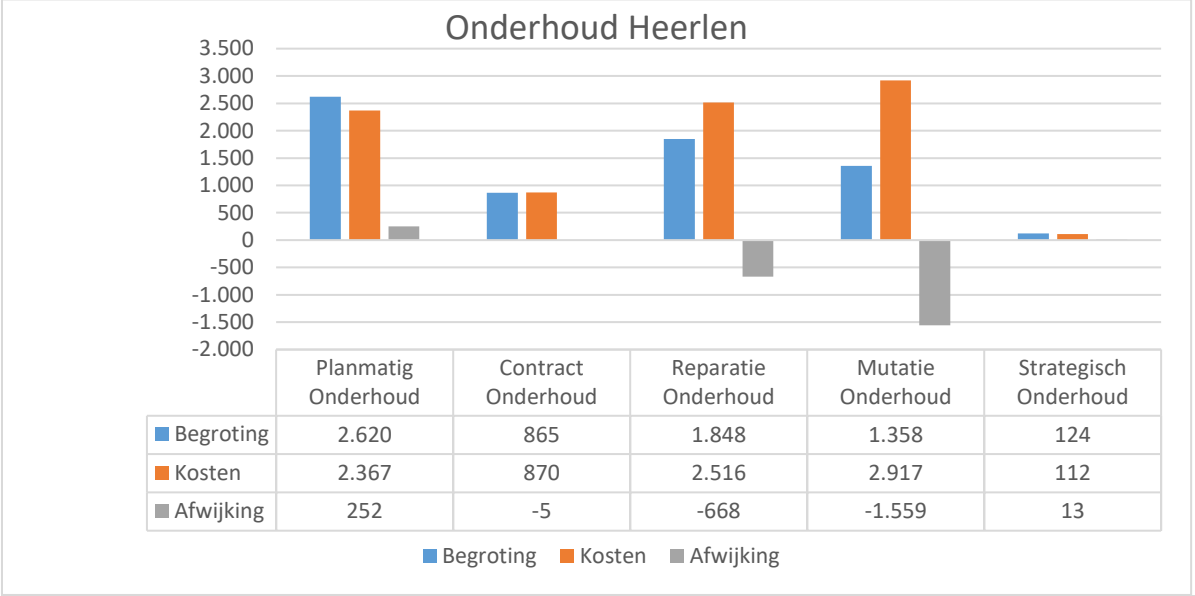
Onderhoud algemeen

Indien het totale begrote onderhoud voor 2018 à € 11.106.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2018 van € 14.668.757, exclusief onderhoudskosten eigen personeel en exclusief onderhoud gerelateerde uitgaven inzake leefbaarheid, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een overschrijding kennen van 32*%;* betreffende overschrijding is hoofdzakelijk veroorzaakt ten gevolge van doorzetting onderhoud 2017 en opheffing boeking ten laste van levensduurverlenging .

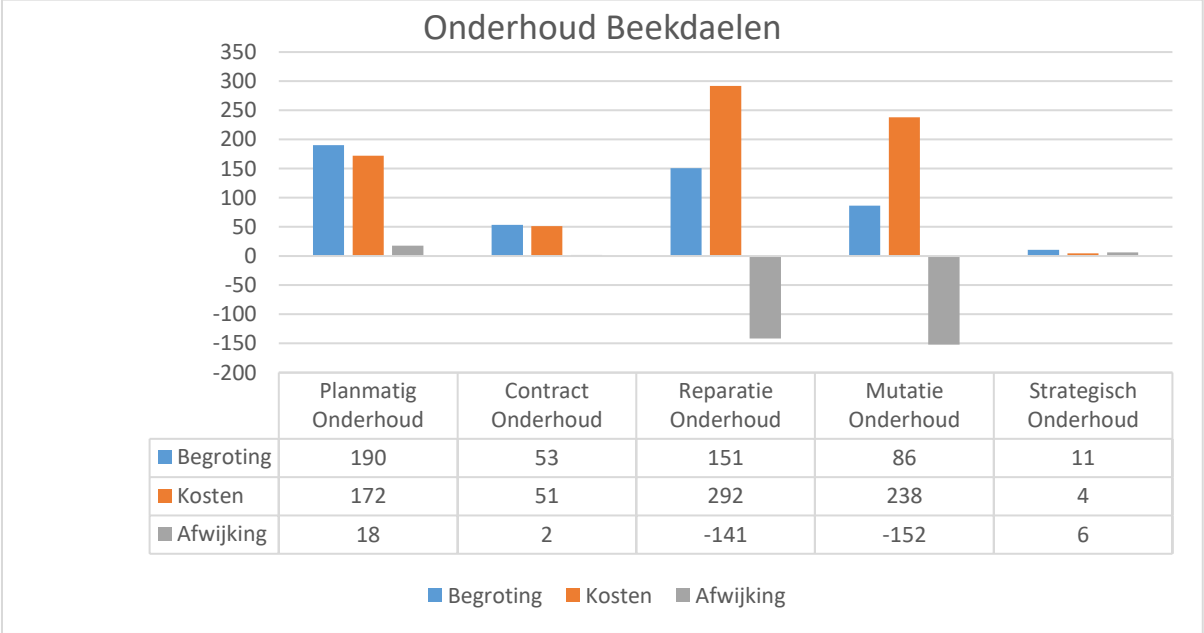
Grafische weergave onderhoudsbegroting versus realisatie *(uitgedrukt in euro's x 1.000)*



	Planmatig Onderhoud	Contract Onderhoud	Reparatie Onderhoud	Mutatie Onderhoud	Strategisch Onderhoud
Begroting	1.778	534	955	669	72
Kosten	1.760	542	1.582	1.361	109
Afwijking	17	-8	-627	-692	-36



	Planmatig Onderhoud	Contract Onderhoud	Reparatie Onderhoud	Mutatie Onderhoud	Strategisch Onderhoud
Begroting	2.620	865	1.848	1.358	124
Kosten	2.367	870	2.516	2.917	112
Afwijking	252	-5	-668	-1.559	13



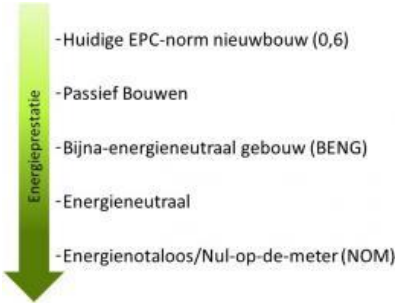
	Planmatig Onderhoud	Contract Onderhoud	Reparatie Onderhoud	Mutatie Onderhoud	Strategisch Onderhoud
Begroting	190	53	151	86	11
Kosten	172	51	292	238	4
Afwijking	18	2	-141	-152	6

Huurcommissie
In 2018 wendden zich, zie navolgend schema, slechts twaalf huurders tot de Huurcommissie, waarvan zes huurders naar aanleiding van het voorstel tot huurverhoging.

Bezwaarschrift n.a.v.	Verhuurder in gelijk gesteld	Huurder in gelijk gesteld	Zaak lopend
technische gebreken	6x	1x	2x
Sociaal georiënteerd	1x	--	--
servicekosten	1x	1x	--

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 2018, mede via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken, ingevuld; daarbij is gebruik gemaakt van tussen weller en de gemeenten afgesloten Wmo-convenanten.

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 <= 1,40).



In 2018 is de verduurzaming beperkt gebleven tot de aanpak van de Peter Schunckstraat flat 1 (120 appartementen), flat 2 (132 appartementen) en 60% van flat 3 (62 appartementen) in het stadsdeel Heerlerbaan.
Medio 2018 is een nieuw ambitieus verduurzamingsplan opgesteld, inhoudende dat gedurende de periode 2019 t/m 2023 voor omstreeks € 80 miljoen zal worden geïnvesteerd aan zogenoemde 'no regret-verduurzamingsinvesteringen'. Bij nieuwbouw wordt energielabel A of beter gerealiseerd, bij ingrijpende renovaties is het streven energielabel B of beter.

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**

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: Brunssum-centrum: 't Ei/Koutenveld: turn-key opgeleverd 16 sociale sector appartementen en 14 koopwoningen (fase 1a);
b) opgestart: onthuring en amovatie de Egge;
c) in voorbereiding: 32 sociale sector huurappartementen Noorderkroon II, met één slaapkamer ten behoeve van Radar; 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; Tarcisiuslocatie: bouw 20 zorgwoningen

Heerlen
Heerlen-Centrum
a) gerealiseerd:
- Maankwartier-Zuid: 7 daeb-huurappartementen.

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 "Noord" en "Zuid". Weller heeft als maatschappelijk ondernemer een essentiële bijdrage te leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in het centrum van Heerlen. De gemeente Heerlen investeert 70 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, bouwen;
- 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.

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 begin 2012 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. Eind 2018 gereed;

b) opgestart: n.v.t.
c) in voorbereiding:
- Herstructurering Caumerpoort: de mogelijkheden worden onderzocht.

Heerlerheide
a+b) gerealiseerd of opgestart:
- n.v.t.

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

Onderbanken
a+b) gerealiseerd of opgestart:
- In 2018 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd of bouwactiviteiten opgestart.

c) in voorbereiding:
- Weller wil graag in samensprak 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 woningen[1]

Regulier zijn in 2018 twaalf woningen, beantwoordend aan wet- en regelgeving, aan zittende huurders (4x), dan wel naar aanleiding van mutaties (8x), verkocht. Weller voert 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.
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 2018 gehandhaafd. Gedurende 2018 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan. Hoewel de markt verbeteringen kent is gekozen voor het niet actief promoten van de verkoop; derhalve is Weller ook in haar begroting 2018 uitgegaan van nul woningverkopen.

Aankoop
In Brunssum vonden 3 strategische verwervingen plaats in verband met het masterplan de Egge.
In Heerlen werd 3328m² daeb-kantoorruimte door de TI van de Ontwikkeling BV verworven in Maankwartier. In Schinveld vonden geen aankopen plaats. In totaal werden hiermee door de TI 3 panden aangekocht.

Amovatie
In 2018 zijn 15 woningen geamoveerd in de Pastoor Savelbergstraat te Brunssum, alsmede 5 woningen in de Caumerboord te Heerlerbaan.

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

Leefbaarheid
Op grond van artikel 45 lid 2 sub f herziene Woningwet juncto artikel 51 Btiv geldt dat woningcorporaties nog slechts mogen werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die woongelegenheden en de bijdrage moet onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken met de gemeente en huurdervertegenwoordiging (Woningwet art. 45 lid 2f onderdeel 1˚).

In 2018 is een budget van € 127,39 per DAEB-verhuureenheid vastgesteld ten behoeve van buurtbeheer-activiteiten en leefbaarheid. In totaal is in 2018, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.905.388 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd, resulterend in € 206,79 per DAEB-verhuureenheid.

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 2019 zal Weller verder blijven werken aan het invulling geven aan zorg als onderdeel van wonen, zoals bedoeld in artikel 45 Woningwet. Daartoe zijn navolgende projecten in voorbereiding of lopend:

Brunssum:
- Noorderkroon II: bouw 32 appartementen met uitloop naar 2019 t.b.v. gehandicapten
- Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2018
- Tarcisiuslocatie: 20 zorgwoningen

Heerlen:
- Magistraat: bouw 32 appartementen
- Opstellen Wmo-convenant lopende;

Onderbanken
- Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2018

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
Weller hanteert 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.

Woningzoekenden
Aanvang 2018 stonden 3646 woningzoekenden ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk. Eind 2018 kende Weller 2470 actief woningzoekenden, onderverdeeld in 564 starters, 536 doorstromers en 1370 vestigers.
De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2018 slechts van beperkte invloed te zijn geweest op het aantal inschrijvingen.

Woningmarkt en demografische ontwikkelingen
Ondanks de daling van het bevolkingsaantal is nog steeds geen sprake van significante woningoverschotten in de huursector in Heerlen en overig Parkstad Limburg. Naast gezinsverdunning zijn, regionaal gezien, onthuring, herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen, huisvesting statushouders, alsmede de, ondanks een aantrekkende koopmarkt, beperkte doorstroming richting koopsector hiertoe als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, in 2018 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 en passendheidstoets
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 € 36.768 moet worden verhuurd; gedurende 5 jaar mag 10% worden verhuurd aan inkomens tot € 41.056; de overige 10% mag worden verhuurd aan urgenten en degelijke.
Weller heeft 92,23% van de beschikbaar gekomen woningen in 2018 toegewezen aan huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen dat maximaal € 36.798 bedraagt bij een huurprijs, die bevroren t/m 2018, de € 710,68 niet overstijgt, en voldoet daarmee aan de gestelde toewijzingsnorm; 2,86% werd toegewezen aan inkomens ≥ € 36.798 en ≤ € 41.056; 4,9% werd toegewezen aan inkomens > € 41.056.

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 (2018: € 597,30 en € 640,14) toegewezen wensen te krijgen. Voorgaande impliceert dat nieuwe huurders expliciet vóór woningtoewijzing een bewijs van hun inkomen overleggen. In 2018 heeft Weller 99,12% van de huurders die recht hadden op huurtoeslag een passende woning toegewezen.

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2018 en de voorafgaande vier jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
2018	281	494	28	803	8,72%
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%

* in de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen

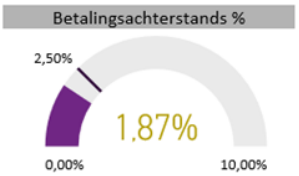
De 803 mutaties die zich in 2018 hebben voorgedaan op een, aanvang 2018 woningbestand van 9.202 woningen, leveren een mutatiegraad op van 8,72% (2017: 7,63 %). Van de 803 vrijgekomen woningen werden 27 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (12x) en herstructurering (15x i.v.m. voorgenomen onthuring en amovatie de Egge 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 € 417,34	391 (4,25%)	587 (6,38%)	65 (0,71%)	1043 (11,34%)
betaalbaar	van € 417,34 tot € 640,14	2299 (24,99%)	4354 (47,34%)	337 (3,66%)	6990 (75,99%)
duur ≤ Htw-grens	van € 640,14 tot € 710,68	219 (2,38%)	723 (7,86%)	41 (0,45%)	983 (10,69%)
duur > Htw-grens	> € 710,68	103 (1,12%)	76 (0,83%)	3 (0,03%)	182 (1,98%)
subtotaal		3012 (32,75%)	5740 (62,40%)	446 (4,85%)	9198 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2018		**9198**			

[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

Huurachterstanden



Stichting Weller Wonen

OGE-type	Norm	okt-18	nov-18	dec-18	jan-19	feb-19
Woningen	0,50%	0,37%	0,36%	0,36%	0,35%	0,36%

Eind december 2018 bedroeg het totale percentage huurachterstand 1,87% voor TI en BV's gezamenlijk. De huurachterstand van de DAEB-tak bedroeg per ultimo 2018 0,36% exclusief actieve betalingsregelingen.

Ontruimingen

In 2018 werden in totaliteit 25 huurovereenkomsten door Weller beëindigd.
In Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 3, 17 en 0 (2016: 2,4 en 1) ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 2, 3 en 0 (2017:6, 0 en 0) ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of hennep.

Woonfraudebeleid

In praktijk krijgt Weller slechts zeer incidenteel van de sociale diensten, 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 2018 werden 82 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:
- 47x op grond van medische indicatie;
- 35x op grond van sociale indicatie.
- 55x 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

Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2018 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2019 gerealiseerd moesten zijn.
Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, inclusief restant taakstelling in 2018 in Brunssum 15, in Heerlen 36 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 17, 39 en 0 vergunninghouders, hetgeen betekent dat aan de taakstellingen 2018 tijdig is voldaan.

Dak- en Thuislozen

Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2018 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 2018 werden in Brunssum (1x), Heerlen (5x) en Onderbanken (0x) 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 levensloop-bestendige 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 aandachtgroepen
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 aandachtgroepen
- 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 2018 zijn ten behoeve van ‘Housing Parkstad’ 18 woningen ter beschikking gesteld (Brunssum 4x, Heerlen 14x; Onderbanken 0x) en ten behoeve van ‘Housing First’ 2 woningen (Brunssum 1x; Heerlen 1x).

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.

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 2018 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.

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

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 2018 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 zevental vergaderingen, inclusief een themasessie, structureel collectief met Weller in 2018 gesproken over de navolgende onderwerpen:
- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2018;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- inplaatsingsbeleid en leefbaarheid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- beleid inzake servicepakket alsmede begroting en afrekening servicepakket;
- leefbaarheid;

- Klachtencommissie;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- strategisch beleidsplan 2017 t/m 2020;
- voeden onderhoudsbegroting 2019 en meerjaren-onderhoudsplanning;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2018;
- volkshuisvestingsverslag 2017 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van huurderskoepels en bewonerscommissies/HBV's;
- invulling en herbenoeming kwaliteitszetel in RvC;
- activiteitenoverzicht & aanbod & prestatieafspraken 2019: procedure en rol huurderskoepels; inhoud en gezamenlijke ondertekening;
- KWH-label;
- Meerjaren Ondehouds Beleid en dPi
- vergaderrooster 2019;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, inclusief bespreking inhoud en gevolgen herziene Woningwet, Btiv, Rtiv, Veegwet, Europese richtlijnen, volkshuisvestelijk gerelateerde MG's, prioriteiten volkshuisvesting, et cetera;
- continuering en borging participatieniveau;
- Binnenste Buiten Dag i.s.m. Raad van Commissarissen en bestuur;
- Evaluatie en continuering Samenwerkingsovereenkomst.

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

Subsidie
Aan de hand van het "Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie Weller" werden financiële middelen begroot en uitgekeerd. In 2018 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 55b lid 3 Woningwet juncto artikel 109 Btiv)*
Ook gedurende 2018 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. In 2019 zal bezien worden in hoeverre het wenselijk is gebruik te maken van het Aedes-modelreglement, waarbij qua structuur, in strijd met de wensen van onze huurderskoepels, de nadruk verschuift van 'draagvlak bij de huurders' naar 'versterking onafhankelijkheidspositie'.

Gedurende 2018 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

In 2018 zijn in totaal twaalf klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie.
Vijf klachten hadden een sociaal karakter en zeven klachten hadden een technische oorzaak.
Twee sociale klachten zijn opgelost en drie sociale klachten zijn nog lopende. Van de zeven technische klachten zijn twee klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat; vijf technische klachten waren eind 2018 nog lopende.
De Klachtencommissie hield in 2018 tweemaal, te weten op 25 april en 28 november, een evaluerende vergadering. Er zijn gedurende 2018 geen hoorzittingen noodzakelijk geweest

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 2018 mevrouw A. Schuitemaker (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.

Verhuisstatuut *(artikel 55b lid 1 sub a Woningwet)*
Weller beschikt over een 'Sociaal Statuut Herstructurering' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing als bedoeld in artikel 55b Btiv, en 7:220 BW. Betreffend statuut, beter bekend onder de naam 'Verhuisstatuut', is februari 2018 in geactualiseerde vorm tot stand gekomen in goed overleg met de vier huurderskoepels. De in het statuut genoemde bedragen zijn, op grond van indexering, begin 2018 bijgesteld. Naar aanleiding van de onthuring van een aantal eengezinswoningen in de Egge in Brunssum is ook in 2018 een beroep gedaan op het verhuisstatuut.

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. Twee keer per jaar krijgen alle bewoners het Wellermagazine thuisbezorgd, een feel-good-magazine.

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

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 verdiencapaciteit. 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 woningverkopen.

Specifieke meldingen
• *Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen*
In het verslagjaar 2018 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.
• *Grondaankopen*
In het verslagjaar 2018 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan.
• *Sponsoring*
In het verslagjaar 2018 heeft Weller in verband met de zeer beperkte mogelijkheden hiertoe op grond van de herziene Woningwet en bijbehorend Btiv, geen bedragen uitgegeven aan sponsoring.

Beleidswaarde
Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een bestuurverslag op te stellen, overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op het bestuurverslag is tevens RJ 400 Bestuurs-verslag van toepassing. De aanpassing in RJ 645.402 schrijft voor dat de corporatie een beleidsmatige beschouwing opneemt over de ontwikkeling van de marktwaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Daarbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de gevolgen van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

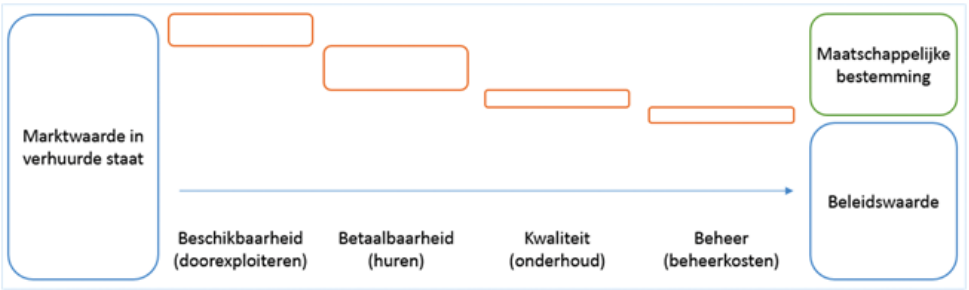
In het bestuursverslag over het jaar 2018 is geen beleidsmatige beschouwing van de ontwikkeling van de beleidswaarde vereist daar in de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de beleidswaarde niet was toegelicht. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
Het jaar 2018 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Stichting Weller Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 127 miljoen gegroeid naar een waarde van € 877 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 17 %. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contract huur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde
In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

Van marktwaarde naar beleidswaarde



De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald; reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Stichting Weller Wonen van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteer-scenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Het bestuur van Stichting Weller Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.
Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 267 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x C 1.000,-	**x C 1.000,-**
Marktwaarde verhuurde staat		**€ 936.007**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 64.385	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 104.880	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 40.360	
Beheer (beheerkosten)	€ - 57.147	
Subtotaal	**€ - 266.772**	
Beleidswaarde		**€ 669.235**

Dit impliceert dat circa 43 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Ratio's

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

	Norm	**Waarde 2018**
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,4
Solvabiliteit	>20%	53%
Loan to value	<75%	49%
Dekkingsgraad onderpand	<70%	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 CO^2-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.
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 2019 t/m 2023 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 2018 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Toekomstig financieel perspectief
Bij het opstellen van de jaarrekening 2018 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, een gematigd huurprijsbeleid en de omvangrijke verduurzamingsopgaven zijn daarbij het belangrijkst.
Onze sociale woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.
Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2018 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren:
Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. Ten behoeve van 2019 is, mede in verband met de betaalbaarheid voor de huurders, uitgegaan van een beneden inflatoire huurverhoging, in casu 0,8. In de jaren 2020 t/m 2024 is eveneens uitgegaan van een (inflatievolgende) huurverhoging van circa 2%; ten aanzien van de jaren daarna is enkel uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid zonder opslagen, conform voorschriften WSW.
Alle beschikbare informatie in de organisatie is financieel doorgerekend in de Meerjarenbegroting 2019 t/m 2023.

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 en de rentedekkingsgraad (ICR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren.

In de Meerjarenbegroting zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoed-ontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale financieringsbehoefte die hiermee samen hangt bedraagt € 181 miljoen, inclusief een verduurzamingsopgave van € 63 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 2018 € 299 miljoen. Op 31 december 2018 bedraagt de leningenportefeuille € 301 miljoen.
In 2018 kende 2 leningen een eindaflossing voor een bedrag van € 10,6 miljoen.
De reguliere aflossingen in 2018 bedroegen € 4,7 miljoen.
Voor een totaalbedrag van € 10 miljoen werd er 1 nieuwe lening aangetrokken; de looptijd is 15 jaar en het percentage bedraagt 1,55%. De keuze van de looptijd is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.
In 2018 waren er geen renteaanpassingen. Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 3,2%. 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 is de huisbankier van Weller. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 5 miljoen. Vermeld zij dat sinds 1 maart 2019 ING onze huisbankier is; de rekening courant krediet bedraagt sindsdien € 2 miljoen.

Derivaten

Weller is terughoudend bij het gebruiken van financiële derivaten. De omvang van onze derivaten-portefeuille per 31 december 2018 bevestigt dit. Er is slechts sprake van één, in het verleden afgesloten, derivatencontract; in 2018 heeft Weller geen nieuwe overeenkomsten afgesloten aangaande derivaten of aanverwante producten. Betreffend resterend derivaat is inmiddels afgelopen op 1 januari 2019.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2018 een bedrag van € 2.414.000 ten laste van het jaarresultaat gebracht. Dit bedrag is opgebouwd uit sloopkosten van de projecten De Egge, Pastoor Savelbergstraat en Leenheerstraat te Brunssum.

Huursom
De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg voor Weller 1,4%.

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 2018 ten opzichte van het boekjaar 2016 grotendeels ongewijzigd.
In 2018 heeft Weller geen beleggingen gedaan.

Corporate governance en verbindingen: artikel2:8 BW-verklaring
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 2018 als zodanig jegens elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)
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.

Toezicht op BV's en vaststelling jaarrekeningen BV's
Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2018 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich – middels het statutair vastgelegde vereiste 'fiattering uitbrengen stemrecht'- 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 6 mei 2019, 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 2018, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2018 € 48.385.867 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2018 na belastingen van € 3.483.571 en het eigen vermogen € 32.201.835 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2018 zal ten gunste 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 2018 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 6 mei 2019, 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 2018, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2018 € 8.706.063 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2018 na belastingen van € 2.246.119 en het eigen vermogen -/- € 16.143.372 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2018 zal ten gunste 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 2018 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 6 mei 2019, 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 2018, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2018 € 6.596 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2018 na belastingen van € 2.129 en het eigen vermogen € 4.097 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2018 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 2018 bedroegen de jaaropbrengsten van de Weller Vastgoed Beheer BV € 3.260.702.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 6 mei 2019, 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 2018, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2018 € 71.668.908 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2018

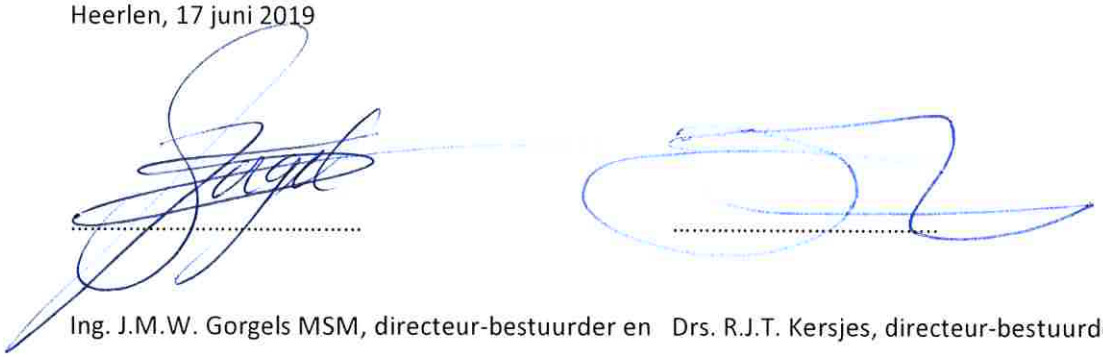
9. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

Gedurende het boekjaar 2018 heeft de stichting Weller Wonen geen traditionele Meldingsplichtige Besluiten genomen.

10. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2018 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 17 juni 2019



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 2018 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 2018 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 123.916.067 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2018 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.

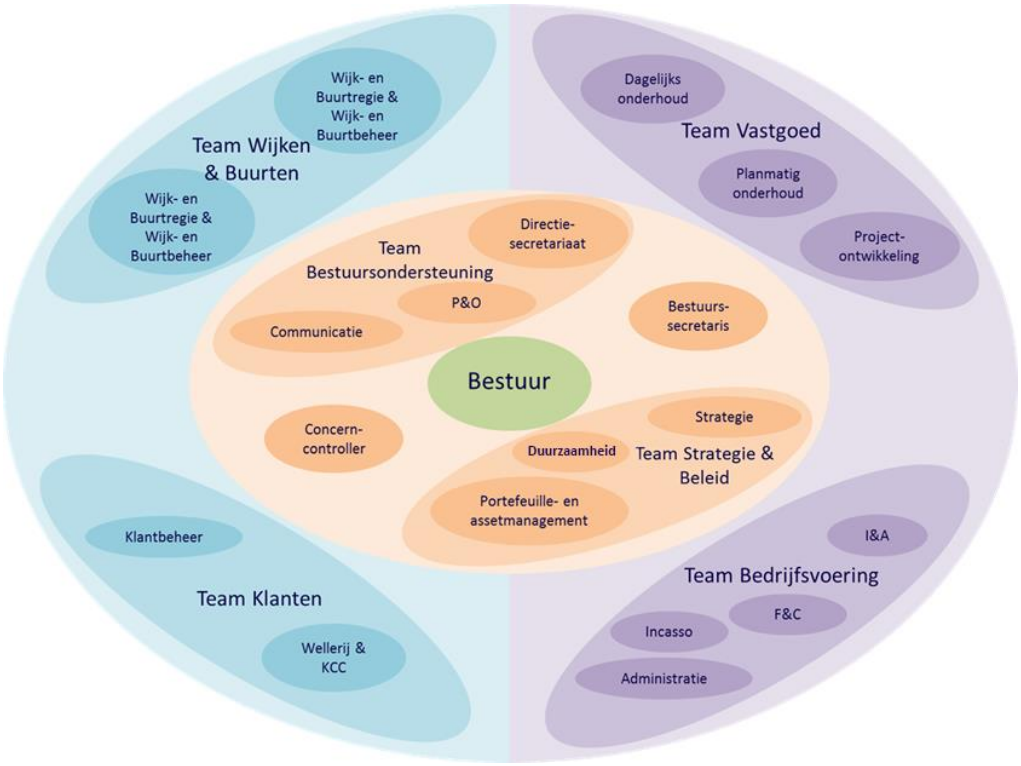
Autoriteit woningcorporaties, gemeenten en prestatieafspraken
Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een ‘aanbod’ aan de lokale overheden vóór 1 juli 2018 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken 2019 vóór 15 december 2018 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden.
De prestatieafspraken met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Beekdaelen, voorheen Onderbanken, zijn vóór 15 december 2018 vernieuwd en samen met de vier Huurderskoepels van Weller ondertekend.

BIJLAGEN BESTUURSVERSLAG 2018

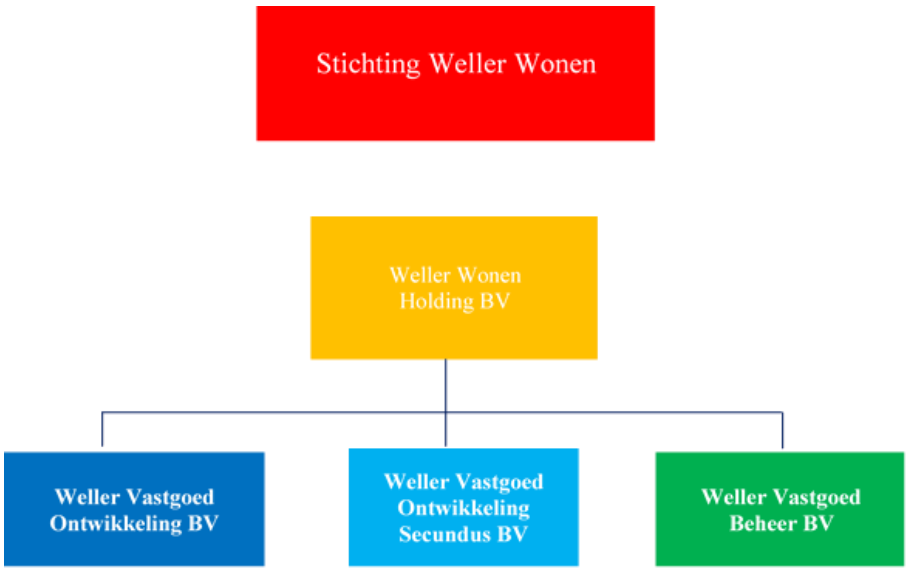
BIJLAGE 1: Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

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 Koninkrijkrelaties
COA	: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
DAEB	: Dienst van Algemeen Economisch Belang
FMP	: Financiële Meerjaren Prognose
FTE	: Full Time Equivalent
GGD	: Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst
HBV	: Huurderbelangenvereniging
HPW	: Huurprijzenwet Woonruimte
HRM	: Human Resource Management
IlenT	: Inspectie Leefomgeving en Transport
IVBN	: Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland
MDW	: Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
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
VVTV	: 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: Organisatieschema stichting Weller Wonen per 31-12-2018



BIJLAGE 3: Juridische structuur Weller per 31-12-2018



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 2018
van de
Raad van Commissarissen



1. Voorwoord

Afgelopen jaar werd door ons als de Raad van Commissarissen samen met het Bestuur veel aandacht besteed aan de strategische focus. Daarbij moet gedacht worden aan het prioriteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende woningen voor de primaire en secundaire doelgroepen; met name inzake betaalbaarheid hebben wij, daarbij gevoed door de huurdersvertegenwoordigers als belangrijkste belangenhouders van de woningcorporatie, voor komend jaar gekozen voor het een halt toeroepen van de al sinds medio jaren negentig landelijk groeiende discrepantie tussen inkomensontwikkeling en huurprijsontwikkeling.

Tevens zijn door middel van een medio 2018 ingezette interne reorganisatie de kaders verruimd om enerzijds efficiënter werken mogelijk te maken en anderzijds te starten met een inhaalslag inzake verduurzaming van de bestaande woningvoorraad; als pilot fungeert het creëren van een gasloze buurt in Brunssum.

Als intern toezichthouder hebben wij uiteraard ook geïnvesteerd in het verder invulling geven aan onze eigen rol: efficiënt vergaderen, met de nadruk op strategisch niveau.
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 2018 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.

2.2 Governancecode Woningcorporaties
De corporatiebranche beschikt al jaren over een eigen Governancecode.
Als intern toezichthouder streven wij naleving van de volledige governance code na. Gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie hebben wij ook in 2018 wederom 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 2018;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuut 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.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties
Met behulp van tertiaalrapportages, de risicomonitor en stoplichtrapportages hebben Auditcommissie, Selectie & Renumeratiecommissie, Vastgoedcommissie 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.

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag en accountantsverslag
Vóór 1 juni 2018 heeft het bestuur de jaarstukken over 2017 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de auditcommissie zijn in de maand 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 2018 gedeponeerd zijn. 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 2018 op verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden: aan de 90%-toewijzingsnorm alsook aan de 95%-passendheidsnorm is voldaan.

3.2.3 Managementletter
In 2018 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.

3.3.2 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 2018 hebben 12 klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan 9200 verhuureenheden, een acceptabel niveau. De achterliggende oorzaken van de klachten zijn voor het bestuur van Weller geen reden geweest tot specifieke beleidsmatige interventie.

3.3.3 Visitatie
Tweede helft 2019 zal Weller zich voor de derde keer laten visiteren sinds invoering van betreffend systeem; als toezichthouder zullen wij tijdig opstarten van genoemd proces bewaken.

3.4 Toezicht op de dialoog met stakeholders
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 reeds structureel.

3.5 Toezicht op risicobeheersing
Wij hebben geconstateerd dat ten aanzien van de belangrijkste strategische risico's in 2018 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. Wij hebben geconstateerd dat laatstgenoemd streven er najaar 2018 toe heeft geleid dat het bestuur, mede daartoe geadviseerd door de business controller, in goed overleg heeft gekozen voor een ander, door ons als Raad gedragen, risicomanagement-systeem, waarbij beter aansluiting wordt verkregen bij de systematiek, zoals gehanteerd in en door de accountancy-wereld en WSW.

3.6 Toezicht op verbindingen
Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2018 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 2018 binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW.
Wij hebben deze jaarrekeningen goedgekeurd.

3.7.1 Benoeming en beoordeling accountant
Vorig jaar heeft Deloitte de controle van de jaarrekening over 2017 naar tevredenheid verricht.
Na raadpleging van beide directeur-bestuurders, de manager financiën en de intern controller, hebben wij als toezichthouder ervoor gekozen de controle van de jaarrekening 2018 wederom door Deloitte te laten verrichten.

3.7 Conclusies toezichthoudende rol
Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2018 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 portefeuilleverdeling:
• Ing. J.M.W. Gorgels MSM: beleid, vastgoed en extern netwerk
• Drs. R.J.T. Kersjes: bedrijfsvoering, financiën en extern netwerk

Met voorgaande structuur menen wij voldoende basis voor competentie - in de betekenis van kennis, ervaring en vaardigheden - en stabiliteit gecreëerd te hebben. De per 1 mei 2018 bij Weller doorgevoerde interne reorganisatie heeft vooralsnog geen aanleiding gegeven tot bijstelling van voornoemde taakverdeling.

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 2018 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 2018 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur geëvalueerd. De bezoldiging is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en Weller maakt gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de ‘Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector’

4.2.1 Cultuur
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, alsook in de bevindingen van de vijf maanden na de reorganisatie onder het personeel gehouden tussentijdse ‘Weller 2.0-enquete’. In 2018 hebben wij voor de derde 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 over het thema betaalbaarheid.

4.2.2 Integriteit
In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders. Ook zijn er noch in 2018 noch op enig ander moment aandelen, leningen of garanties verstrekt aan of ten behoeve van de directeur-bestuurders.
De organisatie beschikt zowel over een in 2018 geactualiseerde Gedrag- en Integriteitscode alsook over een in 2018 geactualiseerde Klokkenluidersregeling; in 2018 is geen gebruik gemaakt van genoemde mogelijkheden.

Wij hebben geconstateerd dat onze aanbevelingen inzake actualisering van genoemde codes in 2018 door het bestuur zijn 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 gedurende de periode januari t/m december 2018, dus ook ultimo 2018, conform statuten, uit zes leden.

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

In de Profielschets Toezichthouders Weller is een profielschets opgesteld met criteria waaraan toezichthouders, die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming, moeten voldoen om goed toezicht uit te kunnen oefenen en nuttige adviezen te kunnen geven; daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.
Eind 2018 zijn de profielschetsen geëvalueerd.
Weller had t/m 2018 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
Gedurende 2018 is sprake geweest van één herbenoemingen binnen de Raad: nadat de Autoriteit woningcorporaties op 22 november 2018 ons haar positieve zienswijze had doen toekomen is de heer M. Hommes Re Ra, ingaande per 31 december 2018, herbenoemd voor een periode van vier jaar.

6.1.3 Schema samenstelling RvC, rooster van aftreden alsmede commissies

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van wet- en regelgeving, de statuten en het RvC-Reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden; herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. De benoeming van de leden inzake Stichting Weller Wonen is vermeld in navolgend schema.
De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie, een Selectie & Remuneratiecommissie en een Vastgoedcommissie ingesteld.

Naam	Leeftijd	Functie	Deskundigheid-gebied	Beroep	Nevenfuncties	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Mw. Drs. F.M.M. Crutzen	57	Lid	Volkshuisvestelijk/ affiniteit met huurders	Loopbaan- en strategisch adviseur FC coaching; partner Doornbosch; Public Domein treiner	Lid RvC Woningstichting Vught; Lid RvC Portaal	Selectie en Remuneratie-commissie	01.03.2016		01.03.2020
Mr. H.J.F.E. Debie	55	Voorzitter	Bestuurlijk/juridisch	Afdelingshoofd Bouw Sweco	Lid RvC Woningstichting Vaals tot 2019	Selectie en Remuneratie-commissie; Agendacommissie	16.12.2013	16.12.2017	16.12.2021
P. Geraets RA	55	Lid	Financieel-economisch	Strategisch financieel adviseur College Gedeputeerde Staten Provincie Limburg	Extern examinator Zuyd Hogeschool Sittard	AuditCommissie; Vastgoed-Commissie	01.03.2017		01.03.2021
M. Hommes RE RA	60	Lid	Financieel-economisch	Partner RSM Nederland	Nvt	AuditCommissie; Vastgoed-commissie	01.01.2015	01.01.2019	01.01.2023
M. Oomes	55	Lid	Vastgoed	Assetmanager/vastgoedsturing Zayaz (t/m 31.08.2018) Directeur Financiën en bedrijfsondersteuning Pre Wonen Haarlem (per 01.09.2018)	Lid RvA Vermogens-beheer Elisabeth Strouven Fonds; Senior consultant PUM senior experts The Netherlands	Vastgoed-Commissie	01.07.2017		01.07.2021
Mw. A.M.C. Schuitemaker	49	Vice-voorzitter	Bestuurlijk/juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu; per 2019 omgevings-manager verbreding Kerensheide	Nvt	Agendacommissie	01.07.2013	01.07.2017	01.07.2021

6.1.4 Conclusie samenstelling
Momenteel zijn wij de mening toegedaan wij als toezichthouder op financieel-, juridisch-, vastgoed- en volkshuisvestelijk gebied voldoende geëquipeerd zijn om op verantwoorde wijze aan onze drieledige taak als toezichthouder op verantwoorde wijze invulling te kunnen geven.
Wij beschikken thans naar onze overtuiging over een toekomstbestendig team.

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Als toezichthouder vertonen wij een voorbeeldfunctie qua integriteit en spreken wij elkaar indien nodig aan op ongewenst gedrag. Conform governancecode is onze Raad van Commissarissen zodanig samengesteld dat wij als leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het bestuur en ten opzichte van welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en onze taak naar behoren kunnen vervullen. Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de Toegelaten Instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2018 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 2018 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder. Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter; een dergelijke situatie heeft zich in 2018 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 2018 niet voorgedaan.

6.2.4 Informatievoorziening

Voor de uitvoering van de toezichthoudende taak hebben wij als de Raad van Commissarissen adequate, relevante, betrouwbare, tijdige en transparante informatie nodig teneinde voldoende zicht te krijgen op het huidig en toekomstig functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen ook in 2018 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 2018 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en heeft ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie; daarbij valt te denken aan het Maankwartier , opgeleverde nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.

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. Met betrekking tot het masterplan Maankwartier is ook in 2018, 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).

6.2.7 Lidmaatschappen
Als toezichthouders willen wij ook graag voeding krijgen vanuit de corporatiekoepel en branche van toezichthouders; vandaar dat in 2018 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

6.2.8 Zelfevaluatie en Permanente Educatie
In december 2018 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden, waarbij wij ons hebben laten bijstaan door een extern deskundige, te weten mevrouw Karin Doms van bureau WenDmanagement.
De zelfevaluatie heeft ertoe geleid dat wij de werkafspraken hebben aangescherpt, teneinde de vergaderingen en beraadslagingen meer op hoofdlijnen en daarmee effectiever te laten plaatsvinden. Evenals vorig jaar hebben wij ook in 2018 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 2018 voldaan aan de PE-verplichting.

	Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel					
Naam	2015	2016	2017	2018	Totaal '17 en '18	Norm per twee jaar
Drs. F. Crutzen	25	6	11	46	57	10
Mr. H.J.F.E. Debie	15	9	11	6	17	10
P. Geraets RA	n.v.t.	n.v.t.	24	20	44	10
M. Hommes RE RA	17	22	32	19	51	10
M. Oomes	n.v.t.	n.v.t.	21	22	43	10
A.M.C. Schuitemaker	19	9	11	10	21	10

6.3 Bezoldiging
De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde BV's. De honorering is in 2018 bepaald in overeenstemming met de WNT, alsmede de VTW-regeling.

Toezichthoudende topfunctionarissen						
	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	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC
Duur dienstverband in 2018	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging						
Beloning (I)	12.000	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2018	12.000	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Totaal bezoldiging 2017	11.625	14.047	15.017	9.687	5.812	11.625
Toepasselijk WNT-maximum 2018	15.600	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naast voornoemde bezoldigingen, zoals bedoeld in de Wnt, bedroegen de overige RvC-kosten € 29.216; 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 2018 de ITO-kosten € 123.596.
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.
Als Raad van Commissarissen hebben wij in het afgelopen boekjaar meer dan 35 thema's besproken, zoals jaarverslag & jaarrekening 2017 TI en BV's, begroting 2019, treasuryjaarplan 2018, bestuurlijke informatie, verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken, governance &naleving Governancecode Woningcorporaties, geactualiseerde Gedrag- en Integriteitscode, hantering Register melding voorkomen integriteitsproblemen en geactualiseerde Klokkenluidersregeling, risicomanagement en interne beheersing en overstap naar andere systematiek, financieringsbehoefte, bespreking oordeel ILenT, projecten, prestatieafspraken met de beide directeur-bestuurders, huisvesten primaire doelgroep en betaalbaarheid, doelgroep-afbakening in kader 'level playing field', naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen, aanbod en prestatieafspraken tussen Weller, huurderskoepels en de gemeente Brunssum, Heerlen en Onderbanken, aanpassing statuten stichting aan Veegwet, evaluatie en aanpassing RvC-reglement en bestuursreglement, inclusief uitbreiding bestuurlijke statutaire bevoegdheden, Reglement Vastgoedcommissie. Daarnaast kwamen in 2018 de navolgende specifieke thema's aan de orde, te weten: Maankwartier, projectplan De Egge: Portfolio- en assetmanagement, outsourcen hardware ICT, goedkeuring Reorganisatie en implementatiewijze Weller 2.0 per mei 2018 en deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en bijbehorende verplichtingen.

6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Op 3 mei en 24 oktober 2018 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, tweemaal een informatief en evaluerend overleg gehad met de vier alle huurders van Weller vertegenwoordigende Huurderskoepels.

Tijdens genoemde gesprekken, die door beide gremia als uiterst positief en zinvol werden ervaren, hebben wij vanuit onze toezichthoudende rol nuttige informatie mogen ontvangen, met name inzake betaalbaarheid, bereikbaarheid, reorganisatie en verduurzaming, gerelateerd aan verlaging woonquote, zoals ervaren door de huurdersvertegenwoordigers.
Naar aanleiding van de evaluatiebijeenkomst is bij allen de behoefte ontstaan ook in 2019, 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

Als Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2018 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is onder andere gesproken over de realisatie en implementatie van de per mei 2018 doorgevoerde reorganisatie in verband met de toekomstbestendigheid van de organisatie, deels als gevolg van de herziene Woningwet, met de nadruk op P&O-gerelateerde vraagstukken alsook deels in verband met de overstap van een functioneel ingerichte organisatie naar en procesgestuurde organisatie. 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 2018 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, inde nabije toekomst meer handen en voeten te geven.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik
De volkshuisvestingsector kende de voorbije jaren veel beroering: zowel op politiek niveau alsook op corporatieniveau werden wij door de maatschappij als het ware genoodzaakt ons zelf opnieuw uit te vinden en onze taken en taakvelden te herdefiniëren. De komende jaren rust op de sector de taak die boodschap duidelijk en herkenbaar te communiceren richting huurders een overige belanghebbenden. Als intern toezichthouder zullen wij, zonder daarbij op de stoel van de bestuurders te belanden, vanuit onze rol bijdragen aan het 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 verbeterslagen. Wij zullen ons in 2019 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 2018 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 lid 4 van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2018 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 17 juni 2019

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

Mr. H.J.F.E. Debie

STICHTING WELLER WONEN
TE HEERLEN

Rapport inzake jaarstukken 2018

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018	5
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018	6
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14
6	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerd resultaat	19
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	24
9	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	26
10	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018	27
11	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018	59
12	Enkelvoudige balans per 31 december 2018	72
13	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	73
14	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2018	74
16	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	77
17	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018	81
18	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	112
19	Overige informatie	125
20	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	126

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	137
2	Controleverklaring accountant	137

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018

Geconsolideerde balans per 31 december 2018
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018
Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na resultaatbestemming)

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
ACTIEF			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		866.198.168	739.775.110
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		68.966.132	57.852.072
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.047.048	16.211.976
		940.211.348	813.839.158
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		12.029.507	4.831.651
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		531.507	6.734.655
Overige vorderingen		-	380.310
		531.507	7.114.965
SOM DER VASTE ACTIVA		952.772.362	825.785.774
Vlottende activa			
Onderhanden projecten	(4)	8.142.675	11.313.962
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		358.458	273.435
Overheid		580.899	592.850
Handelsdebiteuren		2.000	3.000
Vennootschapsbelasting		902.963	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	726.854
Overige vorderingen		130.785	77.133
Overlopende activa		655.920	504.434
		2.631.025	2.177.706
Liquide middelen	(6)	4.463.238	3.937.420
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		15.236.938	17.429.088
TOTAAL ACTIVA		968.009.300	843.214.862

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
PASSIEF			
Groepsvermogen	(7)	622.776.390	498.860.325
Voorzieningen	(9)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		824.847	293.784
Overige voorzieningen		566.994	610.233
		1.391.841	904.017
Langlopende schulden	(10)		
Schulden overheid		1.001.754	1.039.936
Schulden kredietinstellingen		292.282.588	303.319.511
Overige schulden		7.904.355	8.090.884
		301.188.697	312.450.331
Kortlopende schulden	(11)		
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		29.127.606	16.042.678
Schulden aan leveranciers		2.888.071	6.842.774
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.175.697	386.626
Schulden van pensioenen		93.513	92.432
Overige schulden		79.971	683.723
Overlopende passiva		7.287.514	6.951.956
		42.652.372	31.000.189
TOTAAL PASSIVA		968.009.300	843.214.862

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	(12)	63.622.582	62.468.445
Opbrengsten servicecontracten	(13)	3.268.943	2.844.416
Lasten servicecontracten	(14)	-3.681.809	-4.125.442
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-4.887.253	-5.649.738
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-17.782.615	-15.790.536
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-9.387.185	-8.384.701
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.152.663	31.362.444
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	4.510.336	7.813.487
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(19)	-12.406.217	-10.150.142
Toegerekende organisatiekosten	(20)	-16.348	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-7.912.229	-2.336.655
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(21)	1.115.233	1.806.017
Toegerekende organisatiekosten	(22)	-58.798	-60.476
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(23)	-1.088.393	-1.785.495
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-31.958	-39.954
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24)	14.825.126	-18.724.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(25)	103.369.336	28.633.071
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		118.194.462	9.908.911
Opbrengsten overige activiteiten	(26)	491.933	336.684
Overige organisatiekosten	(27)	-1.101.284	-1.332.571
Leefbaarheid	(28)	-1.930.207	-1.278.815
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		873.090	1.064.733
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.520.218	-10.784.669
Financiële baten en lasten		-9.647.128	-9.690.111
Resultaat voor belastingen		129.216.252	26.929.933
Belastingen	(30)	-5.300.185	5.821.310
Resultaat na belastingen		123.916.067	32.751.243

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren				
- Zelfstandige huurwoningen		58.378		57.662
- Onzelfstandige wooneenheden		74		55
- Intramuraal		1.670		1.345
- Maatschappelijk onroerend goed		438		647
- Bedrijfsmatig onroerend goed		2.136		2.273
- Parkeervoorzieningen		589		573
		63.285		62.555
Vergoedingen		2.953		3.076
Overige Bedrijfsontvangsten		465		27
Renteontvangsten		47		36
		3.465		3.139
Saldo ingaande kasstromen uit operationele activiteiten		66.750		65.694
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-7.222		-7.152	
Onderhoudsuitgaven	-16.862		-14.026	
Overige Bedrijfsuitgaven	-12.338		-12.918	
Renteuitgaven	-10.692		-10.837	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-575		-42	
Verhuurdersheffing	-3.195		-3.789	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-273		-219	
Saldo uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten		-51.157		-48.983
Kasstroom uit operationele activiteiten		15.593		16.711
transporteren		15.593		16.711

	2018		2017	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		15.593		16.711
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.444		2.163	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	9.027		8.840	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		231	
Saldo ingaande kasstromen uit investeringsactiviteiten		10.471		11.234
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.689		-10.194	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.901		-13.665	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-517		-113	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-12.046		-12.204	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-884		-415	
Investeringen overig	-2.472		-1.113	
Externe kosten bij verkoop	-49		-77	
Saldo uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten		-27.558		-37.781
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-17.087		-26.547
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	18.007		22.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		7.000	
R/C faciliteit	-		-8.895	
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten		18.007		20.105
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossingen geborgde leningen	-15.292		-9.798	
Aflossingen ongeborgde leningen	-696		-538	
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten		-15.988		-10.336
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.019		9.769
Mutatie liquide middelen		525		-67

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	3.938	4.005
Liquide middelen per 31 december	4.463	3.938
	525	-67

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

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 is de Wet Normering Top inkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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.

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.

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 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 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.

Schattingswijzigingen

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

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 en haar vennootschappen.

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.

Stelselwijziging

In het jaar 2018 is de verwerkingswijze van automatiseringskosten die betrekking hebben op de immateriële sfeer (met name licenties en inzet consultants) herzien. De nieuwe zienswijze is gebaseerd op de overweging dat eerder genoemde uitgaven geen waarde toevoegen aan ons bedrijf die verhandelbaar is in het economisch verkeer.
De uitgaven worden voortaan verwerkt als jaarlasten.

Voorgaande wijziging is in de jaarrekening 2018 verwerkt conform RJ140 "Stelselwijzingen" volgens de retrospectieve methode.
Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.
Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten (bedragen x € 1.000).

BALANS per 1-1-2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
ACTIVA			
Immateriele vaste activa	2.252	-	2.252
PASSIVA			
Overige reserves (gerealiseerd vermogen)	183.629	181.377	2.252

BALANS per 31-12-2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
ACTIVA			
Immateriele vaste activa	1.654	-	1.654
PASSIVA			
Overige reserves (gerealiseerd vermogen)	189.502	187.848	1.654

WINST- EN VERLIESREKENING 2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
Huuropbrengsten	62.986	62.468	-518
Lasten servicecontracten	-4.151	-4.126	25
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.421	-5.650	771
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.916	-15.790	126
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.343	-8.385	-42
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-63	-60	3
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.828	9.909	81
Overige organisatiekosten	-1.436	-1.332	104
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.327	-1.279	48
	35.157	35.755	598
Effect stelselwijziging op het resultaat 2017	32.154	32.752	598

Voorgaande wijzigingen in de Winst- en verliesrekening zijn gebaseerd op de functionele indeling.
In de categoriale toelichting vindt er slechts een enkele wijziging plaats , op de post "afschrijvingen".
De aanpassing is als volgt :

WINST- EN VERLIESREKENING 2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
Afschrijvingen immateriele vaste activa	-662	-	662

Het verschil van € 64.000 tussen de functionele aanpassingen en de categoriale, betreft ICT investeringen in het jaar 2017 die zijn toegevoegd aan en doorverdeeld naar de categoriale posten.

Voor de individuele posten wordt over de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2017 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2018 melding gemaakt.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet 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 waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen 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 2018 gewaardeerd. 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.

Herwaarderingsreserve

Ten laste van de overige reserves wordt 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. Bij het bepalen van deze reserve wordt geen rekening gehouden met VPB-effecten.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Weller Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Weller Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het door exploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 84% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meer jaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
a. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto- resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
b. De gemiddelde onderhoudsnorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
c. De onderhoudslasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
d. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto-resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
e. De gemiddelde beheernorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
f. De beheerlasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.
Stichting Weller Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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.

Onderhoud:
Periodiek groot onderhoud aan het vastgoed wordt geactiveerd.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering . 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 (marktwaarde) 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 vastgoedbeleggingen 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 vastgoedbeleggingen 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 er geen fiscale afwikkeling waarschijnlijk is. 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.

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.
Onder de vlottende vorderingen is ook de actieve belastinglatentie opgenomen die ziet op de compensabele verliezen. Deze zal worden afgewikkeld in het komende boekjaar.

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

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. Deze voorziening is gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

Algemeen

Kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering.

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.
De lasten verhuur en beheeractiviteiten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

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.

De lasten onderhoudsactiviteiten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

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. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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.

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.

Afschrijvingen (im)materiële vast activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf “toerekening baten en lasten”.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf “toerekening baten en lasten”.

Pensioenlasten

Stichting Weller Wonen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf “toerekening baten en lasten”.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.
De overige organisatiekosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

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.
Leefbaarheid wordt aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

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.

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.

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.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING

Binnen het treasurybeleid van Stichting Weller Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Stichting Weller Wonen zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijsrisico

Stichting Weller Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Stichting Weller Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Stichting Weller Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Stichting Weller Wonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. Stichting Weller Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Weller Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Stichting Weller Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aanttrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Stichting Weller Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Stichting Weller Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Stichting Weller Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Stichting Weller Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.
Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Stichting Weller Wonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitored.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Stichting Weller Wonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2016 tot en met 2018 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardeontwikkeling van de woningen;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2016 tot en met 2018 nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

9 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.

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Software en licenties

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	2.251.983
Gevolgen stelselwijziging	-	-2.251.983
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	-	-

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat de mutatie in de jaarrekening 2018 is verwerkt als een stelselwijziging.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	866.198.168	739.775.110
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	68.966.132	57.852.072
	935.164.300	797.627.182

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	492.323.025	482.363.379	66.380.983	66.407.961
Herwaarderingen	300.780.813	273.298.661	10.231.326	11.433.177
Cumulatieve waardeverminderingen	-53.328.711	-53.001.043	-18.760.238	-19.007.417
Stand per 1 januari	739.775.127	702.660.997	57.852.071	58.833.721
Mutaties				
Investeringen	14.209.873	12.363.978	18.502.911	150.592
Desinvesteringen	-1.315.605	-2.581.916	-3.808	-
Herwaarderingen	102.765.805	27.482.153	-415.697	-1.201.849
Waardeveranderingen	8.805.776	-327.664	-7.409.179	247.176
Overboeking van Overige zaken	1.957.206	177.339	439.830	-177.339
Totaal mutaties	126.423.055	37.113.890	11.114.057	-981.420
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	507.174.483	492.323.008	85.319.933	66.380.983
Herwaarderingen	403.546.620	300.780.814	9.815.627	10.231.328
Cumulatieve waardeverminderingen	-44.522.935	-53.328.712	-26.169.428	-18.760.239
	866.198.168	739.775.110	68.966.132	57.852.072

Per 31 december 2018 is de som van de vastgoedbeleggingen opgenomen herwaarderingen € 413,3 miljoen. Deze heeft voor € 403,5 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 9,8 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Bij de investeringen is voor € 438.000 toegerekende rente verantwoord.

De stijging van de marktwaarde ad. € 137,5 miljoen bestaat uit de volgende onderdelen:
- marktontwikkeling € 106,3 miljoen
- mutatie op bezit € 11,7 miljoen
- wijziging object gegevens € 8,6 miljoen
- wijziging methodiek € 10,9 miljoen

Vastgoedbeleggingen	DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Totaal
	€	€	€
Mutaties 2018			
Investeringen - initiële verkrijging	225.000	-	225.000
Investeringen - oplevering nieuwbouw	3.134.495	18.451.572	21.586.067
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	10.850.378	51.339	10.901.717
	14.209.873	18.502.911	32.712.784
Desinvesteringen sloop	-546.154	-3.809	-549.963
Desinvesteringen verkopen	-769.451	-	-769.451
	-1.315.605	-3.809	-1.319.414
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-637.963	-526	-638.489
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-380.739	-	-380.739
Herwaarderingen	103.784.507	-415.170	103.369.337
	102.765.805	-415.696	102.350.109
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	128.206	-	128.206
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	61.796	-	61.796
Waardeveranderingen	8.615.771	-7.409.179	1.206.592
	8.805.774	-7.409.179	1.396.595
Overboeking van Overige zaken	1.957.206	439.830	2.397.036
Totaal mutaties	126.423.055	11.114.057	137.537.112

	DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Totaal
	€	€	€
Specificatie desinvesteringen			
Desinvesteringen sloop	-546.154	-3.809	-549.963
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-637.963	-526	-638.489
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	128.206	-	128.206
Totaal sloop	-1.055.911	-4.335	-1.060.246
Desinvesteringen verkopen	-769.451	-	-769.451
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-380.739	-	-380.739
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	61.796	-	61.796
Totaal verkopen	-1.088.393	-	-1.088.393

Marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.
De berekeningen vinden voor elk complex plaats op basis van een uitpond- en een exploitatiescenario. De hoogste van de twee vormt de marktwaarde.

Inschakeling taxateur
Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende het woningvastgoed is er gekozen voor de eenderde/twee derde aanpak waarbij de taxateur een representatief een derde-derde deel van de woningportefeuille taxeerd en tevens een aannemelijkheidsverklaring geeft voor het overige twee derde-deel.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 volgens het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed, dit laatste is bij Woningcorporatie Weller niet he geval.. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Heerlen	Eengezinswoning	<1920
Brunssum	Meergezinswoning	>1919 <1940
Onderbanken	Studenteneenheid	>1940 <1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	>1959 <1975
	Bedrijfsonroerendgoed	>1974 < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	>1989 < 2005
	Parkeerplaats	>2004
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

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

Woningen: 259 complexen, 9.294 eenheden	5,96% - 8,11%
BOG: 28 complexen, 90 eenheden	7,79% - 11,21%
MOG: 31 complexen, 79 eenheden	7,41% - 9,96%
Garage(boxen): 47 complexen, 1264 eenheden	6,64%
Parkeervakken: 13 complexen, 265 eenheden	6,55%
Intramuraal: 3 complexen, 129 eenheden	7,35% - 8,47%

Bij het bepalen van de marktwaarde van het overige bezit in exploitatie is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met de uitzondering van de onderstaande vrijheidsgraden.
De toegelaten instelling dient bij toepassing van de full-versie per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing ten opzichte van de basisversie toe te lichten. Deze toelichting dient op complexniveau plaats te vinden tenzij de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan volstaan worden met toelichting op het niveau van waarderingscomplexen.

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

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	2,50 %	2,30 %	2,20 %	2,00 %
Looninflatie	2,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	5,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Leegwaardestijging	3,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	987	987	987	987
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	957	957	957	957
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	414	414	414	414
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	655	655	655	655
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	663	663	663	663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	199	199	199	199
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	663	663	663	663
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	436	436	436	436
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	428	428	428	428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	403	403	403	403
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	395	395	395	395
Juridische splitsingskosten per eenheid (€)	518	518	518	518
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20 %	0,20 %	0,20 %	0,20 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,16 %	0,16 %	0,16 %	0,16 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,22 %	0,22 %	0,22 %	0,22 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	0,18 %	0,18 %	0,18 %	0,18 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %
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)	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	8	8	8	8
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Achterstallig onderhoud per vhe (€)	592	-	-	-
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)	0,29 %	0,29 %	0,29 %	0,29 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,27 %	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	0,18 %	0,18 %	0,18 %	0,18 %
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 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	50	50	50	50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	166	166	166	166
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	26	26	26	26
Beheerkosten - garagebox (€)	37	37	37	37
Juridische splitsingskosten per eenheid	518	518	518	518
Verkoopkosten per eenheid	518	518	518	518
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24 %	0,24 %	0,24 %	0,24 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	11	11	11	11
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)	0,36 %	0,36 %	0,36 %	0,36 %
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
Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Bij complex 49401 is een bedrag aan 'Overige opbrengsten' ingerekend vanwege een vergoeding die door de huidige huurder is betaald t.b.v. compensatie van de door verhuurder te betalen onderhoudslasten.

Markthuur(stijging)
Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de porteuille van de opdrachtgever.
Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Exit yield
Woningen: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.
In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

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

Leegwaarde(stijging)
Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet
Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans
Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud
Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

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

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

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

Exploitatiescenario
Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
Voor een aantal complexen geldt een uitpondbeperking. In dat geval is de waardering tot stand gekomen op basis van een exploitatiescenario.

BOG-model: deze vrijheidsgraag is niet toegepast.

Zekerheden en beperkingen
Vastgoedbeleggingen met een marktwaarde van € 39.667.000 (2017: € 39.400.000) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

WOZ-informatie
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.423 (2017: 9.431) verhuureenheden opgenomen en in de post niet_DAEB zijn 1.698 (2017: 1.671) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 946,2 miljoen (2017: 900,9 miljoen na honorering bezwaar).

Afschrijvingen
- DAEB vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen;
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen;
- Investeringen t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters: geen afschrijvingen;

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 € 1.091.490.000 op basis van 10.357 gewogen verhuureenheden.

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

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.

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

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

Uitgangspunt voor:	**2018**
Disconteringsvoet	6,94%
Streefhuur per maand	€ 565
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.469 (€ 1.503 + € 965)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x C 1.000,-	**x C 1.000,-**
Marktwaarde verhuurde staat		**€ 935.164**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 64.385	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 104.880	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 40.360	
Beheer (beheerkosten)	€ - 57.147	
Subtotaal	**€ - 266.772**	
Beleidswaarde		**€ 668.392**

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

Aanpassing in uitgangspunten	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op de beleidswaarde**
Disconteringsvoet (woningen)	0,5% hoger	€ 45.309.000 lager
Streefhuur per maand (woningen)	€ 25 hoger	€ 17.705.000 hoger
Lasten onderhoud per jaar (woningen)	€ 100 hoger	€ 13.533.000 lager
Lasten beheer per jaar (woningen)	€ 100 hoger	€ 20.991.000 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk hierbij aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	16.211.976	12.592.659
Mutaties		
Terugname onrendabel resultaat opgeleverde nieuwbouw	7.987.035	400.000
Investeringen	24.204.288	21.040.256
Onttrekking voorziening	-808.936	-1.603.013
Afwaarderingen diverse projectkosten	-1.074.088	-7.113.130
Doorbelastingen	-57.885	-584.461
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-31.909.048	-8.520.335
Overboekingen naar ten dienste van exploitatie	-9.323.413	-
Resultaat koopproject	-182.881	-
Totaal mutaties	-11.164.928	3.619.317
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	5.047.048	16.211.976

Als gevolg van de oplevering van de 16 nieuwbouwwoningen Koutenveld/Y-Staete en de 9 commerciële units Maankwartier, is het in 2017 verantwoorde onrendabele deel á € 7,9 miljoen in 2018 teruggenomen.

In 2018 is voor € 24,2 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- en grootschalige renovatieprojecten. In dit bedrag is voor € 438.000 toegerekende rente verantwoord.
In 2018 zijn in het nieuwbouwproject Maankwartier ten behoeve van stichting Weller Wonen 7 huurwoningen en het eigen kantoor gerealiseerd en ten behoeve van Weller Vastgoed Beheer B.V. 9 commerciële units. Hiermee is in 2018 een totaalbedrag gemoeid van € 14,4 miljoen. € 6,9 miljoen heeft betrekking op de, vanaf 2016 in uitvoering zijnde, renovatie van 4 hoogbouwflats in Heerlen (492 woningen). Bij het project Koutenveld/Y-Staete in Brunssum is fase 1a (16 huur- en 14 koopwoningen) afgerond en is fase 1b (15 koopwoningen) bouwkundig van start gegaan. De investeringen bedragen in 2018 € 1,2 miljoen.
De overige investeringen (€ 1,7 miljoen) hebben betrekking op diverse projecten in Brunssum en Heerlen.

De (voorbereidende) kosten á € 809.000, die in 2018 gemaakt zijn m.b.t. de sloopprojecten De Egge in Brunssum en Caumerboord in Heerlen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening.

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op de sloopprojecten Pastoor Savelbergstraat (€ 974.000) en Leenheerstraat (€ 100.000) in Brunssum.

Bij het project Koutenveld/Y-Staete is in 2018 de laatste van de 14 koopwoningen verkocht. De verkoopopbrengst van het appartementsrecht bedraagt € 58.000.

In 2018 is € 31,9 miljoen overgeheveld van Activa in ontwikkeling naar Vastgoedbeleggingen.
Hiervan heeft € 3,1 miljoen betrekking op gerealiseerde DAEB-nieuwbouw. In Brunssum is de nieuwbouw afgerond van 16 huurwoningen van project Koutenveld/Y-Staete.
Hierbij zijn 10 DAEB-huuwoningen opgeleverd (€ 1,6 miljoen). In Heerlen is de nieuwbouw gerealiseerd van 7 huurwoningen Maankwartier (€ 1,5 miljoen). € 10,3 miljoen komt voort uit de afgeronde renovatiewerkzaamheden bij 2 van de 4 te renoveren hoogbouwflats in Heerlen.
Bij Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn de commerciële ruimten Maankwartier (Plaat en Zuid) opgeleverd (€ 17,5 miljoen) als Niet-DAEB vastgoed en bij stichting Weller Wonen zijn de overige 6 huurwoningen Koutenveld/Y-Staete als Niet-DAEB huurwoningen opgeleverd (€ 1,0 miljoen).

De overheveling van Activa in ontwikkeling naar Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie betreft het nieuwe kantoor van Weller in het Maankwartier.

Het verkoopresultaat van de 14 koopwoningen van fase 1a van project Koutenveld/Y-Staete is in 2018 verantwoord.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	12.029.507	4.831.651

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	12.756.642	12.131.755
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.924.991	-7.423.452
Herrekende stand per 1 januari	4.831.651	4.708.303
Mutaties		
Investeringen	9.376.195	642.420
Desinvesteringen	-6.108.234	-17.533
Afschrijving desinvesteringen	6.180.906	-
Afschrijvingen	-293.805	-501.539
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.957.206	-
Totaal mutaties	7.197.856	123.348
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	14.067.397	12.756.642
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.037.890	-7.924.991
	12.029.507	4.831.651

De overige investeringen á € 9.376.000 hebben betrekking op het nieuwe kantoorpand (€ 9.323.000), automatisering (€ 23.000) en inventaris (€ 28.000).

Periodiek groot onderhoud aan het eigen kantoor wordt geactiveerd.

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

- Kantoorgebouw: 40 jaar;
- Verbouwing kantoorgebouw: restant levensduur;
- Inventarissen / automatiseringsapparatuur: 1 - 3 - 5 - 10 jaar;
- Rollend materieel: 4 - 10 jaar;

De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 12.285.000. De verzekerde som van de inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 1.954.000.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen Leningen	531.507	682.434
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	-	6.052.221
	531.507	6.734.655

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.

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 sloopt, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld. Het verschil van de berekening op contante en nominale waarde bedraagt € 112 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 2018	Af	Stand per 31 december 2018
	€	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen	682.434	-150.927	531.507

	2018	2017
	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen		
Stand per 1 januari	682.434	890.387
Mutatie boekjaar	-150.927	-207.953
Stand per 31 december	531.507	682.434

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige vorderingen		
Projectsubsidie (koplopersubsidie)	-	380.310

	2018	2017
	€	€
Projectsubsidie (koplopersubsidie)		
Stand per 1 januari	380.310	398.808
Waardeverminderingen	-380.310	-
Ontvangst	-	-18.498
Stand per 31 december	-	380.310

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.

De koplopersubsidie is stopgezet door de Rijksoverheid. Alle openstaande vorderingen zijn hierdoor niet meer opeisbaar en daardoor ten laste van het jaarresultaat gebracht.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
4. Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	8.142.675	11.313.962

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.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Onderhanden projecten		
Saldo per 1 januari	11.313.962	17.521.382
Bouw- en bijkomende kosten	9.800.243	10.535.974
Uren projectleiding	595.266	673.981
Activering rente	410.742	637.390
	22.120.213	29.368.727
Desinvesteringen	-14.064.538	-7.918.110
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-7.713.000	-2.336.655
Overige waardeveranderingen	7.800.000	-7.800.000
	-13.977.538	-18.054.765
Saldo per 31 december	8.142.675	11.313.962

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.245.435	1.297.196
Vertrokken huurders	2.440.921	2.442.239
	3.686.356	3.739.435
Voorziening wegens oninbaarheid	-3.327.898	-3.466.000
	358.458	273.435

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
Achterstand	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
			€	€
tot 1 maand	293	337	90.000	124.000
1 tot 2 maanden	95	107	82.000	92.000
2 tot 3 maanden	37	44	56.000	63.000
3 tot 4 maanden	16	20	31.000	39.000
4 maanden of meer	34	39	986.000	979.000
	475	547	1.245.000	1.297.000

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,83% van de bruto jaarhuur (2017: 1,87%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	3.466.000	3.221.589
Dotatie	79.005	517.625
Onttrekking	-217.107	-273.214
Stand per 31 december	3.327.898	3.466.000

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overheid		
Bijdrage woningaanpassingen	36.399	48.350
Gemeente Heerlen inzake Maankwartier	544.500	544.500
	580.899	592.850
Handelsdebiteuren		
Overige debiteuren	2.000	3.000
Vennootschapsbelasting		
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	902.963	-

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	726.854
Overige vorderingen		
Te vorderen van verzekeraars	89.355	19.322
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	-	57.811
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	41.430	-
	130.785	77.133

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	316.464	-
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	11.193	7.320
Schadeuitkeringen	-	85.670
Nog te ontvangen belastingen	-	97.077
Nog te ontvangen verhuurderheffing	229.698	229.698
Vooruitbetaalde rente en aflossing	26.616	27.327
Overige posten	71.949	57.342
	655.920	504.434

6. Liquide middelen

Banken	4.463.238	3.937.420

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

7. Groepsvermogen

8. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserve	413.363.478	311.012.144
Overige reserves	209.412.912	187.848.181
	622.776.390	498.860.325

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	413.363.478	311.012.144

	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari	311.012.144	284.731.836
Realisatie uit hoofde van verkoop	-380.739	-698.195
Realisatie uit hoofde van sloop	-638.489	-1.654.572
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	117.421.649	34.885.326
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-14.051.087	-6.252.251
Stand per 31 december	413.363.478	311.012.144

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 2018	300.780.817	10.231.327	311.012.144
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	115.551.552	1.902.580	117.421.649
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.767.050	-2.317.750	-14.051.087
	103.784.502	-415.170	103.369.332
Realisatie uit hoofde van sloop	-637.963	-526	-638.489
Realisatie uit hoofde van verkoop	-380.739	-	-380.739
Waarde per 31 december 2018	403.546.617	9.815.631	413.363.478

	2018	2017
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	187.848.181	183.629.231
Gevolgen stelselwijziging	-	-2.251.983
Stand per 1 januari na stelselwijziging	187.848.181	181.377.248
Resultaatbestemming boekjaar	123.916.067	32.751.242
	311.764.248	214.128.490
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-117.421.649	-34.885.326
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	14.051.086	6.252.251
	-103.370.563	-28.633.075
Realisatie uit hoofde van sloop	638.488	1.654.572
Realisatie uit hoofde van verkoop	380.739	698.194
Stand per 31 december	209.412.912	187.848.181

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018
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 2017
De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Toelichting eigen vermogen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de waarde van het woningbezit op basis van verschillende waarc begrippen.

	Waarderingsgrondslag	**X € 1.000,-**
A.	Kostprijs vastgoed in exploitatie	592.494
B.	Marktwaarde vastgoed in exploitatie	935.164
C.	Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	668.392

Per 31 december 2018 is in totaal € 413 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 311 miljoen ongerealiseerde herwaarderingen) samen met de € - 70 miljoen aan waardeveranderingen (2017: € 72 miljoen) leidt dit tot € 343 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs van dit vastgoed (*B minus *A). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 267 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (*B minus *C). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Weller Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur.

Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheer lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

9. Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	824.847	293.784

	2018	2017
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	293.784	828.086
Dotatie	1.340.000	8.868.711
Onttrekking	-808.937	-9.403.013
Stand per 31 december	824.847	293.784

In 2018 is een bedrag van € 1,3 miljoen gedoteerd in de voorziening m.b.t. de aanstaande sloop van fase 1 van De Egge (48 won.). De dotatie is gebaseerd op de geraamde kosten voor onthuring, sloop, asbestsanering en het aankopen van 4 panden. De kosten á € 522.000, die in 2018 hiervoor reeds gemaakt zijn, zijn onttrokken aan de voorziening. Naast deze onttrekking zijn ook de sloopkosten van 2018 m.b.t. sloopproject Caumerboord (6 won. + 20 garages) á € 287.000 aan de voorziening onttrokken.
De verwachte looptijd van deze voorziening is vermoedelijk 2 jaar.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	114.136	131.640
Gratificaties bij jubilea	452.858	478.593
	566.994	610.233

	2018	2017
	€	€
Persoonlijk loopbaanplan		
Stand per 1 januari	131.640	99.592
Dotatie	24.938	64.377
Onttrekking	-37.265	-29.927
Vrijval	-5.177	-2.402
Stand per 31 december	114.136	131.640

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 2018. Vervolgens is er uitgegaan van een opnamekans van 40%. Deze gehele voorziening kent een looptijd > 5 jaar.

	2018	2017
	€	€
Gratificaties bij jubilea		
Stand per 1 januari	478.593	451.583
Dotatie	18.795	46.306
Onttrekking	-30.773	-19.296
Vrijval	-13.757	-
Stand per 31 december	452.858	478.593

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.

	31-12-2018	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Gratificaties bij jubilea	452.858	11.029	145.322	296.507

10. Langlopende schulden

	31-12-2018	Aflossings-verplichting 2019	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden overheid	1.039.936	38.182	168.135	833.619
Schulden aan kredietinstellingen	321.372.012	29.089.424	90.354.049	201.928.539
Overige schulden	7.904.355	-	-	7.904.355
	330.316.303	29.127.606	90.522.184	210.666.513

Schulden overheid

	2018	2017
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	1.076.589	1.111.776
Aflossing	-36.653	-35.187
Stand per 31 december	1.039.936	1.076.589
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-38.182	-36.653
Langlopend deel per 31 december	1.001.754	1.039.936

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden kredietinstellingen		
Lening o/g	292.282.588	303.319.511

	2018	2017
	€	€
Lening o/g		
Stand per 1 januari	319.325.536	300.606.216
Opgenomen gelden	18.000.000	29.000.000
Aflossing	-15.953.524	-10.280.680
Stand per 31 december	321.372.012	319.325.536
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-29.089.424	-16.006.025
Langlopend deel per 31 december	292.282.588	303.319.511

Algemeen
Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt € 5,6 miljoen in 2019 aan reguliere aflossingen en € 23,5 miljoen aan eindaflossingen.
De gemiddelde rentevoet van de volledige leningenportefeuille bedraagt 3,18% (2017: 3,33%) en de gemiddelde restant looptijd 15
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 € 384 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrentes per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen -1,10% en 1,66%.

Nieuwe leningen
In 2018 is 1 nieuwe lening aangetrokken, die door het WSW geborgd is.
Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 300,6 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

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

WSW-obligoverplichting
Per 31 december 2018 heeft Stichting Weller Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 11,4 miljoen uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling (31-12-2017: € 11,8 miljoen).

Derivaten
Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2018 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 0. Het derivaat is afgesloten om het renterisico van een tweetal leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangst een variabele rente.
De kritische kenmerken van de renteswap en de afgedekte positie komt overeen.

De marktwaarde van het derivaat is nihil ultimo 2018. De renteswap loopt 1 januari 2019 af.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	6.242.590	6.408.323
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.661.765	1.682.561
	7.904.355	8.090.884

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 2018 bedroegen deze € 21.000.

11. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		
Overheidsleningen	38.182	36.653
Schulden aan kredietinstellingen	29.089.424	16.006.025
	29.127.606	16.042.678

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit van € 5.000.000 bij de BNG.

Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	2.888.071	6.842.774

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2018, maar waarvan de betaling in 2019 plaatsvindt.

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	2.765.875	-
Loonheffing	320.892	312.587
Overige belastingen	88.930	74.039
	3.175.697	386.626
Schulden terzake van pensioenen		
Nog te betalen pensioenlasten	93.513	92.432
Overige schulden		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	79.971	683.723

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Accountantskosten	120.321	161.728
Advieskosten	6.564	59.000
Niet-vervallen rente	4.727.039	4.859.332
Vooruitontvangen huur	1.470.526	1.230.767
Reparatie- en onderhoudskosten	414.385	343.613
Rente en aflossing leningen	65.351	65.351
Waarborgsommen	58.047	61.771
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	74.476	74.476
Taxatiekosten woningbezit	12.548	77.627
Bouwkosten	318.369	-
Overige	19.888	18.291
	7.287.514	6.951.956

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Weller Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

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

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Weller Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen. (2017: € 5 miljoen).

Valutarisico

Stichting Weller Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,18.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de in de balans opgenomen financiële instrumenten waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2018			**(variabel rentende leningen)**				Gemiddeld gewogen effectieve
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	rente
Financiële activa							
Bank	4.462.784	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	**4.462.784**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0 %**
Financiële passiva							
Leningen overheid	38.182	39.662	41.202	42.803	44.468	833.619	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	49.089.424	24.612.312	13.960.035	14.270.764	18.003.287	201.436.188	6,50 %
Bruto positie	**53.590.390**	**24.651.974**	**14.001.237**	**14.313.567**	**18.047.755**	**202.269.807**	**10,90 %**
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	**53.590.390**	**24.651.974**	**14.001.237**	**14.313.567**	**18.047.755**	**202.269.807**	**10,90 %**

2017			**(variabel rentende leningen)**				Gemiddeld gewogen effectieve
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	rente
Financiële activa							
Bank	3.937.182	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	**3.937.182**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0 %**
Financiële passiva							
Leningen overheid	36.595	38.059	39.581	41.164	42.811	878.379	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	28.008.455	29.092.875	25.784.673	15.984.142	14.468.466	207.986.925	6,60 %
Bruto positie	**31.982.232**	**29.130.934**	**25.824.254**	**16.025.306**	**14.511.277**	**208.865.304**	**11,00 %**
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	**31.982.232**	**29.130.934**	**25.824.254**	**16.025.306**	**14.511.277**	**208.865.304**	**11,00 %**

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 20 jaar (2017: 21 jaar) en 15 jaar (2017:15 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitopslag die varieert van +2 basispunten tot +15 basispunten.

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Liquide middelen	4.464	3.937	4.464	3.937
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	322.415	320.403	384.023	398.168

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie . De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

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

Langlopende schulden
De reële waarde van de langlopende schulden is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van -1,1 en 1,66% (2017: -,33 en 1,48%).

NIET IN DE GECONSOLIDEERDE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

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 € 11,4 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. De eerste gebouwen zijn aanvang 2016 opgeleverd, de laatste gebouwen zijn eind 2018 bouwkundig opgeleverd, waarna verdere afwerking zal plaatsvinden. Voor dit project is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken toestemming gegeven voor het ontwikkelen van huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige- en kleinschalige detailhandelvoorzieningen.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 44,8 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 14,0 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 30,8 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2018 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 aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. Er is een samenhangend geheel van maatregelen getroffen om de risico's die mogelijkerwijs 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 € 34.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3.000.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 615.000,00;
- 2020: € 633.000,00;
- 2021: € 656.000,00;
- 2022: € 673.000,00;
- 2023: € 681.000,00;.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Aangegane verplichtingen

Bij 3 projecten (Koutenveld, Hoogbouw Heerlerbaan en Maankwartier kantoor 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 € 3,2 miljoen.

Aansprakelijkheid bij 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2019 bedraagt € 270.000 . Voor de jaren 2020 tot en met 2023 bedraagt de leaseverplichting € 254.000 . De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2023.

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 2018 € 4,1 miljoen. Deze aansprakelijkheid loopt af op 1 januari 2019.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

11 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	60.534.566	59.704.395
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.770.665	4.640.202
Overige zaken	292.013	316.634
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-79.005	-517.625
Huurderving wegens leegstand	-1.895.657	-1.675.161
	63.622.582	62.468.445

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

Huuropbrengsten

DAEB vastgoed in exploitatie	2018	2017
	€	€
Woningen en woongebouwen	59.382.677	58.600.111
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	902.055	901.510
Overige zaken	289.260	288.885
	60.573.992	59.790.506
Huurderving wegens leegstand	-786.791	-738.840
	59.787.201	59.051.666

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2018	2017
	€	€
Woningen en woongebouwen	1.151.888	1.101.495
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.868.608	3.738.692
Overige zaken	2.757	30.538
	5.023.253	4.870.725
Huurderving wegens leegstand	-1.108.867	-936.321
	3.914.386	3.934.404
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-79.005	-517.625
Totaal huuropbrengsten	63.622.582	62.468.445

	2018	2017
	€	€
Gemeente Heerlen	41.334.422	40.661.000
Gemeente Brunssum	19.427.508	19.387.000
Gemeente Onderbanken	2.939.657	2.938.000
	63.701.587	62.986.000

	2018	2017
	€	€
13. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.470.075	3.569.249
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-201.132	-724.833
	3.268.943	2.844.416
14. Lasten servicecontracten		
Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	1.442.901	1.208.019
Elektra, water en overige gaskosten	1.281.639	837.566
Onderhouds- en schoonmaakkosten	588.816	638.137
Afboeking service- en stookkosten	-262.145	748.020
Huismeesters	52.394	51.262
Administratiekosten	72.432	71.206
Overige kosten	103.183	34.463
Toegerekende personeelskosten	302.591	380.457
Toegerekende organisatiekosten	84.298	138.312
Toegerekende afschrijvingen	15.700	18.000
	3.681.809	4.125.442

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.

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Verhuurkosten	6.988	-
Incassokosten	50.241	84.814
Sleutels en naamplaatjes	17.886	5
Jubileum 'trouwe huurders'	19.130	18.875
Verhuurkosten	51.983	92.106
Toegerekende personeelskosten	3.561.551	3.815.778
Toegerekende organisatiekosten	994.673	1.438.683
Toegerekende afschrijvingen	184.801	199.477
	4.887.253	5.649.738

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

	2018	2017
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	9.189.822	5.633.258
Cyclisch	5.984.032	7.468.243
Toegerekende personeelskosten	1.931.415	1.882.131
Toegerekende organisatiekosten	575.659	708.797
Toegerekende afschrijvingen	101.687	98.107
	17.782.615	15.790.536

	2018	2017
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.221.800	15.289.630
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	560.815	500.906
	17.782.615	15.790.536

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

Planmatig onderhoud	5.736.460	7.227.733
Mutatieonderhoud	4.537.051	2.220.652
Klachtenonderhoud	4.340.837	3.185.856
Toegerekende kosten	2.607.453	2.655.389
	17.221.800	15.289.630

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

Planmatig onderhoud	247.572	240.509
Mutatieonderhoud	56.431	32.829
Klachtenonderhoud	255.504	193.922
Toegerekende kosten	1.309	33.646
	560.815	500.906

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	4.745.345	4.219.260
Belastingen	3.393.527	3.264.902
Verzekeringen	366.429	452.328
Overige directe bedrijfslasten	307.365	406.464
Bijdrage saneringssteun	574.519	41.747
	9.387.185	8.384.701

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2018	2017
	€	€
18. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.510.336	7.813.487
19. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.406.217	10.150.142
20. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	12.287	-
Toegerekende organisatiekosten	3.423	-
Toegerekende afschrijvingen	638	-
	16.348	-

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit.
In 2018 zijn 12 woningen verkocht uit de bestaande vastgoedportefeuille. 4 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en 8 woningen aan overige personen.

21. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	1.159.000	1.878.750
Verkoopkosten huurwoningen	-43.767	-72.733
	1.115.233	1.806.017
22. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	44.194	42.880
Toegerekende organisatiekosten	12.311	15.589
Toegerekende afschrijvingen	2.293	2.007
	58.798	60.476

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

	2018	2017
	€	€
23. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	1.088.393	1.785.495

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

24. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.460.000	-8.868.711
Afwikkeling nieuwbouw	-	27.000
Afwaardering diverse projectkosten	-1.074.088	-7.113.130
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	7.987.035	400.000
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	-450.444	-599.643
	12.922.503	-16.154.484
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	146.354	-3.229.676
Sloopkorting verhuurderheffing	1.550.000	660.000
Overige	206.269	-
	1.902.623	-2.569.676
	14.825.126	-18.724.160

	2018	2017
	€	€
Waardeverandering		
Afwaardering wegens sloop	-1.060.246	-3.028.181
Waardeveranderingen	1.206.600	-201.495
	146.354	-3.229.676
Overige		
Terugname afschrijvingen overige zaken	586.579	-
Afboeking i.v.m. vervallen Koplopersubsidie	-380.310	-
	206.269	-

De in 2017 gevormde voorziening m.b.t. het Maankwartier á € 7,8 miljoen is in 2018 vrijgevallen. Daarnaast is het verwachte onrendabele resultaat van fase 1 van sloopproject De Egge (48 won.) in 2018 via een dotatie in de voorziening á € 1,3 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op de sloopprojecten Pastoor Savelbergstraat (€ 974.000) en Leenheerstraat (€ 100.000).

Als gevolg van de oplevering van 9 commerciële units in het Maankwartier en 16 nieuwbouwwoningen Koutenveld/Y-Staete, is het in 2017 verantwoorde onrendabele deel á € 8,0 miljoen in 2018 teruggenomen, vanwege verslagleggingsregels met betrekking tot de verwerking van de historische kosten.

De waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie hebben voor een positief bedrag van € 1,2 miljoen betrekking op de verwerking van de mutatie in de marktwaarde. Daarnaast bedraagt de afwaardering van de marktwaarde van de in 2018 gesloopte 5 woningen Caumerboord en 12 woningen Pastoor Savelbergstraat € 1,1 miljoen.

De sloopkorting op de verhuurderheffing bedraagt in 2018 € 25.000 per woning en betreft de 62 woningen Leenheerstraat, die in 2017 zijn gesloopt.

De overige waardeveranderingen á € 200.000 hebben betrekking op de overige zaken en de koplopersubsidie.
Vanwege de overboeking van de overige zaken naar het vastgoed in exploitatie, zijn de betreffende afschrijvingen t/m 2017 in 2018 teruggenomen en ten gunste van het jaarresultaat gebracht (€ 600.000).
Het stopzetten van de koplopersubsidie door de Rijksoverheid resulteert in een afboeking á € 400.000 ten laste van het jaarresultaat.

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

	2018	2017
	€	€
25. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.369.336	28.633.071
DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	115.551.551	34.271.648
Afname marktwaarde	-11.767.045	-4.436.728
	103.784.506	29.834.920
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.902.580	613.678
Afname marktwaarde	-2.317.750	-1.815.527
	-415.170	-1.201.849
Totaal	103.369.336	28.633.071

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een positief effect van € 103 miljoen op het jaarresultaat van 2018. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo toegenomen marktwaarde ultimo 2018 t.o.v. 2017.

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

	2018	2017
	€	€
26. Opbrengsten overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten aan derden	33.640	29.729
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	89.049	238.116
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	19.451	20.570
Overige opbrengsten overige activiteiten	142.747	48.269
Doorberekende kosten warmtemeters	207.046	-
	491.933	336.684
27. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	681.733	926.919
Toegerekende organisatiekosten	384.179	359.927
Toegerekende afschrijvingen	35.372	45.725
	1.101.284	1.332.571

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

28. Leefbaarheid		
Directe leefbaarheidskosten	358.510	263.681
Toegerekende personeelskosten	1.122.605	719.518
Toegerekende organisatiekosten	387.798	261.576
Toegerekende afschrijvingen	61.294	34.040
	1.930.207	1.278.815

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.

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

	2018	2017
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	1.829.577	1.214.327
Leefbaarheid (cyclisch)	100.630	64.488
	1.930.207	1.278.815
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.894.816	1.254.340
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	35.391	24475
	1.930.207	1.278.815

	2018	2017
	€	€
29. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	873.090	1.064.733
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.520.218	-10.784.669
	-9.647.128	-9.690.111
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Rente te vorderen Koploper-subsidies	-	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2018: 3,3%)	849.068	968.939
Overige rentebaten	24.022	95.794
	873.090	1.064.733
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Borgstellingsvergoeding WSW	-47.386	-43.285
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-47.682	-144.273
Rente langlopende leningen	-10.425.052	-10.552.219
Overige rentelasten	-98	-44.892
	-10.520.218	-10.784.669

30. Belastingen

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

	2018	2017
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	-5.300.185	5.821.310

De last 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:	2018	2017
	€	€
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	129.216.252	26.332.404
Bij:		
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	-358.412	3.229.676
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-13.961.051	15.465.972
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	-97.705	93.713
Hogere boekwinst verkopen	188.893	129.707
Resultaat projectontwikkeling	-	-
Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	19.993.000	11.262.373
Af:		
Afschrijvingen	-637.201	-756.055
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	-103.369.337	-28.633.071
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling		-
Resultaat projectontwikkeling	-619.622	-1.450.120
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-3.805.331	-7.202.053
Vrijval Agio (leningen)	-343.354	-343.354
Fiscaal resultaat	*26.206.132*	*18.129.192*
Bij:		
Oortkosten	22.118	21.988
Saneringssteun	574.519	41.747
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-217.222	-203.705
Belastbaar resultaat	*26.585.547*	*17.989.222*
Compensatie verlies voorgaande jaren	-26.585.547	-17.989.222
Belastbaar bedrag	-	-
Acute Vennootschapsbelasting	-	-
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-5.300.185	5.821.310
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	-5.300.185	5.821.310

Categoriale kostenopstelling

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

	2018	*2017*
	€	€
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	5.529.518	5.496.894
Sociale lasten	861.080	810.009
Pensioenlasten	806.061	812.086
	7.196.658	7.118.989
Overige personeelskosten		
Uitzendkrachten	1.079.505	1.081.933
Reiskosten	53.036	44.549
Opleidingskosten	79.972	78.004
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	11.967	92.007
Kosten leaseauto's	279.126	290.861
Wervingskosten personeel	16.750	6.091
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	31.329	27.001
Overige	79.631	129.282
	1.631.314	1.749.728
Huisvestingskosten		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	150.222	145.478
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	208.784	192.492
Onderhoud kantoor	41.235	48.500
Belastingen	24.532	22.751
Verzekeringen	7.155	6.338
Overige huisvestingskosten	3.642	-3.427
	435.570	412.132
Kosten intern toezichthoudend orgaan		
Presentie- en vacatiegelden	93.170	82.241
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	29.216	51.758
	122.386	133.999
Overige algemene kosten		
Kosten bewonerszaken	166.288	157.500
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	88.539	99.516
Porti en telefoon	159.024	203.793
Exploitatiekosten bedrijfswagens	83.544	88.389
Contributies en abonnementen	146.842	161.433
Kosten automatisering	753.225	827.713
Verzekeringen	58.131	26.908
Kosten controle jaarrekening	194.003	292.226
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	-	37.534
Advieskosten	375.583	652.045
Public relations	150.536	158.034
Multichanneling	-	16.613
Makelaars- en notariskosten	-	102.056
Digitalisering technisch archief	26.958	67.689
Overige algemene kosten	8.127	-57.990
	2.210.802	2.833.459

	2018	*2017*
	€	€
Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	-	-
Overige zaken	-	162.638
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	462.576	308.870
	462.576	471.508
	12.059.306	12.685.157

Functionele indeling

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

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:	*2018*	*2017*
Lasten servicecontracten	402.590	536.769
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.741.023	5.383.410
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.608.762	2.655.388
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	58.797	60.476
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	16.347	-
Overige waardeveranderingen	545.137	599.643
Overige organisatiekosten	1.101.285	1.307.720
Leefbaarheid	1.571.697	1.015.135
In mindering gebracht op geactiveerde productie	1.013.668	1.126.614
	12.059.306	12.685.157

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie (inclusief omzetbelasting)

	2018	2017
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening	216.191	164.000
2. Andere controle-opdrachten	-	-
3. Advieskosten fiscaal terrein	-	-
4. Andere niet controle diensten	11.694	27.000
	227.885	191.000

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

Beloning Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2018 € 428.204 bedragen. Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

	2018	2017
	€	€
Brutoloon	266.682	265.257
Vakantiegeld	20.135	20.039
Gratificatie	20.774	20.674
Sociale lasten	21.056	20.622
Pensioenlasten	59.924	58.805
Overige personeelslasten	39.633	64.171
	428.204	449.568

Transacties met verbonden partijen

In 2018 hebben er vier vastgoed transacties met verbonden partijen plaats gevonden :

	Verkoper	Koper	Soort vastgoed	Methode prijsbepaling
1	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Stichting Weller Wonen	Huurwoningen	Stichtingskosten
2	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Commercieel vastgoed	Stichtingskosten
3	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Stichting Weller Wonen	Kantoorpand	Stichtingskosten
4	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Stichting Weller Wonen	Commercieel vastgoed	Taxatiewaarde

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018

Enkelvoudige balans per 31 december 2018
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018
Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2018
Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

12 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na resultaatbestemming)

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(31)		
DAEB vastgoed in exploitatie		866.296.162	739.317.188
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.962.978	10.792.642
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.047.048	15.810.053
		882.306.188	765.919.883
Materiële vaste activa	(32)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		11.187.108	3.644.116
Financiële vaste activa	(33)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		32.201.835	28.718.264
Vorderingen op groepsmaatschappijen		10.034.597	8.629.172
Latente belastingvordering(en)		531.507	6.734.655
Overige vorderingen		-	380.310
		42.767.939	44.462.401
SOM DER VASTE ACTIVA		936.261.235	814.026.400
Vlottende activa			
Vorderingen	(34)		
Huurdebiteuren		297.767	236.076
Overheid		36.399	48.350
Vennootschapsbelasting		902.963	-
Overige vorderingen		130.785	77.133
Overlopende activa		629.304	391.437
		1.997.218	752.996
Liquide middelen	(35)	4.012.454	2.852.238
TOTAAL ACTIVA		942.270.907	817.631.634

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(36)		
Herwaarderingsreserve		409.051.397	306.839.282
Overige reserves		213.724.993	192.021.043
		622.776.390	498.860.325
Voorzieningen	(37)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		824.847	293.784
Overige voorzieningen		566.994	610.233
		1.391.841	904.017
Langlopende schulden	(38)		
Schulden overheid		1.001.754	1.039.936
Schulden kredietinstellingen		275.458.813	282.320.636
Schulden aan groepsmaatschappijen		507	44.045
Overige schulden		7.904.355	8.090.884
		284.365.429	291.495.501
Kortlopende schulden	(39)		
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		24.900.006	15.315.078
Schulden aan leveranciers		380.638	2.298.963
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.656.890	1.433.919
Schulden van pensioenen		93.513	92.432
Overige schulden		-	575.974
Overlopende passiva		6.706.200	6.655.425
		33.737.247	26.371.791
TOTAAL PASSIVA		942.270.907	817.631.634

13 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	(40)	60.391.216	59.296.367
Opbrengsten servicecontracten	(41)	3.072.131	2.772.943
Lasten servicecontracten	(42)	-3.420.061	-4.084.586
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(43)	-4.822.999	-5.481.356
Lasten onderhoudsactiviteiten	(44)	-17.276.209	-15.408.398
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(45)	-9.033.216	-7.988.059
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.910.862	29.106.911
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(46)	642.336	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(47)	-825.217	-
Toegerekende organisatiekosten	(48)	-16.348	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-199.229	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(49)	1.116.721	1.806.247
Toegerekende organisatiekosten	(50)	-58.798	-60.476
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(51)	-1.088.393	-1.785.495
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-30.470	-39.724
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(52)	7.454.939	-4.598.260
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(53)	103.231.343	28.826.182
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		110.686.282	24.227.922
Opbrengsten overige activiteiten	(54)	551.558	319.112
Overige organisatiekosten	(55)	-1.087.193	-1.307.720
Leefbaarheid	(56)	-1.905.388	-1.256.443
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(57)	-	29.825
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(58)	505.613	508.956
Rentelasten en soortgelijke kosten	(59)	-9.835.108	-10.168.406
Financiële baten en lasten		-9.329.495	-9.629.625
Resultaat voor belastingen		127.596.927	41.420.433
Belastingen	(60)	-7.164.431	5.238.581
Resultaat deelnemingen	(61)	3.483.571	-13.907.772
Resultaat na belastingen		123.916.067	32.751.242

14 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018	2017
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	57.337.000	56.685.000
- Onzelfstandig wooneenheden	74.000	55.000
- Intramuraal	1.670.000	1.345.000
- Maatschappelijk onroerend goed	405.000	614.000
- Bedrijfsmatig onroerend goed	65.000	80.000
- Parkeervoorzieningen	588.000	573.000
	60.139.000	59.352.000
Vergoedingen	2.862.000	2.956.000
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	223.000	15.000
Renteontvangsten	35.000	36.000
	3.120.000	3.007.000
Saldo ingaande kasstromen uit operationele activiteiten	63.259.000	62.359.000
Operationele Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-7.222.000	-7.152.000
Onderhoudsuitgaven	-16.296.000	-13.622.000
Overige bedrijfsuitgaven	-11.597.000	-12.194.000
Renteuitgaven	-10.014.000	-10.258.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-575.000	-42.000
Verhuurdersheffing	-3.195.000	-3.789.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-273.000	-219.000
Saldo uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten	-49.172.000	-47.276.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	**14.087.000**	**15.083.000**

	2018	2017
	€	€
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.159.000	2.050.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	49.000	468.000
(Des)investeringenontvangsten overig	-	231.000
Saldo ingaande kasstromen uit investeringsactiviteiten	1.208.000	2.749.000
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.271.000	-3.694.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.824.000	-13.468.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-517.000	-113.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-738.000	-591.000
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-884.000	-415.000
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-2.472.000	-1.113.000
Externe kosten bij verkoop	-44.000	-77.000
	-14.750.000	-19.471.000
Financiele Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	1.000	1.250.000
Uitgaven verbindingen	-2.079.000	-99.000
	-2.078.000	1.151.000
Saldo uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten	-16.828.000	-18.320.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-15.620.000**	**-15.571.000**

	2018	2017
	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	18.006.000	22.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
R/C faciliteit	-	-8.895.000
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	18.006.000	13.105.000
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossingen geborgde leningen	-15.292.000	-9.798.000
Aflossingen ongeborgde leningen	-21.000	-
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	-15.313.000	-9.798.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**2.693.000**	**3.307.000**
Mutatie liquide middelen	**1.160.000**	**2.819.000**
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	2.852.000	33.000
Liquide middelen per 31 december	4.012.000	2.852.000
	1.160.000	2.819.000

15 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 volksuhuisvesting (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.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.
Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:
" Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk
niet-DAEB-tak toegerekend;
" Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
" Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelastingen worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.
Dit geldt eveneens voor latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal.

Stichting Weller Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden :

Niet-DAEB activiteit einde 2018	**Aantal VHE**
Parkeervoorzieningen	1.512
Geliberaliseerde huurwoningen	6
Bedrijfs Onroerend Goed	7
TOTAAL	**1.525**

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van gemengd bezit voor het geliberaliseerd bezit en het bedrijfs onroerend goed.
De parkeervoorzieningen worden aangehouden omdat ze fysiek en verhuur technisch nauw verbonden zijn met het DAEB bezit.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Weller Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Weller Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Enkel uitgaan van het door exploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 84%van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meer jaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
a. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto-resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
b. De gemiddelde onderhoudsnorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
c. De onderhoudslasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.

Stelselwijziging

In het jaar 2018 is de verwerkingswijze van automatiseringskosten die betrekking hebben op de immateriële sfeer (met name licenties en inzet consultants) herzien. De nieuwe zienswijze is gebaseerd op de overweging dat eerder genoemde uitgaven geen waarde toevoegen aan ons bedrijf die verhandelbaar is in het economisch verkeer.
De uitgaven worden voortaan verwerkt als jaarlasten.

Voorgaande wijziging is in de jaarrekening 2018 verwerkt conform RJ140 "Stelselwijzingen" volgens de retrospectieve methode. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.
Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten (bedragen x € 1.000).

	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
BALANS per 1-1-2017			
ACTIVA			
Immateriele vaste activa	2.252	-	2.252
PASSIVA			

BALANS per 31-12-2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
ACTIVA			
Immateriele vaste activa	1.654	-	1.654
PASSIVA			
Overige reserves (gerealiseerd vermogen)	193.675	192.021	1.654

WINST- EN VERLIESREKENING 2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
Lasten servicecontracten	-4.151	-4.126	25
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.421	-6.167	254
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.916	-15.791	125
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-63	-60	3
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.828	9.909	81
Overige organisatiekosten	-1.436	-1.374	62
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.327	-1.279	48
	-19.486	-18.888	598
Effect stelselwijziging op het resultaat 2017	32.154	32.752	598

Voorgaande wijzigingen in de Winst- en verliesrekening zijn gebaseerd op de functionele indeling. In de categoriale toelichting vindt er slechts een enkele wijziging plaats, op de post "afschrijvingen". De aanpassing is als volgt :

WINST- EN VERLIESREKENING 2017	Jaarrekening 2017	Na stelstel-wijziging	Effect stelselwijziging
Afschrijvingen immateriele vaste activa	-662	-	662

Het verschil van € 64.000 tussen de functionele aanpassingen en de categoriale, betreft ICT investeringen in het jaar 2017 die zijn toegevoegd aan en doorverdeeld naar de categoriale posten.

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Software en licenties

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	2.251.983
Gevolgen stelselwijziging	-	-2.251.983
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	-	-

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat de mutatie in de jaarrekening 2018 is verwerkt als een stelselwijziging.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

31. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	866.296.162	739.317.188
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.962.978	10.792.642
	877.259.140	750.109.830

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	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	-53.326.670	-52.998.509	-4.206.209	-3.861.458
Stand per 1 januari	739.317.189	702.094.982	10.792.641	12.168.458
Mutaties				
Investeringen	14.494.873	12.477.211	965.096	150.592
Desinvesteringen	-1.315.605	-2.581.916	-3.808	-
Herwaarderingen	102.826.699	27.477.734	-614.584	-1.004.319
Waardeveranderingen	9.015.800	-328.162	-176.367	-344.750
Overboeking van Overige zaken	1.957.206	177.339	-	-177.339
Totaal mutaties	126.978.973	37.222.206	170.337	-1.375.816
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	507.160.938	492.024.464	9.740.251	8.778.963
Herwaarderingen	403.446.094	300.619.395	5.605.303	6.219.887
Cumulatieve waardeverminderingen	-44.310.870	-53.326.671	-4.382.576	-4.206.208
	866.296.162	739.317.188	10.962.978	10.792.642

Per 31 december 2018 is de som van de vastgoedbeleggingen opgenomen herwaarderingen € 409,0 miljoen. Deze heeft voor € 403,4 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 5,6 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Bij de investeringen is voor € 366.000 toegerekende rente verantwoord.

Vastgoedbeleggingen	DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Totaal
	€	€	€
Mutaties			
Investeringen - initiële verkrijging	510.000	-	510.000
Investeringen - oplevering nieuwbouw	3.134.495	965.096	4.099.591
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	10.850.378	-	10.850.378
	14.494.873	965.096	15.459.969
Desinvesteringen sloop	-546.155	-3.808	-549.963
Desinvesteringen verkopen	-769.451	-	-769.451
	-1.315.606	-3.808	-1.319.414
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-637.963	-526	-638.489
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-380.739	-	-380.739
Herwaarderingen	103.845.401	-614.058	103.231.343
	102.826.699	-614.584	102.212.115
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	128.206	-	128.206
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	61.796	-	61.796
Waardeveranderingen	8.825.797	-176.367	8.649.430
	9.015.800	-176.367	8.839.432
Overboeking van Overige zaken	1.957.206	-	1.957.206
Totaal mutaties	126.978.973	170.337	127.149.310

	DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018	Totaal
	€	€	€
Specificatie desinvesteringen			
Desinvesteringen sloop	-546.155	-3.808	-549.963
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-637.963	-526	-638.489
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	128.206	-	128.206
Totaal sloop	-1.055.912	-4.334	-1.060.246
Desinvesteringen verkopen	-769.451	-	-769.451
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-380.739	-	-380.739
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	61.796	-	61.796
Totaal verkopen	-1.088.393	-	-1.088.393

Marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.
De berekeningen vinden voor elk complex plaats op basis van een uitpond- en een exploitatiescenario. De hoogste van de twee vormt de marktwaarde.

Inschakeling taxateur
Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende het woningvastgoed is er voor gekozen voor de 'een derde/twee derde aanpak' waarbij de taxateur een representatief een derde-deel van de woningportefeuille taxeert en tevens een aannemelijkheidsverklaring geeft voor het overige twee-derde deel. 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 Stichting Weller Wonen 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 volgens het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed, dit laatse is bij Woningcorporatie Weller niet he geval. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Heerlen	Eengezinswoning	<1920
Brunssum	Meergezinswoning	>1919 <1940
Onderbanken	Studenteneenheid	>1940 <1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	>1959 <1975
	Bedrijfsonroerendgoed	>1974 < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	>1989 < 2005
	Parkeerplaats	>2004
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

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

Woningen: 246 complexen, 9.220 eenheden	5,96% - 8,11%
BOG: 5 complexen, 7 eenheden	9,25% - 11,21%
MOG: 29 complexen, 76 eenheden	7,41% - 9,96%
Garage(boxen): 46 complexen, 1248 eenheden	6,64%
Parkeervakken: 13 complexen, 265 eenheden	6,55%
Intramuraal: 3 complexen, 129 eenheden	7,35% - 8,47%

Bij het bepalen van de marktwaarde van het overige bezit in exploitatie is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met de uitzondering van de onderstaande vrijheidsgraden.
De toegelaten instelling dient bij toepassing van de full-versie per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing ten opzichte van de basisversie toe te lichten. Deze toelichting dient op complexniveau plaats te vinden tenzij de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan volstaan worden met toelichting op het niveau van waarderingscomplexen.

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

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	2,50 %	2,30 %	2,20 %	2,00 %
Looninflatie	2,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	5,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Leegwaardestijging	3,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	987	987	987	987
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	957	957	957	957
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	414	414	414	414
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	655	655	655	655
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	663	663	663	663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	199	199	199	199
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	663	663	663	663
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	436	436	436	436
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	428	428	428	428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	403	403	403	403
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	395	395	395	395
Juridische splitsingskosten per eenheid (€)	518	518	518	518
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20 %	0,20 %	0,20 %	0,20 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,16 %	0,16 %	0,16 %	0,16 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,22 %	0,22 %	0,22 %	0,22 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	0,18 %	0,18 %	0,18 %	0,18 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %
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)	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	8	8	8	8
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	10	10	10	10
Achterstallig onderhoud per vhe (€)	592	-	-	-
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)	0,29 %	0,29 %	0,29 %	0,29 %
Gemeentelijke OZB Brunssum	0,27 %	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Gemeentelijke OZB Heerlen	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Gemeentelijke OZB Onderbanken	0,18 %	0,18 %	0,18 %	0,18 %
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 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	50	50	50	50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	166	166	166	166
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	26	26	26	26
Beheerkosten - garagebox (€)	37	37	37	37
Juridische splitsingskosten per eenheid	518	518	518	518
Verkoopkosten per eenheid	518	518	518	518
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24 %	0,24 %	0,24 %	0,24 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	11	11	11	11
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)	0,36 %	0,36 %	0,36 %	0,36 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

Voor de geconsolideerde balans gelden de bovenstaande parameters
De enkelvoudige balans wijkt op de onderstaande punten af:

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	953	953	953	95

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	9	9	9	9
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	11	11	11	11
Achterstalling onderhoud per vhe	1.205	-	-	-
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,29%	0,29%	0,29%	0,29

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
Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Bij complex 49401 is een bedrag aan 'Overige opbrengsten' ingerekend vanwege een vergoeding die door de huidige huurder is betaald t.b.v. compensatie van de door verhuurder te betalen onderhoudslasten.

Markthuur(stijging)
Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de porteuille van de opdrachtgever.
Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Exit yield
Woningen: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.
In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

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

Leegwaarde(stijging)
Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet
Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans
Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Bog-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud
Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Technische splitsingskosten
Woningen& BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden
Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht
Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario
Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
Voor een aantal complexen geldt een uitpondbeperking. In dat geval is de waardering tot stand gekomen op basis van een exploitatiescenario.

BOG-model: deze vrijheidsgraag is niet toegepast.

WOZ-informatie
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9420 (2017: 9.428) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 1525 (2017: 1.505) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 891,3 miljoen (2017: 856,4 miljoen na honorering bezwaar).

Afschrijvingen
- DAEB vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen;
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen;
- Investeringen t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters: geen afschrijvingen;

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 € 1.091.490.000 op basis van 10.357 gewogen verhuureenheden.

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

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.

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

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

Uitgangspunt voor:	**2018**
Disconteringsvoet	6,94%
Streefhuur per maand	€ 562
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.458 (€ 1.504 + € 954)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x C 1.000,-	**x C 1.000,-**
Marktwaarde verhuurde staat		**€ 877.259**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 61.534	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 104.453	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 40.723	
Beheer (beheerkosten)	€ - 54.463	
Subtotaal	**€ - 261.173**	
Beleidswaarde		**€ 616.086**

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

Aanpassing in uitgangspunten	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op de beleidswaarde**
Disconteringsvoet (woningen)	0,5% hoger	€ 44.491.000 lager
Streefhuur per maand (woningen)	€ 25 hoger	€ 17.343.000 hoger
Lasten onderhoud per jaar (woningen)	€ 100 hoger	€ 13.319.000 lager
Lasten beheer per jaar (woningen)	€ 100 hoger	€ 20.800.000 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk hierbij aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	15.810.053	12.032.355
Mutaties		
Terugname onrendabel resultaat opgeleverde nieuwbouw	1.068.711	400.000
Investeringen	13.986.718	14.280.313
Onttrekking voorziening	-808.936	-1.603.013
Afwaarderingen diverse projectkosten	-1.074.088	-194.806
Doorbelastingen	-57.885	-584.461
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-14.371.231	-8.520.335
Overboekingen naar ten dienste van exploitatie	-9.323.413	-
Resultaat koopproject	-182.881	-
Totaal mutaties	-10.763.005	3.777.698
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	5.047.048	15.810.053

Als gevolg van de oplevering van de 16 nieuwbouwwoningen Kouten veld/Y-Staete, is het in 2017 verantwoorde onrendabele deel á € 1,1 miljoen in 2018 teruggenomen.

In 2018 is voor € 14,0 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- en grootschalige renovatieprojecten. In dit bedrag is voor € 366.000 toegerekende rente verantwoord. Het grootste aandeel (€ 6,9 miljoen) heeft betrekking op de, vanaf 2016 in uitvoering zijnde, renovatie van 4 hoogbouwflats in Heerlen (492 woningen).
In 2018 zijn in het nieuwbouwproject Maankwartier t.b.v. stichting Weller Wonen 7 huurwoningen en het eigen kantoor gerealiseerd. Hiermee is in 2018 een bedrag gemoeid van € 4,2 miljoen.
Bij het project Koutenveld/Y-Staete in Brunssum is fase 1a (16 huur- en 14 koopwoningen) afgerond en is fase 1b (15 koopwoningen) bouwkundig van start gegaan. De investeringen bedragen in 2018 € 1,2 miljoen. De overige investeringen (€ 1,7 miljoen) hebben betrekking op diverse projecten in Brunssum en Heerlen.

De (voorbereidende) kosten á € 809.000, die in 2018 gemaakt zijn m.b.t. de sloopprojecten De Egge in Brunssum en Caumerboord in Heerlen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening.

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op de sloopprojecten Pastoor Savelbergstraat (€ 974.000) en Leenheerstraat (€ 100.000) in Brunssum.

Bij het project Koutenveld/Y-Staete is in 2018 de laatste van de 14 koopwoningen verkocht. De verkoopopbrengst van het appartementsrecht bedraagt € 58.000.

In 2018 is € 14,4 miljoen overgeheveld van Activa in ontwikkeling naar Vastgoedbeleggingen.
Hiervan heeft € 3,1 miljoen betrekking op gerealiseerde DAEB-nieuwbouw. In Brunssum is de nieuwbouw afgerond van 16 huurwoningen van project Koutenveld/Y-Staete.
Hierbij zijn 10 DAEB-huuwoningen opgeleverd (€ 1,6 miljoen). In Heerlen is de nieuwbouw gerealiseerd van 7 huurwoningen Maankwartier (€ 1,5 miljoen).
€ 10,3 miljoen komt voort uit de afgeronde renovatiewerkzaamheden bij 2 van de 4 te renoveren hoogbouwflats in Heerlen.
Bij project Koutenveld/Y-Staete zijn de overige 6 huurwoningen als Niet-DAEB huurwoningen opgeleverd (€ 1,0 miljoen).

De overheveling van Activa in ontwikkeling naar Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie betreft het nieuwe kantoor van Weller in het Maankwartier.

Het verkoopresultaat van de 14 koopwoningen van fase 1a van project Koutenveld/Y-Staete is in 2018 verantwoord.

32. Materiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	11.187.108	3.644.116

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.248.583	10.810.213
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.604.467	-7.132.959
Herrekende stand per 1 januari	3.644.116	3.677.254
Mutaties		
Investeringen	9.376.195	455.903
Desinvesteringen	-5.668.405	-17.533
Afschrijving desinvesteringen	6.086.213	-
Afschrijvingen	-293.805	-471.508
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.957.206	-
Totaal mutaties	7.542.992	-33.138
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	12.999.167	11.248.583
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.812.059	-7.604.467
	11.187.108	3.644.116

De overige investeringen á € 9.376.000 hebben betrekking op het nieuwe kantoorpand (€ 9.323.000), automatisering (€ 23.000) en inventaris (€ 28.000).

Periodiek groot onderhoud aan het eigen kantoor wordt geactiveerd.

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

- Kantoorgebouw: 40 jaar;
- Verbouwing kantoorgebouw: restant levensduur;
- Inventarissen / automatiseringsapparatuur: 1 - 3 - 5 - 10 jaar;
- Rollend materieel: 4 - 10 jaar;

33. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	32.201.835	28.718.264

	2018	2017
	€	€
Weller Wonen Holding B.V.		
Stand per 1 januari	28.718.264	42.626.036
Aandeel in het resultaat	3.483.571	-13.907.772
Stand per 31 december	32.201.835	28.718.264

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.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	38.160	-
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	1.891.396	328.055
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	8.105.041	8.301.117
	10.034.597	8.629.172

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 vorderingen op groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Wonen Holding B.V.	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2018	-43.132	328.055	8.301.117	8.58(
Vennootschapsbelasting	16.711	223.330	-2.103.755	-1.86:
Bankmutaties	64.409	1.262.512	750.000	2.07(
Rente	172	17.400	109.745	12
Overige mutaties	-	60.100	1.047.934	1.10
	81.292	1.563.341	-196.076	1.44
Stand per 31 december 2018	38.160	1.891.396	8.105.041	10.03

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen Leningen	531.507	682.434
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	-	6.052.221
	531.507	6.734.655

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.

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 sloopt, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld. Het verschil van de berekening op contante en nominale waarde bedraagt € 112 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 2018	Af	Stand per 31 december 2018
	€	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen	682.434	-150.927	531.507

	2018	2017
	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen		
Stand per 1 januari	682.434	890.387
Mutatie boekjaar	-150.927	-207.953
Stand per 31 december	531.507	682.434

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige vorderingen		
Projectsubsidie (koplopersubsidie)	-	380.310

	2018	2017
	€	€
Projectsubsidie (koplopersubsidie)		
Stand per 1 januari	380.310	398.808
Waardeverminderingen	-380.310	-
Ontvangst	-	-18.498
Stand per 31 december	-	380.310

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.

De koplopersubsidie is stopgezet door de Rijksoverheid. Alle openstaande vorderingen zijn hierdoor niet meer opeisbaar en daardoor ten laste van het jaarresultaat gebracht.

VLOTTENDE ACTIVA

34. Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	1.165.908	1.180.980
Vertrokken huurders	2.333.098	2.422.995
	3.499.006	3.603.975
Voorziening wegens oninbaarheid	-3.201.239	-3.367.899
	297.767	236.076

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
Achterstand	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
			€	€
tot 1 maand	289	323	87.000	99.000
1 tot 2 maanden	94	103	81.000	85.000
2 tot 3 maanden	36	36	51.000	53.000
3 tot 4 maanden	16	20	31.000	39.000
4 maanden of meer	30	26	916.000	905.000
	465	508	1.166.000	1.181.000

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 1,83% van de bruto jaarhuur (2017: 1,87%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2018	2017
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	3.367.899	3.185.812
Dotatie	49.669	422.770
Onttrekking	-216.329	-240.683
Stand per 31 december	3.201.239	3.367.899

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overheid		
Bijdrage woningaanpassingen	36.399	48.350

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Latente belastingvorderingen Verliescompensatie	902.963	-

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

Overige vorderingen		
Te vorderen van verzekeraars	89.355	19.322
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	-	57.811
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	41.430	-
	130.785	77.133
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	316.464	-
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	11.193	7.320
Nog te ontvangen belastingen	-	97.077
Nog te ontvangen verhuurderheffing	229.698	229.698
Overige posten	71.949	57.342
	629.304	391.437

35. Liquide middelen		
Banken	4.012.454	2.852.238

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

36. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserve	409.051.397	306.839.282
Overige reserves	213.724.993	192.021.043
	622.776.390	498.860.325

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	409.051.397	306.839.282

	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari	306.839.282	280.365.867
Realisatie uit hoofde van verkoop	-380.739	-698.195
Realisatie uit hoofde van sloop	-638.489	-1.654.572
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	115.829.396	34.405.380
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-12.598.053	-5.579.198
Stand per 31 december	409.051.397	306.839.282

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 2018	300.619.394	6.219.888	306.839.282
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	115.515.523	313.873	115.829.396
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.670.122	-927.931	-12.598.053
	103.845.401	-614.058	103.231.343
Realisatie uit hoofde van sloop	-637.963	-526	-638.489
Realisatie uit hoofde van verkoop	-380.739	-	-380.739
Waarde per 31 december 2018	403.446.093	5.605.304	409.051.397

	2018	2017
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	192.021.043	187.995.199
Gevolgen stelselwijziging	-	-2.251.983
Stand per 31 december na resultaatbestemming	192.021.043	185.743.216
Resultaatbestemming boekjaar	123.916.067	32.751.242
	315.937.110	218.494.458
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-115.829.396	-34.405.380
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	12.598.053	5.579.198
	-103.231.343	-28.826.182
Realisatie uit hoofde van sloop	638.487	1.654.572
Realisatie uit hoofde van verkoop	380.739	698.195
Stand per 31 december	213.724.993	192.021.043

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018
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 2017
De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Toelichting eigen vermogen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de waarde van het woningbezit op basis van verschillende waarde begrippen.

	Waarderingsgrondslag	**X € 1.000,-**
A.	Kostprijs vastgoed in exploitatie	516.901
B.	Marktwaarde vastgoed in exploitatie	877.259
C.	Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	616.086

Per 31 december 2018 is in totaal € 409 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 307 miljoen ongerealiseerde herwaarderingen) samen met de € - 49 miljoen aan waardeveranderingen (2017: € 58 miljoen) leidt dit tot € 360 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs van dit vastgoed (*B minus *A). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 261 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (*B minus *C). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Weller Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur.

Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheer lasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

37. Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	824.847	293.784

	2018	2017
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	293.784	828.086
Dotatie	1.340.000	1.068.711
Onttrekking	-808.937	-1.603.013
Stand per 31 december	824.847	293.784

In 2018 is een bedrag van € 1,3 miljoen gedoteerd in de voorziening m.b.t. de aanstaande sloop van fase 1 van De Egge (48 won.). De dotatie is gebaseerd op de geraamde kosten voor onthuring, sloop, asbestsanering en het aankopen van 4 panden. De kosten á € 522.000, die in 2018 hiervoor reeds gemaakt zijn, zijn onttrokken aan de voorziening. Naast deze onttrekking zijn ook de sloopkosten van 2018 m.b.t. sloopproject Caumerboord (6 won. + 20 garages) á € 287.000 aan de voorziening onttrokken.
De verwachte looptijd van deze voorziening is vermoedelijk 2 jaar.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	114.136	131.640
Gratificaties bij jubilea	452.858	478.593
	566.994	610.233

	2018	2017
	€	€
Persoonlijk loopbaanplan		
Stand per 1 januari	131.640	99.592
Dotatie	24.938	64.377
Onttrekking	-37.265	-29.927
Vrijval	-5.177	-2.402
Stand per 31 december	114.136	131.640

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 2018. Vervolgens is er uitgegaan van een opnamekans van 40%. Deze gehele voorziening kent een looptijd > 5 jaar.

	2018	2017
	€	€
Gratificaties bij jubilea		
Stand per 1 januari	478.593	451.583
Dotatie	18.795	46.306
Onttrekking	-30.773	-19.296
Vrijval	-13.757	-
Stand per 31 december	452.858	478.593

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.

	31-12-2018	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Gratificaties bij jubilea	452.858	11.029	145.322	296.507

38. Langlopende schulden

	31-12-2018	Aflossings-verplichting 2019	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden overheid	1.039.936	38.182	168.135	833.619
Schulden aan kredietinstellingen	300.320.637	24.861.824	80.613.336	194.845.477
Schulden aan groepsmaatschappijen	507	-	507	-
Overige schulden	7.904.355	-	-	7.904.355
	309.265.435	24.900.006	80.781.978	203.583.451

Schulden overheid

	2018	2017
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	1.076.589	1.111.776
Aflossing	-36.653	-35.187
Stand per 31 december	1.039.936	1.076.589
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-38.182	-36.653
Langlopend deel per 31 december	1.001.754	1.039.936

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden kredietinstellingen		
Lening o/g	275.458.813	282.320.636

	2018	2017
	€	€
Lening o/g		
Stand per 1 januari	297.599.061	285.362.141
Opgenomen gelden	18.000.000	22.000.000
Aflossing	-15.278.424	-9.763.080
Stand per 31 december	300.320.637	297.599.061
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.861.824	-15.278.425
Langlopend deel per 31 december	275.458.813	282.320.636

Algemeen
Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt € 4,9 miljoen in 2018 aan reguliere aflossingen en € 20 miljoen aan eindaflossingen.
De gemiddelde rentevoet van de volledige leningenportefeuille bedraagt 3,18% (2017: 3,33%) 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 € 361,4 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrentes per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen -1,10% en 1,66%.

Nieuwe leningen
In 2018 is 1 nieuwe lening aangetrokken, die door het WSW geborgd is.
Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 300,6 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

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

WSW-obligoverplichting
Per 31 december 2018 heeft Stichting Weller Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 11,4 miljoen uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling (31-12-2017: € 11,8 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	-	43.132
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	507	913
	507	44.045

Het verloop van de schulden op groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.
	€
Stand per 1 januari 2018	913
Vennootschapsbelasting	532
Bankmutaties	-938
	-406
Stand per 31 december 2018	507

De mutaties in de rekening courant met de betreffende groepsmaatschappij bestaat uit te verrekenen vennootschapsbelasting en bankmutaties.

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.

Overige schulden

Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	6.242.590	6.408.323
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.661.765	1.682.561
	7.904.355	8.090.884

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 2018 bedroegen deze € 21.000.

39. Kortlopende schulden

Weller kent een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Per einde 2018 bedroeg deze € 5 miljoen. Op balansdatum heeft Weller geen gebruik gemaakt van deze faciliteit (ultimo 2017: € 5 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		
Overheidsleningen	38.182	36.653
Schulden aan kredietinstellingen	24.861.824	15.278.425
	24.900.006	15.315.078

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit van € 5.000.000 bij de BNG.

Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	380.638	2.298.963

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2018, maar waarvan de betaling in 2019 plaatsvindt.

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.247.068	1.047.293
Loonheffing	320.892	312.587
Overige belastingen	88.930	74.039
	1.656.890	1.433.919

Schulden terzake van pensioenen		
Nog te betalen pensioenlasten	93.513	92.432

Overige schulden		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	-	575.974

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Accountantskosten	100.320	143.578
Advieskosten	6.564	59.000
Niet-vervallen rente	4.687.695	4.859.332
Vooruitontvangen huur	1.325.173	1.024.920
Reparatie- en onderhoudskosten	414.385	343.613
Rente en aflossing leningen	65.351	65.351
Waarborgsommen	18.398	16.558
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	74.476	74.476
Taxatiekosten woningbezit	-	51.419
Overige	13.838	17.178
	6.706.200	6.655.425

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico.

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Weller Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

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

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Weller Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen. (2017: € 5 miljoen).

Valutarisico

Stichting Weller Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,18%.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de in de balans opgenomen financiële instrumenten waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2018			**(variabel rentende leningen)**				Gemiddeld gewogen effectieve
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	rente
Financiële activa							
Bank	4.012.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	**4.012.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0 %**
Financiële passiva							
Leningen overheid	38.182	39.662	41.202	42.803	44.468	833.619	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	44.861.824	23.884.712	13.232.435	12.265.352	11.723.187	194.353.126	3,30 %
Bruto positie	**48.912.006**	**23.924.374**	**13.273.637**	**12.308.155**	**11.767.655**	**195.186.745**	**7,70 %**
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	**48.912.006**	**23.924.374**	**13.273.637**	**12.308.155**	**11.767.655**	**195.186.745**	**7,70 %**

2017			**(variabel rentende leningen)**				Gemiddeld gewogen effectieve
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	rente
Financiële activa							
Bank	2.852.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	**2.852.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0 %**
Financiële passiva							
Leningen overheid	36.595	38.059	39.581	41.164	42.811	878.379	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	27.280.855	24.865.275	25.057.073	15.256.542	12.463.991	194.675.325	3,30 %
Bruto positie	**30.169.450**	**24.903.334**	**25.096.654**	**15.297.706**	**12.506.802**	**195.553.704**	**7,70 %**
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	**30.169.450**	**24.903.334**	**25.096.654**	**15.297.706**	**12.506.802**	**195.553.704**	**7,70 %**

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 20 jaar (2017: 21 jaar) en 16 jaar (2017:16 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitopslag die varieert van +2 basispunten tot +15 basispunten.

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Liquide middelen	4.012	2.852	4.012	2.852
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	301.361	298.676	361.395	374.108

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie . De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

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

Langlopende schulden
De reële waarde van de langlopende schulden is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van -1,1 en 1,66% (2017: -,33 en 1,48%).

NIET IN DE ENKELVOUDIGE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

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 € 11,4 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. De eerste gebouwen zijn aanvang 2016 opgeleverd, de laatste gebouwen zijn eind 2018 bouwkundig opgeleverd, waarna verdere afwerking zal plaatsvinden. Voor dit project is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken toestemming gegeven voor het ontwikkelen van huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige- en kleinschalige detailhandelvoorzieningen.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 44,8 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 14,0 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 30,8 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2018 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 aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. Er is een samenhangend geheel van maatregelen getroffen om de risico's die mogelijkerwijs 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 € 34.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3.000.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 615.000,00;
- 2020: € 633.000,00;
- 2021: € 656.000,00;
- 2022: € 673.000,00;
- 2023: € 681.000,00;.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Aangegane verplichtingen

Bij 3 projecten (Koutenveld, Hoogbouw Heerlerbaan en Maankwartier kantoor 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 € 3,2 miljoen.

Aansprakelijkheid bij 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2019 bedraagt € 270.000 . Voor de jaren 2020 tot en met 2023 bedraagt de leaseverplichting € 254.000 . De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2023.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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 2018 € 4,1 miljoen. Deze aansprakelijkheid loopt af op 1 januari 2019.

17 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
40. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	59.433.268	58.600.111
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.595.874	1.611.738
Overige zaken	289.285	316.634
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-49.669	-422.770
	61.268.758	60.105.713
Huurderving wegens leegstand	-877.542	-809.346
	60.391.216	59.296.367

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

	2018
	€
- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	719.000
- woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	127.000
- aangekochte woningen in nieuwbouw	159.000
- diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	-212.000
- overige huurprijsmutaties	40.000
	833.000

Huuropbrengsten

DAEB vastgoed in exploitatie	2018	2017
	€	€
Woningen en woongebouwen	59.382.677	58.600.111
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	868.823	901.510
Overige zaken	289.256	288.885
	60.540.756	59.790.506
Huurderving wegens leegstand	-786.790	-738.840
	59.753.966	59.051.666

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2018	2017
	€	€
Woningen en woongebouwen	50.591	-
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	727.051	710.227
Overige zaken	30	27.750
	777.672	737.977
Huurderving wegens leegstand	-90.752	-70.506
	686.919	667.471
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-49.669	-422.770
Totaal huuropbrengsten	60.391.216	59.296.367

	2018	2017
	€	€
Gemeente Heerlen	38.685.000	38.037.000
Gemeente Brunssum	18.989.000	18.929.000
Gemeente Onderbanken	2.767.000	2.753.000
	60.441.000	59.719.000

41. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	3.334.336	3.497.776
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-262.205	-724.833
	3.072.131	2.772.943

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

	2018	2017
	€	€

42. Lasten servicecontracten

Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	1.379.488	1.208.019
Elektra, water en overige gaskosten	1.091.393	796.710
Onderhouds- en schoonmaakkosten	588.816	638.137
Afboeking service- en stookkosten	-270.234	748.020
Huismeesters	52.394	51.262
Administratiekosten	72.432	71.206
Overige kosten	103.183	34.463
Toegerekende personeelskosten	302.591	380.457
Toegerekende organisatiekosten	84.298	138.312
Toegerekende afschrijvingen	15.700	18.000
	3.420.061	4.084.586

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

43. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Verhuurkosten	6.988	-
Incassokosten	41.687	79.059
Sleutels en naamplaatjes	16.561	10
Jubileum 'trouwe huurders'	19.130	18.875
Toegerekende personeelskosten	3.561.551	3.815.778
Toegerekende organisatiekosten	992.281	1.387.202
Toegerekende afschrijvingen	184.801	180.432
	4.822.999	5.481.356

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

44. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	8.904.938	5.415.802
Cyclisch	5.763.819	7.337.207
Toegerekende personeelskosten	1.931.415	1.882.131
Toegerekende organisatiekosten	574.350	684.237
Toegerekende afschrijvingen	101.687	89.021
	17.276.209	15.408.398

	2018	2017
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.187.804	15.286.831
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	88.405	121.566
	17.276.209	15.408.398

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

Planmatig onderhoud	5.732.715	7.227.734
Mutatieonderhoud	4.514.174	2.220.650
Klachtenonderhoud	4.328.277	3.183.058
Toegerekende kosten	2.612.639	2.655.389
	17.187.804	15.286.831

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

Planmatig onderhoud	31.104	109.474
Mutatieonderhoud	1.398	45
Klachtenonderhoud	61.090	12.047
Toegerekende kosten	-5.186	-
	88.405	121.566

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

	2018	2017
	€	€
45. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	4.745.345	4.219.260
Belastingen	3.235.663	3.112.836
Verzekeringen	310.216	411.099
Overige directe bedrijfslasten	167.473	203.117
Bijdrage saneringssteun	574.519	41.747
	9.033.216	7.988.059
46. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	642.336	-
47. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	825.217	-
48. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	12.287	-
Toegerekende organisatiekosten	3.423	-
Toegerekende afschrijvingen	638	-
	16.348	-

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit.
In 2018 zijn 12 woningen verkocht uit de bestaande vastgoedportefeuille. 4 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en 8 woningen aan overige personen.

	2018	2017
	€	€
49. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	1.159.000	1.878.750
Verkoopkosten huurwoningen	-42.279	-72.503
	1.116.721	1.806.247
50. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	44.194	42.880
Toegerekende organisatiekosten	12.311	15.589
Toegerekende afschrijvingen	2.293	2.007
	58.798	60.476

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

51. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	1.088.393	1.785.495

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.340.000	-1.068.711
Afwikkeling nieuwbouw	-	27.000
Afwaardering diverse projectkosten	-1.074.088	-194.806
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	1.068.711	400.000
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	-545.137	-599.643
	-1.890.514	-1.436.160
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	7.589.184	-3.822.100
Sloopkorting verhuurderheffing	1.550.000	660.000
Overige	206.269	-
	9.345.453	-3.162.100
	7.454.939	-4.598.260

	2018	2017
	€	€
Waardeverandering		
Afwaardering wegens sloop	-1.060.246	-3.028.181
Waardeveranderingen	8.649.430	-793.919
	7.589.184	-3.822.100
Overige		
Terugname afschrijvingen overige zaken	586.579	-
Afboeking i.v.m. vervallen koplopersubsidie	-380.310	-
	206.269	-

Het verwachte onrendabele resultaat van fase 1 van sloopproject De Egge (48 won.) is in 2018 via een dotatie in de voorziening á € 1,3 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

De afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op de sloopprojecten Pastoor Savelbergstraat (€ 974.000) en Leenheerstraat (€ 100.000).

Als gevolg van de oplevering van de 16 nieuwbouwwoningen Koutenveld/Y-Staete, is het in 2017 verantwoorde onrendabele deel á €1,1 miljoen in 2018 teruggenomen.

De waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie hebben voor een positief bedrag van € 8,6 miljoen betrekking op de verwerking van de mutatie in de marktwaarde. Daarnaast bedraagt de afwaardering van de marktwaarde van de in 2018 gesloopte 5 woningen Caumerboord en 12 woningen Pastoor Savelbergstraat € 1,1 miljoen.

De sloopkorting op de verhuurderheffing bedraagt in 2018 € 25.000 per woning en betreft de 62 woningen Leenheerstraat, die in 2017 gesloopt zijn.

De overige waardeveranderingen á € 200.000 hebben betrekking op de overige zaken en de koplopersubsidie.
Vanwege de overboeking van de overige zaken naar het vastgoed in exploitatie, zijn de betreffende afschrijvingen t/m 2017 in 2018 teruggenomen en ten gunste van het jaarresultaat gebracht (€ 600.000).
Het stopzetten van de koplopersubsidie door de Rijksoverheid resulteert in een afboeking á € 400.000 ten laste van het jaarresultaat.

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

	2018	2017
	€	€
53. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.231.343	28.826.182

DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	115.515.523	34.267.229
Afname marktwaarde	-11.670.122	-4.436.728
	103.845.401	29.830.501
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	313.873	138.151
Afname marktwaarde	-927.931	-1.142.470
	-614.058	-1.004.319
Totaal	103.231.343	28.826.182

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een positief effect van € 103 miljoen op het jaarresultaat van 2018. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo toegenomen marktwaarde ultimo 2018 t.o.v. 2017.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2018	2017
	€	€
54. Opbrengsten overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten aan derden	33.640	29.729
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	80.094	56.934
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	153.580	169.260
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	19.451	14.920
Overige opbrengsten overige activiteiten	57.747	48.269
Doorberekende kosten warmtemeters	207.046	-
	551.558	319.112
55. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	681.733	926.919
Toegerekende organisatiekosten	370.088	336.975
Toegerekende afschrijvingen	35.372	43.826
	1.087.193	1.307.720

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

56. Leefbaarheid

Directe leefbaarheidskosten	333.691	241.309
Toegerekende personeelskosten	1.122.605	719.518
Toegerekende organisatiekosten	387.798	261.576
Toegerekende afschrijvingen	61.294	34.040
	1.905.388	1.256.443

De vergelijkende cijfers van 2017 zijn gewijzigd omdat in de jaarrekening 2018 een stelselwijziging is verwerkt.
Voor nadere toelichting over deze stelselwijziging wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van deze jaarrekening.

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:

	2018	2017
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	1.804.757	1.191.955
Leefbaarheid (cyclisch)	100.630	64.488
	1.905.388	1.256.443
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	1.894.486	1.254.340
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.902	2.103
	1.905.388	1.256.443

Financiële baten en lasten

	2018	2017
	€	€
57. *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*		
	-	29.825

58. *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Geactiveerde rente projecten (2018: 3,3%)	366.387	303.534
Overige rentebaten	11.909	95.794
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	172	-
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	17.400	3.228
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	109.745	106.400
	505.613	508.956

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.

59. *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Borgstellingsvergoeding WSW	-47.386	-43.285
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-42.517	-124.048
Rente langlopende leningen	-9.745.205	-10.001.073
	-9.835.108	-10.168.406

60. Belastingen

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

	2018	2017
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.864.246	-582.729
Mutatie actieve belastinglatentie	-5.300.185	5.821.310
	-7.164.431	5.238.581

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

De acute belastinglast is als volgt bepaald:	2018	2017
	€	€
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	127.596.927	40.822.905
Bij:		
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	-7.589.184	3.822.100
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	757.273	747.647
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	-97.705	93.713
Hogere boekwinst verkopen	188.893	129.707
Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	19.993.000	11.262.373
Af:		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	-103.231.343	-28.826.182
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-	-
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-3.805.331	-7.202.053
Resultaat projectontwikkeling	177.759	-46.747
Vrijval Agio (leningen)	-343.354	-343.354
Fiscaal resultaat	*33.646.935*	*20.460.109*
Bij:		
Oortkosten	22.117	21.988
Saneringssteun	574.519	41.747
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-217.222	-203.705
Belastbaar resultaat	*34.026.349*	*20.320.139*
Compensatie verlies voorgaande jaren	-26.585.547	-17.989.222
Horizontale verliescompensatie	-7.440.802	-2.330.917
Belastbaar bedrag	-	-
Acute Vennootschapsbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting (opgenomen bij deelnemingen)	-1.864.246	-582.729
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-5.300.185	5.821.310
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	-7.164.431	5.238.581

61. Resultaat deelnemingen

	2018	2017
	€	€
Aandeel resultaat Weller Wonen Holding B.V.	3.483.571	-13.907.772

Categoriale kostenopstelling

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

	2018	*2017*
	€	€
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	5.529.517	5.496.894
Sociale lasten	861.080	810.009
Pensioenlasten	806.061	812.086
	7.196.658	7.118.989
Overige personeelskosten		
Uitzendkrachten	1.079.505	1.081.933
Reiskosten	53.036	44.549
Opleidingskosten	79.972	78.004
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	11.967	92.007
Kosten leaseauto's	279.126	290.861
Wervingskosten personeel	16.750	6.091
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	31.329	27.001
Overige	79.631	129.282
	1.631.314	1.749.728
Huisvestingskosten		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	150.222	145.478
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	207.784	192.492
Onderhoud kantoor	41.235	48.500
Belastingen	24.532	22.751
Verzekeringen	7.155	6.338
Overige huisvestingskosten	3.642	-3.427
	434.570	412.132
Kosten intern toezichthoudend orgaan		
Presentie- en vacatiegelden	93.170	82.241
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	29.216	51.758
	122.386	133.999
Overige algemene kosten		
Kosten bewonerszaken	166.288	157.413
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	88.539	98.423
Porti en telefoon	159.024	203.793
Exploitatiekosten bedrijfswagens	83.544	88.389
Contributies en abonnementen	146.842	160.717
Kosten automatisering	753.225	892.047
Verzekeringen	58.131	26.908
Kosten controle jaarrekening	180.185	274.076
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	-	37.866
Advieskosten	373.520	611.697
Public relations	150.536	157.370
Multichanneling	-	16.613
Makelaars- en notariskosten	-	67.771
Digitalisering technisch archief	26.958	67.689
Overige algemene kosten	6.218	-61.971
	2.193.011	2.798.801

	2018	*2017*
	€	€
Afschrijvingen		
Overige zaken	-	162.638
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	462.576	308.870
	462.576	471.508
	12.041.515	12.685.157

Functionele indeling

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

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:	*2018*	*2017*
Lasten servicecontracten	402.589	536.769
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.738.632	5.383.410
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.607.453	2.655.388
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	58.797	60.476
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	16.347	-
Overige waardeveranderingen	545.137	599.643
Overige organisatiekosten	1.087.194	1.307.720
Leefbaarheid	1.571.697	1.015.135
In mindering gebracht op geactiveerde productie	1.013.668	1.126.614
	12.041.515	12.685.157

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie (inclusief omzetbelasting)

	2018	2017
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening	198.000	146.000
2. Andere controle-opdrachten	-	-
3. Advieskosten fiscaal terrein	-	-
4. Andere niet controle diensten	12.000	27.000
	210.000	173.000

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

Beloning Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2018 € 428.000 bedragen. Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

	2018	2017
	€	€
Brutoloon	266.682	265.257
Vakantiegeld	20.135	20.039
Gratificatie	20.774	20.674
Sociale lasten	21.056	20.622
Pensioenlasten	59.924	58.805
Overige personeelslasten	39.633	64.171
	428.204	449.568

Transacties met verbonden partijen

In 2018 hebben er vier vastgoed transacties met verbonden partijen plaats gevonden :

	Verkoper	Koper	Soort vastgoed	Methode prijsbepaling
1	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Stichting Weller Wonen	Huurwoningen	Stichtingskosten
2	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Commercieel vastgoed	Stichtingskosten
3	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Stichting Weller Wonen	Kantoorpand	Stichtingskosten
4	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Stichting Weller Wonen	Commercieel vastgoed	Taxatiewaarde

18 OVERIGE INFORMATIE

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 91 werknemers in dienst (2017: 93). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: -).

	2018	2017
Onderverdeeld naar:		
Directie/bestuur	2	2
Strategie en Beleid	3	3
Bestuursondersteuning	7	7
Bedrijfsvoering	22	21
Vastgoed	19	19
Wijken en Buurten	19	20
Klanten	18	21
	91	93

Voor vergelijkingsdoeleinden is 2017 aangepast naar de huidige indeling (Weller 2.0).

19 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	866.296.162	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	10.962.978
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.079.167	967.881
	870.375.329	11.930.859
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.187.107	-
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	25.585.847	32.201.835
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	10.034.597
Interne lening	24.778.000	-
Latente belastingvordering(en)	531.507	-
	50.895.354	42.236.432
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	297.767	-
Overheid	36.399	-
Vennootschapsbelasting	902.963	-
Interne debiteur tussen DAEB en niet-DAEB (levering Koutenveld)	928.209	-
Overige vorderingen	130.785	-
Overlopende activa	629.304	-
	2.925.427	-
Liquide middelen	6.641.182	-2.628.728
TOTAAL ACTIVA	942.024.399	51.538.563

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	409.051.397	5.605.304
Overige reserves	213.724.993	17.597.935
Resultaat boekjaar	-	2.382.608
	622.776.390	25.585.847
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	824.847	-
Overige voorzieningen	566.994	-
	1.391.841	-
Langlopende schulden		
Schulden overheid	1.001.754	-
Schulden kredietinstellingen	275.458.558	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	507
Overige schulden	7.904.355	-
Interne lening	-	24.778.000
	284.364.667	24.778.507
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid en kredietinstellingen	24.900.260	-
Schulden aan leveranciers	289.402	91.241
Interne crediteur tussen DAEB en niet-DAEB (levering Koutenveld)	-	928.208
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.653.126	3.760
Schulden van pensioenen	93.513	-
Overlopende passiva	6.555.200	151.000
	33.491.501	1.174.209
TOTAAL PASSIVA	942.024.399	51.538.563

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
Huuropbrengsten	59.718.449	672.767
Opbrengsten servicecontracten	3.045.112	27.019
Lasten servicecontracten	-3.420.061	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.829.253	6.254
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.187.803	-88.406
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.794.766	-238.450
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.531.678	379.184
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	593.573	48.763
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-822.321	-2.896
Toegerekende organisatiekosten	-16.348	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-245.096	45.867
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.116.721	-
Toegerekende organisatiekosten	-58.798	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.088.393	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-30.470	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.631.832	-176.893
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.845.401	-614.058
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.477.233	-790.951
Opbrengsten overige activiteiten	38.790	512.768
Overige organisatiekosten	-1.087.193	-
Leefbaarheid	-1.894.486	-10.902
Bedrijfsresultaat	136.790.456	135.966
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	378.296	127.317
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.835.108	-
Financiële baten en lasten	-9.456.812	127.317
Resultaat voor belastingen	127.333.644	263.283
Belastingen	-5.800.185	-1.364.246
Resultaat deelnemingen	2.382.608	3.483.571
Resultaat na belastingen	123.916.067	2.382.608

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
- Zelfstandige huurwoningen	57.305.224		32.470	
- Onzelfstandige wooneenheden	73.781		-	
- Intramuraal	1.670.100		-	
- Maatschappelijk onroerend goed	405.033		-	
- Bedrijfsmatig onroerend goed	-		65.040	
- Parkeervoorzieningen	13.110		575.258	
Vergoedingen	2.834.882		27.019	
Overige Bedrijfsontvangsten	216.400		6.254	
Renteontvangsten	35.195		-	
		62.553.725		706.040
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-5.467.818		-55.230	
Sociale lasten	-852.759		-8.614	
Pensioenen	-829.623		-8.380	
Onderhoudsuitgaven	-16.208.000		-88.405	
Overige Bedrijfsuitgaven	-11.436.719		-160.424	
Renteuitgaven	-10.013.860		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-568.774		-5.745	
Verhuurdersheffing	-3.195.345		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-262.054		-10.902	
		-48.834.953		-337.701
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.718.773		368.339
transporteren		13.718.773		368.339

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Transport		13.718.773		368.339
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.159.000		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-		48.763	
		1.159.000		48.763
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.171.546		-98.778	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.824.107		-223	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-516.559		-	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-738.316	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-883.535		-	
Investeringen overig	-2.472.435		-	
Externe kosten bij verkoop	-40.582		-2.897	
		-13.908.764		-840.213
Financiele Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	-		614	
Uitgaven verbindingen	-		-2.079.175	
		-		-2.078.561
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-12.749.764		-2.870.011
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		18.006.276		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossingen geborgde leningen	-15.292.445		-	
Aflossingen ongeborgde leningen	-20.953		-	
		-15.313.398		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.692.879		-
Mutatie liquide middelen		3.661.888		-2.501.671

	DAEB		Niet-DAEB	
Liquide middelen	€	€	€	€
Liquide middelen per 31 december		6.641.182		-2.628.728

21. WNT-VERANTWOORDING 2018 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 2018 voor Stichting Weller Wonen is € 156.000 .
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.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	179.628	150.323
Beloningen betaalbaar op termijn	21.963	20.757
Subtotaal	201.591	171.080
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	156.000	156.000
-/- Onverschuldig betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	201.591	171.080

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 1)

Gegevens 2017

Functiegegevens	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0	1,0
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	180.258	147.871
Beloningen betaalbaar op termijn	21.460	20.345
Subtotaal	201.718	168.216
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	151.000	151.000
Totaal bezoldiging 2017	201.718	168.216

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	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	15.600	23.400	15.600	15.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.000	18.000	12.000	12.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Subtotaal	12.000	18.000	12.000	12.000
-/- Onverschuldig betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.000	18.000	12.000	12.000
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 1)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.625	14.047	15.017	9.687
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	11.625	14.047	15.017	9.687

Bedragen x € 1	Schuitemaker A.	Oomes M.H.J.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	15.600	15.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.000	12.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	12.000	12.000
-/- Onverschuldig betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	12.000	12.000
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 1)	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.625	5.812
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2017	11.625	5.812

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Deze uitkeringen zijn niet verstrekt in 2018.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 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, 17 juni 2019

Stichting Weller Wonen
Namens deze,

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Heerlen, 17 juni 2019

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.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9901
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Weller Wonen te Heerlen 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, 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 2018.

2. De geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018.

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 2015 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, 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 15, 36, 47, 79, 90 en 101. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, 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.

Deloitte.

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 2015, 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.

Deloitte.

- 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, 17 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

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