



Heerlerbaan



Heerlerheide

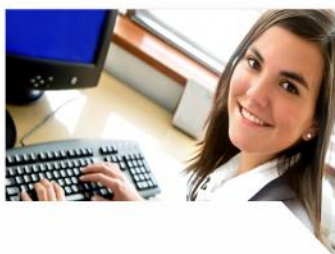
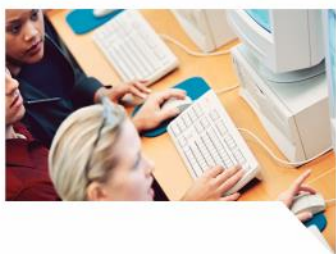


Heerlen-Centrum

Jaarverslag

Stichting Weller Wonen
2021

weller



Brunssum



Schinveld

	Pagina
Voorwoord	1
I: BESTUURSVERSLAG¹	2
1 Interne organisatie, governance en relatienetwerk	3
1.1 Interne organisatie	3
1.2 Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	3
1.3 Governance	4
1.4 Organisatieschema	4
1.5 Raad van Commissarissen	4
1.6 Het Bestuur: taak en werkwijze	5
1.7 Leden van het Bestuur	5
1.8 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	6
1.9 Bezoldigingsbeleid	6
1.10 Permanente educatie	7
1.11 Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden	7
1.12 Horizontale dialoog	7
1.13 Prestatieafspraken	8
1.14 Interne risicobeheersings- en controlesystemen	8
1.15 Risicobeheersing	8
1.16 Controlesystemen	10
1.17 Externe accountant	11
1.18 Visitatie	11
1.19 Klanttevredenheid	11
2 Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	12
2.1 Portfolio- en assetmanagement	12
2.2 Nieuwbouw	12
2.3 Onderhoud algemeen	12
2.4 Huurcommissie	15
2.5 Woningaanpassingen - Wmo	15
2.6 Verduurzaming	15
3 Vastgoed in transitie en leefbaarheid	17
3.1 Vastgoed in transitie	17
3.2 Leefbaarheid	18

¹ Inclusief Volkshuisvestingsverslag.

		Pagina
4	Wonen en Zorg	20
5	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	21
	5.1 Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	21
	5.2 Verhuringen via Thuis in Limburg	21
	5.3 Woningmarkt en demografische ontwikkelingen	21
	5.4 90%-Toewijzingsnorm en passendheidstoets	21
	5.5 Mutaties	22
	5.6 Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie	22
	5.7 Huurverhoging en huurachterstanden	23
	5.8 Ontruiming	23
	5.9 Woonfraude	23
	5.10 Specifieke doelgroepen	23
6	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	25
	6.1 Participatie	25
	6.2 Huurderskoepels	25
	6.3 Prestatieafspraken	25
	6.4 Subsidie	26
	6.5 Klachtencommissie	26
	6.6 Kwaliteitszetels	26
	6.7 Verhuisstatuut	26
	6.8 Informatie aan bewoners	26
7	Financiële continuïteit	27
	7.1 Financieel kader	27
	7.2 Financiële prestaties	27
	7.3 Specifieke meldingen	29
	7.4 Marktwaaarde en beleidswaaarde	29
	7.5 De ontwikkeling van de marktwaaarde	30
	7.6 De ontwikkeling van de beleidswaaarde	30
	7.7 Van marktwaaarde naar beleidswaaarde	30
	7.8 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de Marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie	30
	7.9 Toekomstig financieel beleid	31
	7.10 Toekomstig financieel perspectief	32
	7.11 Treasury-activiteiten	33
	7.12 Onrendabele investeringen	35
	7.13 Huursom	35
	7.14 Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting	35
	7.15 Corporate Governance en verbindingen	35
	7.16 Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	35

8	Meldingsplichtige Besluiten	37
9	Bestuursverklaring	37
10	Overig	38

	Gebeurtenissen na balansdatum	38
--	--------------------------------------	-----------

	Bijlagen bij Bestuursverslag	39
--	-------------------------------------	-----------

	Bijlage 1: Lijst van veel voorkomende afkortingen	36
	Bijlage 2: Organigram	37
	Bijlage 3: Juridische structuur Weller	37
	Bijlage 4: Doelen nevenstructuur Weller	38

	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	42
--	--	-----------

	1 Voorwoord	43
	2 Over besturen en toezicht houden	44
	3 Verslag vanuit onze toezichthoudende rol	44
	4 Verslag vanuit werkgeversrol	46
	5 Verslag vanuit klankbordfunctie	47
	6 Over de RvC	47
	7 Tot slot	53

II: JAARREKENINGEN 2021

	Jaarrekening Stichting Weller Wonen geconsolideerd	55
	Jaarrekening Stichting Weller Wonen enkelvoudig	124

III: OVERIGE GEGEVENS	175
------------------------------	------------

VOORWOORD

We leven in hectische tijden. Nadat de coronapandemie uitbrak in maart 2020 werd de wereld in de greep gehouden door dit virus. Het veranderde ons perspectief op werken, het leidde tot veel verborgen leed en het gaf de wereldeconomie een opdoffer gevolgd door een fenomeen waarvan we dachten verlost te zijn, inflatie. Hoewel dit jaarverslag strikt genomen alleen de blik werpt op het afgelopen jaar zou het wereldvreemd zijn om niet te constateren dat met de Russische agressie in Oekraïne al deze ontwikkelingen zich hebben voortgezet.

In een sector die grote opgaves kent, zoals het hoofd bieden aan de klimaatopgave en het huisvesten van de zwakkeren in de samenleving, werd in 2021 nog meer gevraagd. Corona is in tegenstelling tot de Middeleeuwse pest niet de grote gelijkmaker, maar verscherpt juist de tegenstellingen in de samenleving. De ongelijkheid nam toe, mensen stonden tegenover elkaar en een relatief nieuw fenomeen als energie-armoede deed zijn intrede en trof veel van onze huurders.

Als Weller hebben we hard gewerkt om aan onze maatschappelijke opgaven te voldoen. We hielden betaalbare huisvesting in een fijne leefomgeving in stand. Daarnaast gingen we door met het verduurzamen van ons bezit: in 1 jaar tijd wisten we 10% van ons bezit naar een label B of hoger te krijgen. Waar mensen dreigden kopje onder te gaan, boden we een helpende hand. Onze medewerkers gingen voor het eerst op pad met de voorzieningenwijzer om huurders te wijzen op de vele -helaas vaak onbekende- hulpbronnen die er zijn.

Naast deze individuele hulp werden we ook een belangrijke partner in grotere maatschappelijke trajecten. We haalden samen met de Stadsregio Parkstad subsidie binnen uit het Volkshuisvestingsfonds zodat we in Schuttersveld in Brunssum en hopelijk ook binnenkort in de Bloemenbuurt in Beekdaalen bij de verduurzaming van ons bezit ook particuliere woningen kunnen meenemen. We waren een van de trekkers in het nationaal programma Heerlen-Noord waar we proberen om binnen vijftientig jaar de achterstanden op alle gebieden te hebben weggewerkt.

Maar de wereld binnen Weller stond ook niet stil. Directeur-bestuurder Jack Gorgels nam afscheid na een lange carrière binnen de volkshuisvesting. Hij was een van de symbolen van de vernieuwing van Parkstad als trekker van het Maankwartier. Met zijn vertrek ontstond heel natuurlijk ruimte voor herbezinning op de organisatie. We werkten aan een nieuw Strategisch Beleidsplan samen met onze medewerkers wat aan het eind van het jaar werd aangeboden aan de RvC en we keken kritisch naar onze topstructuur. In 2022 zullen deze analyses tot ingrepen in de topstructuur van Weller leiden om zo de organisatie klaar te maken voor de toekomst.

Al deze resultaten waren alleen maar mogelijk door de tomeloze inzet van onze medewerkers. Zij bleven het contact met de huurder zoeken in een samenleving die talloze malen op slot ging, zij werkten door aan de verbetering van ons vastgoed ondanks de onzekerheid over voortgang en kosten en zij wisten elkaar te vinden ondanks het werken op afstand. Het zegt iets over de kracht van Weller dat een crisis als de pandemie onze organisatie niet klein wist te krijgen. Hier past alleen lof aan hen allen en het optimisme dat Weller ook de komende jaren zich weet te ontwikkelen en steeds klaar zal staan voor haar huurders.

Drs. Barry Braeken

Directeur-bestuurder

BESTUURSVERSLAG¹

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

1 INTERNE ORGANISATIE, GOVERNANCE EN RELATIENETWERK

1.1 Interne organisatie

Personeel en organisatie

Aan de per mei 2018 doorgevoerde transitie van een organiek gestuurde organisatie naar een procesgestuurde organisatie is in 2021 verder vormgegeven. Centraal hierbij staan de Wellercompetenties Wellerschap en Wellerleiderschap.

Eind 2021 waren bij Weller 102 personen (94,5 fte) werkzaam. Het ziekteverzuim bedroeg 7,73%, waarvan het 6,56% langdurig zieken betrof (≥ 6 weken). Het ziekteverzuim is ten opzichte van 2020 gestegen. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedroeg 52 jaar. De verhouding man/vrouw was in 2021 53/49. De instroom bedroeg 6 medewerkers. De uitstroom bedroeg 4 werknemers. De nevenstructuur van Weller had geen personeel in dienst.

In 2021 werd € 94.324 uitgegeven aan opleidingen. Voor medewerkers bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van de faciliteiten van Corpoconnect die gericht zijn op inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers van de C8, de grootste acht Limburgse woningcorporaties.

Kantoor en automatisering

Reeds in 2020 is de meerwaarde van het openhouden van een tweede Wellerij in Brunssum nader onderzocht in relatie tot de nieuwe visie op dienstverlening van Weller. De Wellerij in Heerlen is voldoende om het dienstverleningsconcept van Weller te kunnen ondersteunen en de verkoop van de Wellerij Brunssum is actief opgepakt.

De processen die te maken hebben met Niet Planmatig Onderhoud zijn in 2021 verder geoptimaliseerd, waarbij met name is gekeken naar klantgerichtheid, digitalisering en ketenintegratie.

In 2021 hebben alle medewerkers het opleidingsprogramma Microsoft Office 365 gevolgd. De recente investeringen in kantoorautomatisering hebben in de Coronapandemie hun waarde bewezen. Thuiswerken en online vergaderen hebben dan ook een meer permanent karakter gekregen.

Ondernemingsraad

Naast de reguliere WOR-thema's is in 2021 intensief met de OR-overleg gevoerd over diverse onderwerpen zoals Covid, integriteit, visie op thuiswerken, strategisch beleidsplan en topstructuur.

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

1.2 Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers

Ook in 2021 heeft Weller contacten gehad met meerdere partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collegacorporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau, tot en met zakelijke relaties zoals financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars, adviseurs, advocaten en notarissen, ILenT/Aw, et cetera.

Met de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen werd intensief overleg gevoerd over de uitvoering en het maken van prestatieafspraken. Verder participeerde Weller in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW), de C8² en waren er contacten met het Regionaal Orgaan Huurdersvertegenwoordigers (ROH).

² Periodiek overleg tussen de 8 grootste Limburgse woningcorporaties. Weller levert het voorzitterschap en voert het secretariaat.

Samen met de gemeente Heerlen, de rijksoverheid en een aantal andere maatschappelijk partners participeert Weller in een brede alliantie die uitvoering gaat geven aan het project Heerlen-Noord. Heerlen-Noord is een van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waarin het Rijk de komende jaren extra wil gaan investeren om leefbaarheid in de regio te verbeteren.

1.3 Governance

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

Weller heeft in 2021 inhoud aan de Governancecode Woningcorporaties gegeven door onder andere:

- De maatschappelijke doelstellingen duidelijk te maken aan de buitenwereld;
- Talenten van de bewoners in te zetten door middel van huurdersparticipatie (participatiebeleid aanwezig en openbaar);
- Actief en open overleg te voeren met belanghebbenden (stakeholderbeleid aanwezig);
- Bestuur en toezicht uit te oefenen door middel van integrale toepassing van de Governancecode;
- Integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid en integriteitscode vastgelegd en openbaar). Onder begeleiding van het adviesbureau Governance & Integrity Nederland is een organisatie breed integriteitsprogramma opgezet met lezingen, intervisie en oefensessies, aan de hand van welk instrumentarium medewerkers beter in staat zijn om de integriteitsdilemma's in zijn/haar werkpraktijk te hanteren;
- 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 2020) te laten visiteren, resulterend in een eindscore 7,3 voor 'Presteren naar Opgaven en Ambities';
- Aanspreekbaar te zijn wat betreft de toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governancecode;
- De principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode in 2020 op te volgen. Inzake de visie van de interne toezichthouder met betrekking tot de Governancecode wordt verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen.

1.4 Organisatieschema

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

1.5 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond eind 2021 uit zes personen en voldeed daarmee aan de statuten.

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

1.6 Het Bestuur: taak en werkwijze

Weller werd in 2021 bestuurd door twee directeur-bestuurders. Het Bestuur is belast met het besturen van Weller, hetgeen onder meer inhoudt dat het Bestuur verantwoordelijk is voor:

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

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

1.7 Leden van het Bestuur

Het statutair Bestuur bestond in 2021 uit de heer ing. J.M.W. Gorgels MSM, de heer drs. B.H.J. Braeken (ad interim) en de heer drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders. De heer ing. J.M.W. Gorgels MSM heeft in 2020 aangekondigd om in het voorjaar van 2021 met vroegpensioen te gaan. Dit voornemen is per 1 maart 2021 geëffectueerd. De vacature is per 1 mei 2021 op interim-basis ingevuld voor een periode van 12 maanden door de heer drs. B.H.J. Braeken. De heer drs. R.J.T. Kersjes is voor onbepaalde tijd benoemd.

Het Bestuur in 2021:

Naam	M/V	Portefeuille	Periode
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	M	Beleid, vastgoed en extern netwerk	1-1-2021 t/m 28-2-2021
Drs. R.J.T. Kersjes	M	Bedrijfsvoering, financiën en extern netwerk	1-1-2021 t/m 31-12-2021
Drs. B.H.J. Braeken	M	Beleid, vastgoed en extern netwerk	1-5-2021 t/m 31-12-2021

Nevenfuncties van het Bestuur in 2021:

Naam	Organisatie	Functie	Bezoldigd/ onbezoldigd
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	Filmhuis De Spiegel	Bestuurslid	Onbezoldigd
	Stichting Corneliushuis	Bestuurslid	Onbezoldigd
Drs. R.J.T. Kersjes	C8 (gerelateerd aan functie)	Voorzitter	Onbezoldigd
	ROW (gerelateerd aan functie)	Penningmeester	Onbezoldigd
	CorpoConnect (gerelateerd aan functie)	Voorzitter	Onbezoldigd
	Woon.Dynamics (gerelateerd aan functie)	Lid Raad van Advies	Onbezoldigd
Drs. B.H.J. Braeken	Aleph Advisering en Coaching (EZ)	Eigenaar	Bezoldigd
	VIA-Zuid	Voorzitter RvT	Onbezoldigd
	BPB Limburg Open	Voorzitter	Onbezoldigd
	Alliantie Heerlen-Noord (gerelateerd aan de functie)	Bestuurslid	Onbezoldigd

1.8 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders dient te worden vermeden. Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. Dan wanneer sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstrengeling, zullen hiertoe passende maatregelen worden getroffen. In 2021 is niet vastgesteld dat er tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling aan de orde zijn geweest m.b.t. de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

1.9 Bezoldigingsbeleid

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

Over 2021 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

	Ing. Gorgels J.M.W. MSM	Drs. Kersjes R.J.T.	Drs. B.H.J Braeken
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2021	1-1 t/m 28-2	1-1 t/m 31-12	1-5 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	neen	neen	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja	nee
Bezoldiging			
Beloning (I)	25.179	149.282	144.180
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	3.109	18.206	0
Totaal bezoldiging 2021	28.288	167.488	144.180
Totaal bezoldiging 2020	176.620	172.696	0
Toepasselijk WNT-maximum 2021	28.288	175.000	208.200
Total uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	1.646		
Klasse F: i.v.m. daling aantal verhuureenheden als gevolg 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.			

1.10 Permanente Educatie

Twee directeur-bestuurders hebben volgens onderstaand overzicht voor de periode 2019 t/m 2021 niet voldaan aan de PE-verplichting. Het Bestuur onderschrijft het belang van permanente educatie en zal zorgdragen voor een opleidingsprogramma, zodat voor de periode 2020-2022 weer aan de norm wordt voldaan.

Naam	2019	2020	2021	Totaal 2019 t/m 2021	Norm per drie jaar
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	29	21	0	50	108
Drs. R.J.T. Kersjes	23	9	51	83	108
Drs. B.H.J. Braeken	0	0	38	38	

1.11 Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het Bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de taakvelden waren voor het boekjaar 2021 nader gespecificeerd in het vigerend Strategisch Beleidsplan van Weller. De in het beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

In 2021 heeft het Bestuur een nieuwe Koersplan 'Koers & mogelijke bouwstenen strategie Weller' vastgesteld. Aan de hand van dit nieuwe Koersplan zijn in 2021 de eerste contouren van een nieuw strategisch beleidsplan uitgewerkt. De belangrijke opgaven voor Weller voor de komende periode zijn onder andere:

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

De belangrijkste strategische doelen voor 2021 op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied betreffen:

- 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.

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

1.12 Horizontale dialoog

De mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij is niet altijd voor iedereen even duidelijk. Daarom wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten. Dat is mogelijk door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Daarom is ook in 2021 onverminderd energie gestoken in het voeren van gesprekken met maatschappelijke instellingen en bedrijven die ten behoeve van onze huurders, een wezenlijke bijdrage kunnen en willen leveren aan het realiseren van de Wellermisssie en de Wellervisie. Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, willen wij op transparante wijze invulling geven aan onze BtIV-opdrachten. Dit dient evenwel op zodanig verantwoorde wijze te gebeuren, dat ook toekomstige generaties in Nederland verzekerd zijn en blijven van passende en betaalbare woonruimte.

1.13 Prestatieafspraken

Middels haar inzet bij de prestatieafspraken levert Weller een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid in Heerlen, Brunssum en Beekdaelen. Ook in 2021 heeft Weller elke gemeente een bod doen toekomen met daarin verwoord hoe Weller haar bijdrage levert. De Huurderskoepels van Weller hebben uiteraard meegedacht over het bod en de effecten daarvan op de huurders. In het najaar van 2021 zijn in goed overleg met partijen de prestatieafspraken vastgesteld. Deze hebben betrekking op de thema's domeinen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. Als gevolg van de coronapandemie zijn een aantal prestatieafspraken uit 2020 doorgeschoven naar 2021.

Met de jaren constateert Weller dat de kwaliteit en de vaardigheden van de huurderskoepels om deel te nemen aan het tripartiteoverleg toenemen. Dat is een welkome ontwikkeling. Een ander heeft te maken met het feit dat Weller de huurderskoepels ook actief betreft bij de totstandkoming van de jaarlijkse biedingen en beleidskeuzes. De prestatieafspraken zijn in 2021 gepubliceerd op de website van Weller.

1.14 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

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

1.15 Risicobeheersing

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

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

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

Weller streeft hierbij enerzijds naar een effectief systeem van risicomanagement, maar anderzijds ook naar een efficiënt en pragmatisch systeem, waarbij geldt dat het beheersen van risico's een afweging tussen kosten en effectiviteit van de beheersmaatregel impliceert. Ten aanzien van de belangrijkste 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 Toegelaten Instelling is Weller gehouden aan allerlei wettelijke regels. Voorgaande neemt niet weg dat ook corporaties bij de bedrijfsuitvoering risico's kunnen lopen. Navolgend zijn de belangrijkste strategische risico's en onzekerheden waarmee Weller wordt geconfronteerd, de ermee samenhangende beheersmaatregelen en de bereidheid om betreffende risico's en onzekerheden af te dekken en daarmee al dan niet te tolereren, beschreven. Daarbij geldt dat het feitelijke uitvoeren van een beheersmaatregel hoofdzakelijk afhankelijk is gesteld van een tweetal factoren, te weten risicotolerantie in de betekenis van 'afwijking buiten de vastgelegde marge' en bedrijfseconomische afwegingen.

Strategisch beleidsveld	Nr.	Risico	Bruto risico			Risicostrategie	Verantwoordelijke	Netto risico		
			Kans	Impact	Score			Kans	Impact	Score
Duurzaamheid	1	Duurzaamheidsambitie niet financierbaar door het bereiken van financiële grenzen Weller resp. noodzakelijke aanpassing verdienmodel.	3	3	9	Accepteren	Bestuur, assetmanager	3	3	9
Duurzaamheid	2	Het risico dat de strategie van Weller leidt tot disproportioneel hoge kosten, onzekere technieken resp onzekere verdienmodellen of eenzijdige focus (i.c. Mijwater).	3	3	9	Verminderen	Teammanager vastgoed	2	3	6
Duurzaamheid	3	Door onvoldoende capaciteit (intern maar ook bij aannemers) of prioriteit onvoldoende uitvoering portfoliomanagement en in het bijzonder de duurzaamheidsagenda.	3	3	9	Verminderen	Bestuur	2	2	4
Duurzaamheid	4	Te weinig resultaat uit allianties in het bijzonder Mijwater BV maar ook andere samenwerkingspartners	3	3	9	Verminderen	Bestuur	2	3	6
Beschikbaarheid	5	Het risico dat de transformatie opgaaf niet gerealiseerd kan worden door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten waardoor de geëiste rendementen niet realiseerbaar zijn.	3	3	9	Accepteren	Teammanager vastgoed	3	2	6
Duurzaamheid	6	Onvoldoende inzicht in de vertaling van de verduurzamingsstrategie in operationeel plan.	2	3	6	verminderen	Bestuur, assetmanager	2	3	6
Betaalbaarheid	7	Het risico dat door demografische/economische ontwikkelingen (hogere woonlasten tov besteedbaar inkomen) huurders in financiële of psychische nood komen waardoor leefbaarheid in wijken verslechterd en huren niet meer betaalbaar zijn	2	3	6	Verminderen	Teammanager klanten	2	2	4
Sterk in wijken	8	Ontbreken integraliteit in aanpak leefbaarheid door wonen, zorg, veiligheid en welzijn waardoor onvoldoende resultaat wordt bereikt.	3	2	6	Verminderen	Teammanager wijken en buurten	2	2	4
Doelmatig en transparant	9	Het risico van de toename van de lasten van overheidswege als gevolg van verhuurderheffing, stijgende WOZ-waarde, ATAD etc.	2	3	6	Accepteren	Teammanager bedrijfsvoering	2	2	4
Doelmatig en transparant	10	Onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het bezit waardoor de meerjarenbegroting geen goede afspiegeling is van het toekomstige investerings- en onderhoudsprogramma en hierdoor geen goed inzicht staat in de ontwikkeling van de financiële positie van Weller. Het risico dat onvoldoende inzicht bestaat in de kwaliteit en/of volledigheid van de basisgegevens die noodzakelijk zijn voor asset- en portfoliomanagement: de 'carthoek'.	2	3	6	Verminderen	Teammanager Vastgoed	2	3	6
Doelmatig en transparant	11	Het onderhoudsbeleid dat Weller voert is niet in lijn met de portefeuille strategie en is niet passend bij de feitelijke conditie van het bezit. Het beleid is niet gericht op het realiseren van een gemiddeld onderhoudsniveau van minimaal NEN 2767 score 3 of hoger (of vergelijkbare objectieve norm).	2	3	6	Verminderen	Teammanager Vastgoed	2	2	4
Doelmatig en transparant	12	Te weinig aanspreekcultuur, onvoldoende leiderschap/ondernemerschap. Te weinig samenwerking tussen teams onderling.	3	2	6	Verminderen	Bestuur	2	2	4
Doelmatig en transparant	13	Geen/onvoldoende sturing op rendement in niet-daeb portefeuille (m.n. Vastgoed Beheer BV)	3	2	6	Verminderen	Bestuur	3	2	6
Doelmatig en transparant	14	Het risico dat Weller onvoldoende snel ICT veranderingen incorporeert in haar dienstverlening en bedrijfsvoering.	2	3	6	Verminderen	Teammanager bedrijfsvoering	1	2	2
Doelmatig en transparant	15	Risico op onvoldoende klantwaardering als gevolg van de zichtbare dalende trend.	2	3	6	Verminderen	Bestuur	2	2	4

Coronapandemie

Het verslagjaar 2021 werd helaas gekenmerkt door de wereldwijde Coronapandemie, hetgeen tot gevolg had dat de Nederlandse regering genooddaakt was aantal preventieve maatregelen te nemen ter voorkoming van verdere verspreiding van Covid virus. De preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op de langere termijn. Voor Weller speelden wat betreft het verslagjaar 2021 geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaaardedaling. De gevoeligheidsanalyses die Weller al eerder had uitgevoerd in de meerjarenbegroting zijn getoetst aan de mogelijke economische impact van de coronapandemie. Met de huidige kennis kunnen we stellen dat de eerder uitgevoerde analyses de mogelijke gevolgen van de coronapandemie voldoende afdekken. Deze eerder uitgevoerde analyses gaven aan dat Stichting Weller Wonen kan blijven voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders AW en WSW. Daar hoort echter een kanttekening bij. De ontwikkelingen zijn zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Risicomanagement en interne beheersing van de nevenstructuur

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

Voor de wijze van besluitvorming en het toezicht op de besloten vennootschappen, wordt verwezen naar de verbindingsparagraaf in hoofdstuk 7 en de jaarrekeningen over 2021 van de afzonderlijke besloten vennootschappen.

1.16 Controlesystemen

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

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2021 waren:

- Regelmatige risicoanalyses van de strategische, operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- Het integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- Verbijzonderde interne controle en interne controles in de lijn;
- Interne audits en rapportering business controller;
- IT-beheersingsmaatregelen;
- Kwaliteitszorg en zelfevaluatie, mede met het oog op visitatie;
- Handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- Het toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoedinvesteringen;
- Het toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- Een systeem van periodiek monitoring en rapportering:
- De Gedrag- en Integriteitscode, Reglement melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluiders-reglement;
- De Klachtencommissie: éénmaal per jaar worden door het Bestuur de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;
- De omgang met informatievereisten.

Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2021 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (fiattering) voorgelegd, in zoverre sprake was van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, operationele en financiële doelstellingen, de strategie die moest leiden tot realisatie van de doelstellingen, de randvoorwaarden die bij de strategie werden gehanteerd, alsmede de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven.

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

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC

In 2021 heeft de verdere verfijning van de transitie van een organiek gestuurde organisatie naar een proces-gestuurde organisatie plaatsgevonden. Met een coördinerende rol voor de businesscontroller is gewerkt aan de organisatie brede indaling van risicomanagement en bijbehorende controls. Dat heeft ook geresulteerd in vaststelling van een nieuwe Control statuut door het Bestuur. Ook is aandacht besteed aan de 'soft controls' in de betekenis van maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en waarden & normen van medewerkers.

Beoordeling uitkomsten door Bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het vigerend strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van tertiaalrapportages, inclusief stoplichtrapportages en risicomonitor, lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is daarbij, ondersteund door een extern bureau (Zanders), gebruik gemaakt van een Treasury-statuuut en Treasury-jaarplan. Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch werkt momenteel aan de implementatie van enkele harde, goed meetbare en goed bestuurbare, key-controls. Ter bevordering van efficiency en effectiviteit heeft het Bestuur, daarbij ondersteund door een passend IT-systeem, al in 2018 de overstap gemaakt naar een procesgestuurde organisatie.

1.17 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders en na advies van de Auditcommissie. Accountantskantoor Deloitte was tot en met het boekjaar 2020 benoemd tot extern accountant van Weller. Het Bestuur en de Auditcommissie maken elke vier jaar, conform de Governancecode Woningcorporaties, een 'grondige beoordeling' over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft voorjaar 2020 plaatsgevonden. Op basis van bepaling 5.7 van de Governancecode geldt dat iedere corporatie voor een periode van maximaal tien jaar dezelfde accountant mag benoemen, ook na het verkrijgen van een OOB-status. Het eerste boekjaar dat Deloitte controleerde was het jaar 2011 en 2020 werd daarmee het tiende jaar dat Deloitte aaneengesloten gaat controleren. Ten behoeve van de jaarrekeningcontroles 2021 en verder is in samenwerking met de Auditcommissie en met in achtname van de Governancecode, een selectieprocedure opgestart ter aanstelling van een accountskantoor met OOB-vergunning. In het najaar van 2020 heeft de Raad van Commissarissen unaniem ingestemd met het voorstel van de Auditcommissie om Ernst & Young te benoemen als accountant vanaf het verslagjaar 2021. Aan accountantskantoor EY is door de Raad van Commissarissen opdracht gegeven tot de controle van de jaarrekening 2021 en de dVi 2021.

1.18 Visitatie

Conform wetgeving en Aedescode heeft Weller zich in 2020 laten visiteren door het geaccrediteerde visitatiebureau Pentascope. Het visitatierapport en het standpunt van het Bestuur en de Raad van Commissarissen hierover zijn na vaststelling door de Visitatiecommissie op onze website geplaatst.

1.19 Klanttevredenheid 2021

Alleen de klant bepaalt of wij aan onze klanttevredenheidsdoelstellingen voldoen. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Onderstaande tabel geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2021 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,9. Daarmee ligt de gemiddelde score boven het landelijk gemiddelde.

	Nieuwe huurder		Reparatieverzoeken		Vertrokken huurder	
	Weller	Landelijk	Weller	Landelijk	Weller	Landelijk
2021	8,3	7,7	7,6	7,7	7,8	7,6

2 KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

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

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

2.1 Portfolio- en assetmanagement

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

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

2.2 Nieuwbouw

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, de herstructurering, het genereren van gelden en de mate waarin werd bijgedragen aan de strategische doelen, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd. Voor de nieuwbouwresultaten in 2021 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.3 Onderhoud

In het verslagjaar was € 22.612.000 begroot voor onderhoud. Gerealiseerd is € 18.574.000. Dit bedrag is zonder de onderhoudskosten inzet eigen personeel, maar met aan onderhoud gerelateerde uitgaven die te maken hebben met leefbaarheid en asbestingrepen. De onderschrijding van 18% in 2021 hangt samen met de uitgaven van het planmatig onderhoud, de ingrepen wat betreft Badkamer-Keuken-Toilet en met name asbest.

De onderschrijding bij planmatig onderhoud³ van € 3.660.000 is als volgt te specificeren:

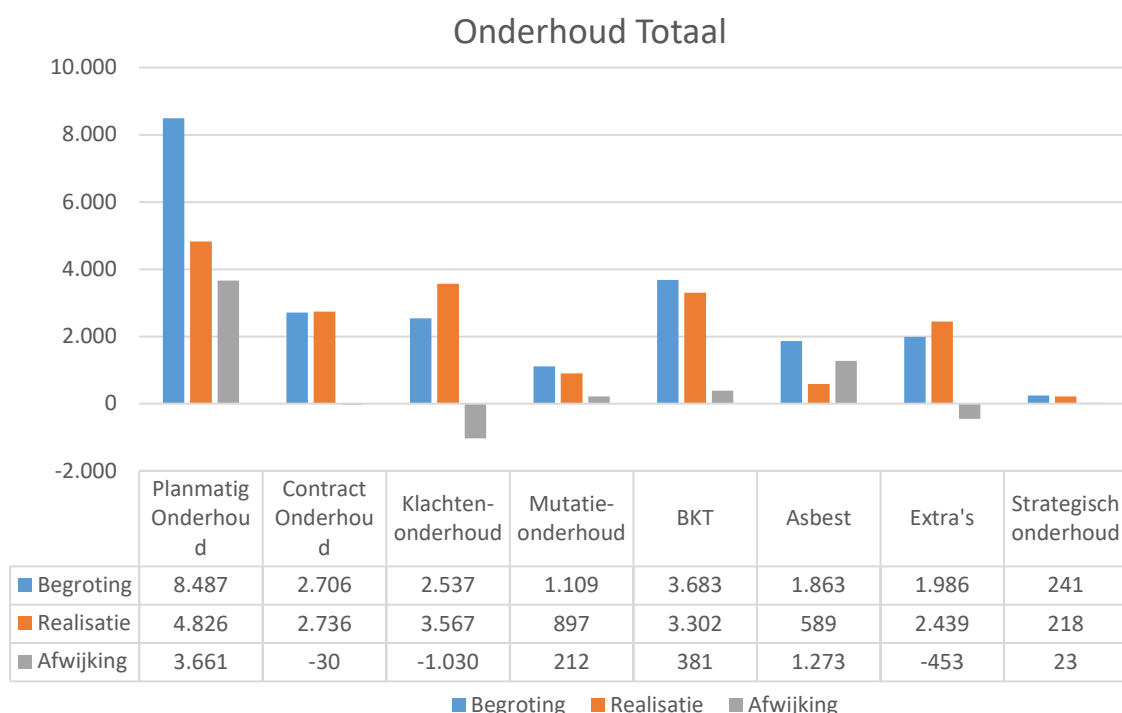
Meer begroot dan opgedragen in 2021	+ € 3.790.000
Overlopende kosten: opgedragen in 2021 waarvan de uitvoering en de kosten in 2022 terecht zullen komen	+ € 930.000
Projecten uit 2020 en eerder die in de kosten terecht komen van 2021	- € 750.000
Hoger uitgevallen kosten van het planmatig onderhoud VVE	- € 20.000
Overig	- € 290.000

³ Exclusief contractonderhoud.

Sinds 2020 werd het mutatie- en klantvraagmoment aangewend om noodzakelijke vervangingen wat betreft Badkamer-Keuken-Toilet en asbest uit te voeren. Het totale onderhoudsbudget is voor deze ingrepen vanaf 2020 verhoogd. Het budget Inventaris Badkamer-Keuken-Toilet en Inventaris Asbest betreffen nieuwe budgetten waarvan de hoogte is ingeschat op basis van historische cijfers.

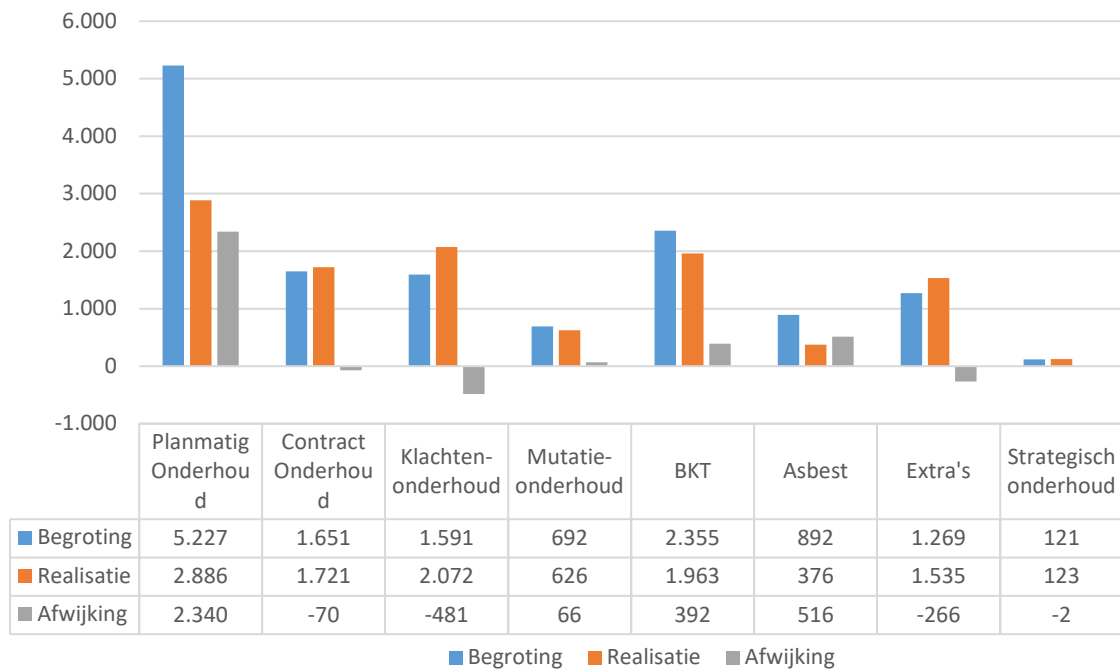
In 2021 was er sprake van een onderschrijding van € 381.000 wat betreft het budget Inventaris Badkamer-Keuken-Toilet, een overschrijding van het budget extra's⁴ van € 453.000 en een onderschrijding van € 1.273.000 voor wat betreft het budget Inventaris Asbest.

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

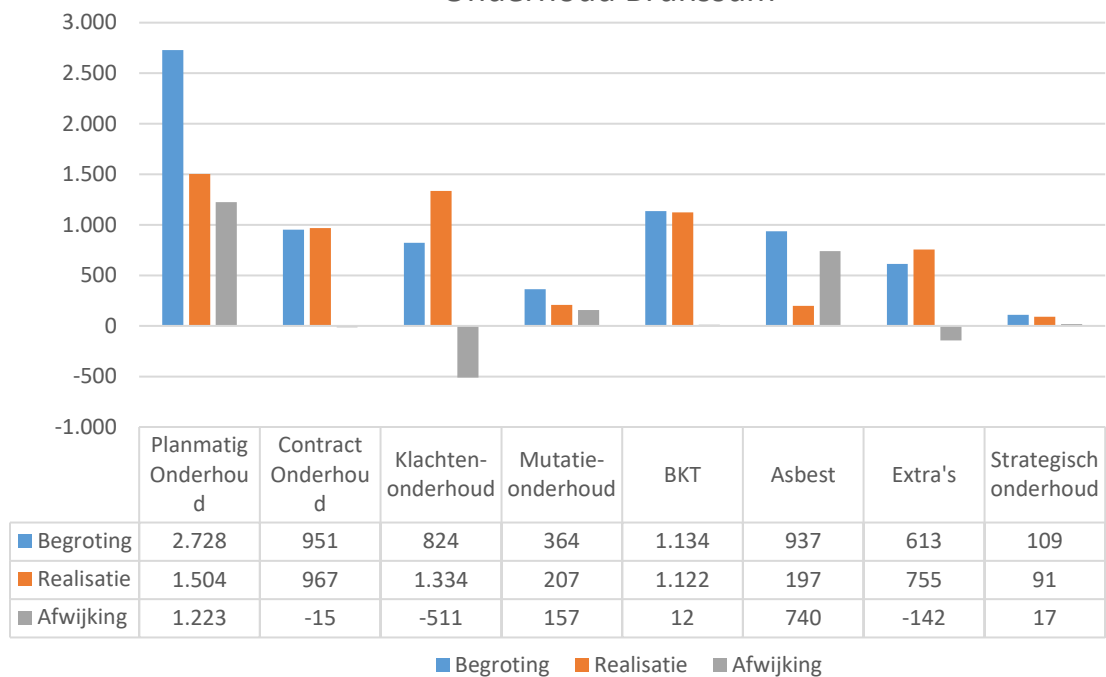


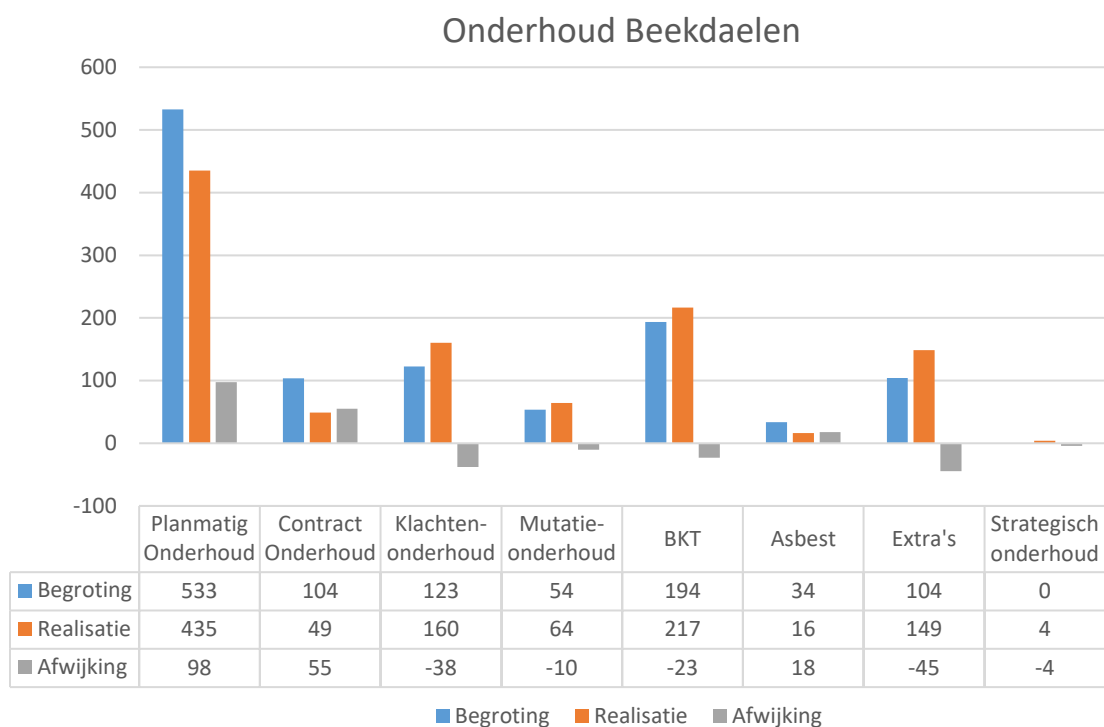
⁴ Dit betreft een budget dat bedoeld is voor 'extra' ingrepen zoals het vervangen van de CV-ketels en dergelijke, dit zou anders op planmatige basis worden uitgevoerd.

Onderhoud Heerlen



Onderhoud Brunssum





2.4 Huurcommissie

In 2021 wendden zich vier huurders tot de Huurcommissie. Van de vier zaken is Weller nog in afwachting van een uitspraak.

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

2.5 Woningaanpassingen - Wmo

Weller bouwt zodanige woongelegenheden of treft zodanige voorzieningen aan woongelegenheden 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 2021, onder meer via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen ingevuld. Daarbij is gebruik gemaakt van tussen Weller en de gemeenten afgesloten Wmo-convenanten.

2.6 Verduurzaming

Om de gemiddelde energie-index van het bezit te verbeteren neemt Weller diverse maatregelen:

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

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

⁵ Leges niet betaald door de huurder.

Duurzaamheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van zowel verhuurders, huurders als de overheid. Ieder zal naar vermogen daar financieel aan bij moeten dragen. De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de afspraken in het Sociaal Huurakkoord.

In 2021 beschikte 29% van de woningvoorraad over een energielabel A of B. In 2020 was dit 19%. De gemiddelde energie-index per einde verslagjaar bedraagt 1,647. Dit correspondeert met een energielabel C.

Energielabels & Index 2021 Woningen Ti

	A-B		C-D		E-G		Onbekend		Totaal	
	0,0 - 1,4		1,41 - 2,1		> 2,10					
Gemeente	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Heerlen	1.823	20%	3.198	35%	777	8%	0	0%	5.798	63%
Brunssum	734	8%	1.522	17%	703	8%	6	0%	2.965	32%
Beekdaelen	99	1%	206	2%	141	2%	0	0%	446	5%
Totaal	2.656	29%	4.926	53%	1.621	18%	6	0%	9.209	

Gasloze nieuwbouwprojecten

In het verslagjaar zijn de volgende gasloze nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- 39 urban studio's Diana in Heerlen;
- 32 appartementen De Magistraat in Heerlen;
- 52 eengezinswoningen De Oude Egge, Fase I, in Brunssum.

Al deze woningen zijn voorzien van een Mijwateraansluiting. Mijwater Energy BV zorgt voor de levering van duurzame warmte, comfortkoeling en warm tapwater.

Proeftuinen Aardgasloze Wijken en Kraamkamers

Weller neemt met haar woningbezit in Brunssum-Noord deel het aan rijksproject Proeftuinen Aardgasvrije Wijken met als doel te leren een bestaande wijk succesvol gasloos te maken samen met bewoners, gebouweigenaren, netwerkbeheerders en energieleveranciers.

Een verdere versnelling van de verduurzaming vond plaats d.m.v. projecten in de zogenaamde 'Kraamkamers' als onderdeel van het Limburgs Aanbod dat in april 2018 aan het kabinet is aangeboden. De Kraamkamers is een initiatief van de provincie, Weller en de overige 7 grootste Limburgse corporaties (samen verenigd in de C8).

3 VASTGOED IN TRANSITIE EN LEEFBAARHEID

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

3.1 Vastgoed in transitie

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

Heerlen

Vastgoed in transitie Heerlen 2021							
Aantallen		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
Nieuwbouw	Opgeleverd	71	1			44	116
	Opgestart						
	Vorbereiding	54					54
Renovatie	Opgeleverd	351					351
	Opgestart	382					382
	Vorbereiding	327					327
Sloop			-4				-4
Aankoop							
Verkoop		-7					-7
Splitsing						30	30

Voorbeelden van vastgoed in transitie in Heerlen zijn de start van de uitvoering van het nieuwbouwcomplex 32 levensloopbestendige woningen De Magistraat en de 37 Urban Studio's, de voorbereiding van Parcstaete, de start van de renovatie van de 172 appartementen Molenwei en de 172 eengezinswoningen in Generaalsbuurt op Heerlerbaan.

Brunssum

Vastgoed in transitie Brunssum 2021							
		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
Nieuwbouw	Opgeleverd	52				9	61
	Opgestart	105					105
	Vorbereiding	102					102
Renovatie	Opgeleverd						
	Opgestart	60					60
	Vorbereiding	80					80
Sloop		-120					-120
Aankoop		2					2
Verkoop		-5					-5
Splitsing		32				18	50

Voorbeelden van vastgoed in transitie in Brunssum zijn de oplevering van 37 levensloopbestendige woningen Pastoor Savelbergstraat, 20 zorgwoningen Tarcisiushofje en het zorgcomplex Noorderkroon II voor Radarcliënten, de opstart van de nieuwbouw De Oude Egge, de voorbereiding van de nieuwbouw Poorterstraat en de voorbereiding van de renovatie van 60 woningen De Bexdelle in Brunssum-Noord.

Beekdaelen

In 2021 is er in Beekdaelen geen sprake geweest van vastgoed in transitie.

Verkoop en aankoop van woningen in het werkgebied

Weller voerde in 2021 geen actief verkoopbeleid. Er waren in 2021 voldoende sociale koopwoningen in de regio voorhanden en er was in 2021 nog voldoende druk op de sociale huurwoningvoorraad. In totaal zijn twaalf woningen verkocht. In Brunssum vonden vijf aankopen plaats, waarvan drie strategische aankopen, in verband met de wijkvernieuwing De oude Egge.

3.2 Leefbaarheid

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

Het verwijderen van graffiti, het opruimen van vervuilde portieken, gemeenschappelijke ruimtes en tuinen, herstel van schade door vandalisme en inbraken aan gebouwen was ook in 2021 helaas vanzelfsprekend. Snel en effectief reageren kan door de aanwezigheid van onze complex- en wijkbeheerders daarbij ondersteund door onze adviseurs wijken & buurten. Met huisbezoeken, spreekuren (in ons maatschappelijk vastgoed) en dergelijke houden we de vinger aan de pols en kunnen we snel probleemsituaties identificeren en passend handelen.

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

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

Een ander voorbeeld is onze aandacht die wij gedurende de Coronapandemie voor onze huurders hebben. Zo heeft Weller gedurende de pandemie het initiatief genomen om met onze oudere huurders persoonlijk contact op te nemen. Even vragen hoe het gaat en of Weller wellicht iets kan betekenen. Checken of er mantelzorg is of dat Weller hulp moet inschakelen van netwerkpartners. De huurders hebben deze actie van Weller bijzonder gewaardeerd. Daarnaast heeft Weller bijzondere aandacht gehad voor de huurders die in financiële zin door pandemie werden geraakt. Het incassobeleid is voor deze groep tijdelijk aangepast. De oproep van het kabinet vooral thuis te blijven en de opgelegde beperkingen van de 'lockdown' in de voorjaars- en winterperiode hebben ertoe geleid dat het aantal overlastmeldingen en huisbezoeken in verband met psychische nood is gestegen.

Wijksteunpunten en strategisch onderhoud van de woonomgeving vormen belangrijke pijlers van het leefbaarheidsbeleid van Weller. De uitgaven in 2021 hiervoor bedroegen:

Wijksteunpunten	Kosten 2021
Heerlen	€ 13.656
Brunssum	€ 82.194
Beekdaelen	€ 1.350
Totaal	€ 97.199

Strategisch onderhoud woonomgeving	Kosten 2021
Heerlen	€ 122.611
Brunssum	€ 91.008
Beekdaelen	€ 4.194
Totaal	€ 217.813

Overig Leefbaarheid	Kosten 2021
Heerlen	€ 8.000
Brunssum	€ 572
Beekdaelen	€ -
Totaal	€ 8.572

Totaal Directe leefbaarheidskosten	Kosten 2021
Heerlen	€ 144.267
Brunssum	€ 173.774
Beekdaelen	€ 5.544
Totaal	€ 323.585

Directe en toegerekende leefbaarheidskosten	Kosten 2021
Directe leefbaarheidskosten	€ 323.585
Toegerekende personeelskosten	€ 1.370.827
Toegerekende organisatiekosten	€ 572.676
Toegerekende afschrijvingen	€ 78.371
Totaal	€ 2.345.459

In totaal is in 2021, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 2.345.459 aan maatregelen uitgevoerd die de leefbaarheid bevorderen. De leefbaarheidsnorm 2021 bedroeg € 131,37 per eenheid. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Weller in 2021 meer uitgeeft aan leefbaarheid dan de norm. Het gaat dan met name om kosten in verband met de inzet van complex- en wijkbeheerders en adviseurs wijken & buurten. Het normbedrag zal met ingang van 1 januari 2022 komen te vervallen.

4 WONEN EN ZORG

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

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

In 2021 heeft Weller gewerkt werken aan het invulling geven aan zorg als onderdeel van wonen, zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet. Daartoe zijn navolgende projecten in voorbereiding, in uitvoering of opgeleverd en Wmo-convenanten beschikbaar en gehanteerd:

Heerlen	▪ Magistraat: oplevering 32 levensloopbestendige appartementen; ▪ Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2021.
Brunssum	▪ Poorterstraat: start bouw 16 levensloopbestendige patiowoningen waarvan 12 zorggeschikt t.b.v. cliënten van Radar; ▪ Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2021.
Beekdaelen	▪ Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2021.

Wonen en zorg in balans

Mensen willen veilig en plezierig in hun woning en leefomgeving oud kunnen worden. Weller wil hier graag aan bijdragen. Maar er moet dan wel onder andere een onderbouwd beeld zijn van de transformatie- en nieuwbouwbehoefte voor de groep mensen die straks langer thuis zal wonen en ondersteuning nodig heeft. In 2020 heeft Weller bijgedragen aan het in beeld brengen van de opgave door te participeren in het project Wonen en Zorg in Balans als onderdeel van de landelijke Task Force Wonen en Zorg. De rapportages voor Heerlen en Brunssum zijn in 2021 opgeleverd. Naast deze opgave is Weller in 2021 gestart met het in kaart brengen van haar aanbod. Hiervoor zijn aan PVM en de Stec groep opdrachten verstrekt om de toegankelijkheid van de portefeuille van Weller respectievelijk de match tussen vraag en aanbod wonen en zorg in kaart te brengen. Deze rapporten worden in 2022 opgeleverd en vormen de basis voor de strategische koers en veranderopgave voor onze portefeuille ten aanzien van wonen en zorg in het nieuw op te stellen portefeuilleplan.

5 WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

5.1 Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem

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

Met de huurderskoepel van Weller is afgesproken dat deelname aan TIL door Weller na afloop van het eerste jaar zal worden geëvalueerd. Aangezien het eerste jaar gekenmerkt werd door de Covid-maatregelen van de overheid en Weller om die reden haar dienstverlening inzake TIL gedeeltelijk heeft kunnen uitvoeren, heeft in 2021 een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met ontvangen aanbevelingen gaat Weller in 2022 verder mee aan de slag. Een eindevaluatie volt medio 2022.

5.2 Verhuringen via 'Thuis in Limburg'

Wijze van verhuur via Thuis in Limburg	Frequentie
Aanbodmodel	334
Bemiddeling	406
Loting	3
Nieuwbouw	36
Direct te huur	4
Totaal	783

5.3 Woningmarkt en demografische ontwikkelingen

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

5.4 90%-toewijzingsnorm en passendheidstoets

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen.

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Dit noemen we passend toewijzen. De aftoppingsgrens is in 2021 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 633,25 en voor een drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. Bij Weller werd in 2021 98,8% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd in 2021 voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet.

Toewijzingen 2021	Aantal opnieuw verhuurde woningen met recht op huurtoeslag	Percentage
Passend	592	98,8%
Niet-passend	7	1,2%
Totaal	599	100%

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 44.655. Ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen dienen te gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 40.024. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 en 10 procent aan huishoudens met een inkomen boven € 44.655. De resultaten zijn zichtbaar in onderstaande tabel.

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal verhuurde woningen	Percentage
Toewijzen DAEB-voorraad tot een inkomen van € 40.024	Minimaal 80%	739	93,7
Toewijzen DAEB-voorraad tot een inkomen van € 44.655	Maximaal 10%	19	2,4%
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 10%	31	3,9%
Totaal		789	100%

5.5 Mutaties

Onderstaand zijn de mutaties in de zin van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen weergegeven gedurende 2021:

	Heerlen	Brunssum	Beekdaelen	Totaal absoluut	Totaal relatief
2021	433	216	35	684	7,4%

Er hebben zich 684 mutaties voorgedaan in 2021 op de woningportefeuille van de TI. Per aanvang 2022 bestaat het woningbestand uit 9209 eenheden, hiervan uitgaande levert dit een mutatiegraad op van 7,4% (2020: 7,1%). Van de 780 vrijgekomen woningen in 2021 werden 2 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop.

5.6 Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2021:

Voorraad	Huurprijs ⁶	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Heerlen	Brunssum	Beekdaelen	
Goedkoop	tot € 432,51	602 6,5%	346 3,8%	62 0,7%	1.010 11,0%
Betaalbaar	van € 432,51 tot € 678,66	4.873 52,9%	2.468 26,8%	368 4,0%	7.709 83,7%
Duur	van € 663,40 tot € 752,33	317 3,4%	118 1,3%	14 0,2%	449 4,9%
Duur boven liberalisatiegrens	> € 752,33	6 0,3%	33 0,6%	2 0,0%	41 1,0%
Subtotaal		5.798 62,2%	2.965 32,9%	446 4,8%	9.209 100,0%
Totaal aantal woningen per 31.12.2021		9.209			

⁶ 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.

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

Door de richtlijn van de Rijksoverheid hierover, is de huurprijs van alle onze huurwoningen per 1 juli 2021 niet verhoogd. Ook zijn de huurprijzen verlaagd van alle bewoners die in een te dure huurwoning woonden in relatie tot hun inkomen (dure scheefheid).

	2020	2021
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur (zittende huurders)	1,08% ⁷	0,96%
Huurderving in relatie tot de jaarhuur door frictieleegstand	1,39% ⁸	1,11%
Vorderingen vertrokken bewoners	€ 2.312.434	€ 2.163.450

5.8 Ontruiming

In 2021 werden in totaliteit tweeëndertig ontruiming aangezegd door Weller. Daarvan zijn er veertien geëffectueerd.

Ontruiming	Frequentie
Huurachterstand	7
Hennep/drugs	6
Overlast	1
Totaal	14

5.9 Woonfraude

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

5.10 Specifieke doelgroepen

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

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

⁷ Betreft alleen zittende huurders / toename door openstaande posten afrekeningen servicekosten 2016 t/m 2019 Luciushof.

⁸ Alleen frictieleegstand in het %.

Toewijzingen specifieke doelgroepen 2021			
	Heerlen	Brunssum	Beekdaelen
Statushouders taakstelling (aantal personen)	44	27	0
Statushouders gehuisvest (aantal personen)	57	6	5
Zeer moeilijk plaatsbare personen via begeleid wonen (aantal woningen)	7	1	0
Housing Parkstad (aantal woningen)	14	4	0
Housing First (aantal woningen)	2	0	0
Urgentie WMO (aantal woningen)	27	16	9
Overig (aantal woningen)	74	48	10

Senioren

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

6 HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

6.1 Participatie

Het participatiebeleid en de bijbehorende procedures zijn schriftelijk vastgelegd in een aantal reglementen waaronder een Samenwerkingsconvenant. Per 31 december 2021 beschikten alle complexen over een bewonersvertegenwoordiging in de vorm van een huurdersbelangenvereniging of bewonerscommissie. Met de huurdersbelangenverenigingen of bewonerscommissies is gesproken over beheerzaken op complexniveau. Omdat om praktische redenen één sterke huurdersbelangenvereniging/ bewonerscommissie per wijk in plaats van per complex bij Weller de voorkeur geniet, is ten aanzien van praktisch alle wijken een dergelijke vertegenwoordiging in het leven geroepen ten behoeve van alle huurders en bewoners van de betreffende wijken. De huurders en de bewoners vertegenwoordigende huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies hebben zich ten behoeve van het bespreken van beleidszaken per stadsdeel of per stad verenigd in een viertal Huurderskoepels, namelijk de Huurderkoepel 'Brunssum & Schinveld', 'GBP' in het stadsdeel Heerlen-Centrum, 'Stadsdeel Heerlerbaan' in Heerlerbaan en 'Huren en Wonen' in het stadsdeel Heerlerheide.

6.2 Huurderskoepels van Weller

De Huurderskoepels hanteren een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de Huurderskoepels met Weller, conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd. Op basis van samenwerkingsconvenant is in 2021 overleg gepleegd en samengewerkt.

Met de Huurderskoepels is in 2021, verdeeld over een zestal vergaderingen, gesproken over onder andere de volgende onderwerpen:

- (Meerjaren-) huurprijsbeleid;
- Deelname aan Thuis in Limburg (TIL);
- Weller-basiskwaliteit woonruimte en uitvoering vastgoedprojecten;
- Meerjarenbegroting;
- Jaarrekening 2020 en VHV-verslag 2020;
- Actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied;
- Invulling en herbenoeming kwaliteitszetel in RvC;
- Sluiting Wellerij Brunssum;
- Prestatieafspraken;
- Herstructurering methodiek service- en stookkosten;
- ZAV beleid;
- Nieuw strategisch beleidsplan Weller.

De Huurderskoepels hebben gebruik gemaakt van hun instemmingsrecht wat betreft wijziging van stook- en servicekostenbeleid en het ZAV-beleid. De Huurderskoepels hebben gebruik gemaakt van hun (gekwaliceerd) adviesrecht ten aanzien van de volgende onderwerpen: voorgenomen sloop van complexen 59501 (Parcstaete), 3028 (Bexhoses), 19491 (Rotor), 21211 (Rozenstraat), 40072 (Muziekbuilt); verkoop zestal woningen uit complex 50052 en Rooseveltstraat 30 te Brunssum; voorgenomen besluit tot vaststelling van een nieuw strategisch beleidsplan.

6.3 Prestatieafspraken

De Huurderskoepels van Weller hebben meegedacht over het jaarlijks bod en de effecten daarvan op de huurders. In het najaar van 2021 zijn in goed overleg met partijen de prestatieafspraken vastgesteld. Deze lopen over meerdere domeinen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. De kwaliteit en de vaardigheden van de Huurderskoepels om deel te nemen aan het tripartiteoverleg neemt jaarlijks toe. Een ander heeft te maken met het feit dat Weller de huurderskoepels ook actief betreft bij de totstandkoming van prestatieafspraken.

6.4 Subsidie

Aan de hand van het 'Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie Weller' werden financiële middelen begroot en uitgekeerd. In 2021 is aan de Huurderskoepels en onderliggende bewonersvertegenwoordigingen, inclusief kosten huisvesting/kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 170.000 toegekend.

6.5 Klachtencommissie

Ook gedurende 2021 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurderskoepels opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller en herkenbaar draagvlak in de maatschappij. De Klachtencommissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande Huurderskoepels.

Samenstelling Klachtencommissie per 31-12-2021	
De heer Mr. W. Dols (voorzitter)	Op voordracht van de Raad van Commissarissen
De heer C. Cadel (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlen-Centrum
De heer T. Schaaf (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlerbaan
De heer J. Beckers (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlerheide
Mevrouw E. Smit (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Brunssum & Schinveld

In 2021 wendden zich, zie navolgend schema, twaalf huurders tot de Klachtencommissie.

Aard van de klacht	Opgelost	Lopend	Hoorzitting
Sociaal	3		
Technisch	2	5	
Overig	2		

Van de twaalf in 2021 ontvangen klachten zijn zeven klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door de werkorganisatie. Eind 2021 waren 5 technische klachten nog lopende. Er zijn in 2021 geen hoorzittingen geweest. De Klachtencommissie hield in 2021 eenmaal een evaluerende vergadering.

6.6 Kwaliteitszetels

De statuten van Weller bieden de huurders via haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2021 mevrouw A.M.C. Schuitemaker, mevrouw I.M. Thuis en mevrouw drs. F.M.M. Crutzen deel uit van de Raad van Commissarissen. Mevrouw A.M.C. Schuitemaker is wegens het verstrijken van de benoemingstermijn per 1 juli 2021 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Mevrouw I.M. Thuis is per 1 juni 2021 benoemd als huurderscommissaris van Weller voor een periode van 4 jaar.

6.7 Verhuisstatuut

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

6.8 Informatie aan bewoners

Geactualiseerde statuten, reglementen, jaarstukken e.d. worden aan de leden van de Huurderskoepels ter beschikking gesteld. Voor de overige bewoners liggen de stukken permanent ter inzage of zijn te ontsluiten via de website van Weller. Daarnaast ontvangen de bewoners (nieuws)brieven over onderwerpen die voor hen van direct belang zijn, zoals huurtoeslag, huurverhoging, onderhoud- en herstructureringsactiviteiten in hun complexen. Verder werden er in 2021 afhankelijk van het onderwerp en passend bij de Coronamaatregelen informatiebijeenkomsten georganiseerd. Twee keer per jaar krijgen alle bewoners het Wellermagazine thuisbezorgd.

7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

7.1 Financieel kader

Het financieel kader waarop het beleid van Weller is gebaseerd is onder meer vastgelegd in het strategisch beleidsplan en de financiële meerjarenbegroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de missie mogelijk te maken en de financiële continuïteit te waarborgen⁹. 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 Woningcorporaties gestelde financieringsratio's.

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

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

De financiële positie van Weller is dusdanig van aard dat toegang tot de vermogensmarkt met borging van het 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, incidentele solidariteits-bijdrageheffingen, oog voor betaalbaarheid, investeringen in verduurzaming en de beperkte woningverkoop.

7.2 Financiële prestaties

De financiële prestaties die in het jaar 2021 zijn geleverd kunnen we weergeven in:

- de Resultatenrekening over het jaar 2021;
- de Balans per 31 december 2021.

⁹ Onder financiële continuïteit wordt in dit verband verstaan: het kunnen voldoen aan zowel de verplichtingen op de korte termijn als op de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige verdien capaciteit.

VERKORTE RESULTATENREKENING GECONSOLIDEERD

	2021	2020
Huuropbrengsten	65.452	64.906
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.640	-17.897
Overige lasten	-14.696	-14.721
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.116	32.288
Toegerekende organisatiekosten	-	-24
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	274	-46
Nettoresultaat overige activiteiten	196	236
Overige organisatiekosten	-7.992	-2.610
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.345	-2.279
Saldo financiële baten en lasten	-7.433	-8.313
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.280	27.865
Resultaat voor belastingen	105.096	47.117
Belastingen	872	121
Nettoresultaat na belastingen	105.968	47.238

Het jaarresultaat 2021 is ca. € 58,7 miljoen hoger dan het jaarresultaat 2020. Het grootste positieve effect wordt veroorzaakt door de waardestijging van ons vastgoed bezit (ca. € 65 miljoen).

Daartegen staan ook twee posten die een negatief effect hebben gehad op het jaarresultaat.

Allereerst zijn er hogere onderhoudslasten geweest in 2021 t.o.v. 2020 (ca. € 3,7 miljoen) en het effect van de afgesloten lening voor de sanering van Vestia (ca. € 5,4 miljoen). Deze laatste post is verwerkt onder de "Overige organisatiekosten". De posten onder huren, verkopen, rentebaten en belastingen zorgen samen voor een positief effect van ca. € 2,5 miljoen.

VERKORTE BALANS GECONSOLIDEERD

	2021	2020		2021	2020
Vastgoedbeleggingen	1.209.984	1.074.946	Groepsvermogen	825.561	719.592
Materiële vaste activa	9.861	9.359	Voorzieningen	12.001	11.052
Financiële vaste activa	6.335	3.384	Langlopende schulden	365.416	328.382
Vlottende activa	6.452	2.774	Kortlopende schulden	35.562	33.031
Liquide middelen	5.908	1.594			
	<u>1.238.540</u>	<u>1.092.057</u>		<u>1.238.540</u>	<u>1.092.057</u>

De posten die in deze balans de grootste mutatie hebben gehad, zijn achtereenvolgens:

- Vastgoedbeleggingen, door de waarde toename van ons bezit inclusief de voorraadmutaties;
- Groepsvermogen, door het jaarresultaat zoals vermeld in de Resultaatrekeningen;
- Leningen, door het financieren van nieuwbouw en renovaties.

7.3 Specifieke meldingen

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen	In het verslagjaar 2021 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend
Grondaankopen	In het verslagjaar 2021 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan
Sponsoring	In het verslagjaar 2021 heeft Weller geen bedragen uitgegeven aan sponsoring

7.4 Marktwaaarde en beleidswaarde

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een Bestuursverslag op te stellen overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op dit verslag is ook RJ 400 Bestuursverslag van toepassing. De aanpassing in RJ 645.402 schrijft voor dat de corporatie een beleidsmatige beschouwing opneemt over de ontwikkeling van de marktwaaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Daarbij dient ook aandacht te worden besteed aan de gevolgen van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen. De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Waarderingshandboek.

Weller werkt niet met de basis marktwaaardering, maar met de full waardering. Hierbij zetten we een externe taxateur in (Dansen van der Vegt). We gebruiken het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', actualisatie peildatum 31 december 2021.

7.5 De ontwikkeling van de marktwaarde

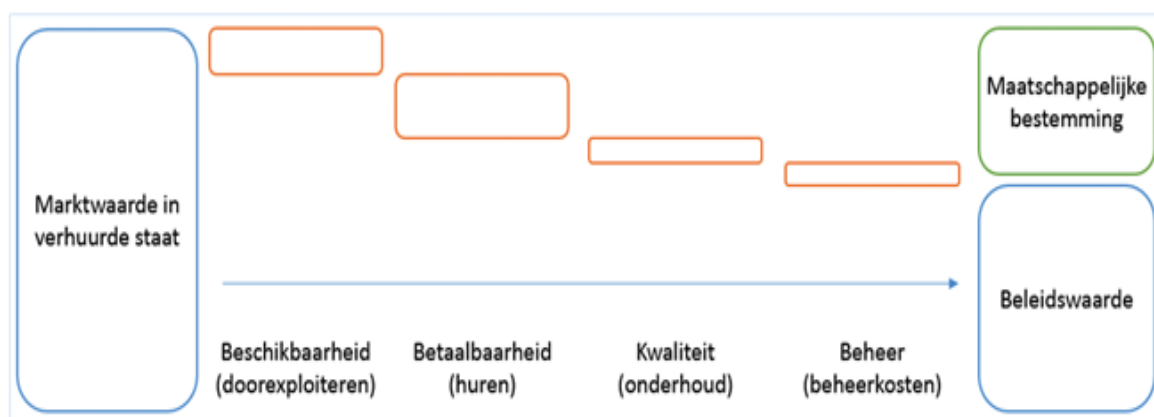
Het jaar 2021 kenmerkt zich, net als vorig jaar, door een sterke woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Weller heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 139 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.200.000.000 (inclusief voorraadmutaties van € 19,5 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 11%. Deze 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.

7.6 De ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In voorgaande jaren zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

7.7 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.

7.8 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het Bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is afgeleid van het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 433 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 en 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021	2020
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.200.080	€ 1.061.452
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 27.540	€ 19.103
Betaalbaarheid (huren)	€ -214.090	€ -229.739
Kwaliteit (onderhoud)	€ -167.392	€ -125.963
Beheer (beheerkosten)	€ -76.162	€ -32.944
Subtotaal	€ -430.103	€ -369.543
Beleidswaarde	€ 769.977	€ 691.908

Dit impliceert dat ongeveer 52% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit percentage aan fluctuaties onderhevig. De positieve afslag op beschikbaarheid wordt veroorzaakt door aanpassing van het tarief van de overdrachtsbelasting van 2 % naar 8% per 1 januari 2021. In de berekening ontstaat hierdoor bij de waterval een positieve correctie.

De toename van de marktwaarde van ons bezit (€ 139 miljoen) bestaat uit twee onderdelen:

- algemene marktontwikkelingen in onze sector en regio (ca. € 94 miljoen);
- voorraadmutaties (nieuwbouw en renovaties en verbeteringen (ca. 45 miljoen).

De toename van de beleidswaarde is met ca. € 78 miljoen ruim € 60 miljoen lager. Dit komt vooral omdat de afslagen in de “waterval” voor de onderdelen onderhoud (€ 41 miljoen) en beheer (€ 43 miljoen) hoger zijn. Bij beide onderdelen wordt dit veroorzaakt doordat Weller heeft besloten om meer gelden in te zetten voor de verbetering van de kwaliteit van ons woningbezit (onderhoud) en de extra verbetering van onze dienstverlening (beheer).

7.9 Toekomstig financieel beleid

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

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

Wat betreft het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de financiële kengetallen die de externe toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties en WSW gebruiken om de woningcorporaties te beoordelen binnen de hiervoor geldende normen blijven. In de financiële meerjarenprognose wordt rekening gehouden met toekomstige (des)investeringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. In de jaarrekening 2021 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

7.10 Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2021 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekend zijnde informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie heeft betrekking op de maatregelen uit het kabinetsbeleid. Dit beleid, zowel huidig alsook toekomstig, heeft in belangrijke mate invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De voornemens met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun, een gematigd huurprijsbeleid en de omvangrijke verduurzamingsopgaven zijn daarbij het belangrijkste. Onze sociale woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het opstellen van deze berekeningen in de jaarrekening 2021 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde beleid. Het door het kabinet bepaalde *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. In het jaar 2021 zijn, in verband met de betaalbaarheid voor de huurders, de huurprijzen niet verhoogd.

In de jaren 2022 t/m 2027 is eveneens uitgegaan van een (inflatiegelijke) huurverhoging van ongeveer 1,5 % gemiddeld. Vanaf 2028 en verder is rekening gehouden met een huurverhoging van 2%.

Alle beschikbare informatie in de organisatie is financieel doorgerekend in de meerjarenbegroting 2023 t/m 2027.

De financiële toetsing vindt plaats met behulp van een aantal kengetallen (ratio's) die breed in onze sector worden gehanteerd. De begrippen die hierbij aan de orde zijn, zijn de volgende:

- Interest Coverage Ratio (ICR): berekent de verhouding tussen de operationele kasstroom (vóór rente-uitgaven en rentebaten) en de bruto rente-uitgaven. De ICR dient ten minste 1,4 te zijn.
- Solvabiliteit: dit betreft de verhouding tussen het eigen vermogen van Weller, in relatie tot het totale vermogen van Weller (het balanstotaal). Volgens de WSW-norm dient deze ten minste 15% te bedragen. De berekeningen vinden plaats op basis van de beleidswaarde.
- Loan to value (Ltv): onder deze noemer wordt de verhouding tussen het aangetrokken vreemde vermogen en de beleidswaarde van het sociale vastgoed berekend. Het geeft feitelijk aan hoeveel van de beleidswaarde van het vastgoed belast is met geborgde leningen. De loan to value mag niet meer dan 85% bedragen. Het is van belang om op te merken dat Weller een interne norm van 80 % heeft gehanteerd in deze begroting om zodoende bij onvoorziene omstandigheden niet meteen deze grens te overschrijden.
- Dekkingsgraad onderpand: is de marktwaarde van de volledige leningenportefeuille gedeeld door de marktwaarde van alle vastgoed en dient maximaal 70% te zijn.
- Dekkingsgraad inzet onderpand bij WSW: is de marktwaarde van de WSW-geborgde leningen gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed dat ingezet is als onderpand bij het WSW en dient maximaal 70% te zijn.



De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op:

	Jaar 2022	Jaar 2023	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026
Interest Coverage Ratio (min. 1,4)	2,5	2,1	2,0	2,3	2,7
Solvabiliteit (min. 15%)	36	32	29	29	29
Loan to value (max. 85%)	62	67	71	71	72
Dekkingsgraad onderpand (max. 70%)	45	48	49	48	46
Onderpand bij WSW geborgde leningen (max. 70%)	45	48	49	48	46

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

In de meerjarenbegroting zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoedontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale investeringsopgave die hiermee samenhangt bedraagt € 182 miljoen, inclusief een verduurzamingsopgave van € 63 miljoen.

De financieringen die hiermee samenhangen, te weten € 204 miljoen, zullen worden aangetrokken onder borging van het WSW. De verdeling over de jaren is als volgt:

Financieringsbehoefte (bedragen in € 1000,-)	Jaar 2022	Jaar 2023	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026
Nieuwe te borgen leningen	67.796	48.537	48.702	15.020	24.352
Nieuw ongeborgde leningen	-	-	-	-	-
TOTAAL	67.796	48.537	48.702	15.020	24.352

Het afgegeven borgingsplafond van het WSW is telkens van voldoende omvang om de vereiste financieringen te kunnen aantrekken.

7.11 Treasury-activiteiten

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

Leningen

De leningenportefeuille van de Stichting Weller Wonen (geconsolideerd) bedroeg per 1 januari 2021 € 337 miljoen. Op 31 december 2021 bedroeg de leningenportefeuille € 357 miljoen. In 2021 kenden twee leningen een eindaflossing voor een bedrag van € 12 miljoen. De reguliere aflossingen in 2021 bedroegen € 4 miljoen.

De informatie over nieuw aangetrokken leningen is als volgt:

Geldgever	Hoofdsom	Type lening	Looptijd	Rente
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	Fixe	35 jaar	0,33 %
Nederlandse Waterschap Bank	€ 10.000.000	Fixe	50 jaar	0,47 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	Fixe	20 jaar	0,68 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	Fixe	40 jaar	0,60 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	Flexibele lening	3 jaar	-0.50%
Nederlandse Waterschap Bank	€ 3.310.000	Fixe	40 jaar	4,86 %
ING Bank	€ 4.000.000	Fixe		
TOTAAL	€ 57.310.000			

De keuze van de looptijden is met name gebaseerd op de vervallmomenten van de bestaande portefeuille. In 2021 waren er geen renteaanpassingen. Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 2,19 %. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 18 jaar.

In 2021 vonden er twee bijzondere transacties plaats die achtereenvolgens te maken hadden met de zgn. Vestia leningenruil en het Strategische Programma van het WSW.

Vestia leningenruil

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

Aangezien deze lening ruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio (ad € 5.142.955). Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Strategische Programma WSW

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

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in een obligoheffing van € 195.000 voor Weller.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Weller een aangegane obligolening van € 8,1 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Weller bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 11,2 miljoen.

Renterisico

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

Huisbankier

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

Derivaten

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

7.12 Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2021 een bedrag van € 18,7 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

7.13 Huursom

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg voor Weller 0%, overeenkomstig het vastgestelde beleid van de Rijksoverheid.

7.14 Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

Weller heeft het administratief beheer voor de bestaande Verenigingen van Eigenaren grotendeels overgedragen aan twee commerciële bedrijven in de regio. Uitsluitend de VvE's waarin Weller een meerderheidsbelang (> 50%) heeft, zijn gehandhaafd. Het beleid van Weller is in 2021 ten opzichte van het boekjaar 2020 grotendeels ongewijzigd. In 2021 heeft Weller geen beleggingen gedaan.

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

De aan de Stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die op basis van de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, volgens artikel 2:8 BW, zich in 2021 als zodanig tegenover elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

7.16 Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen

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

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2021 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich – via het statutair vastgelegde vereiste ‘fiattering uitbrengen stemrecht’- ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de besloten vennootschappen van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de besloten vennootschappen van Weller binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. De doelen van de nevenstructuur van Weller zijn nader toegelicht in bijlage 4.

Weller Wonen Holding BV

De Algemene Vergadering van Weller Wonen Holding BV heeft op 28 juni 2022, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de besloten vennootschap, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2021, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2021 € 53.007.000 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2021 na belastingen van € 6.365.000 en het eigen vermogen € 34.802.000 bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele resultaat over het boekjaar 2021 ten gunste van het onverdeeld resultaat zal worden gebracht.

Weller Vastgoed Beheer BV

De Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Beheer BV heeft op 28 juni 2022, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de Weller Wonen Holding BV, op haar beurt vertegenwoordigd door de Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de besloten vennootschap, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2021, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2021 € 73.943.000 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2021 na belastingen van € 6.339.000 en het eigen vermogen € 52.557.000 bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele resultaat over het boekjaar 2021 zal ten gunste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

De Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling BV heeft op 28 juni 2022, 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 2021, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2021 € 80.000 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2021 na belastingen van € 42.000 negatief en het eigen vermogen € 18.204.000 negatief bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2021 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

8 MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

Gedurende het boekjaar 2021 zijn na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties navolgende besluiten genomen:

- De heer P.L.M. Geraets is op 2 februari 2021 door de Raad van Commissarissen herbenoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Stichting Weller Wonen per 1 maart 2021 voor een periode van vier jaar.
- Mevrouw R.E.J.C. Rijk is op 19 april 2021 door de Raad van Commissarissen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Weller per 15 april 2021 voor een periode van vier jaar;
- Mevrouw I.M. Thuis is op 19 april 2021 door de Raad van Commissarissen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen (huurderscommissaris) per 1 juni 2021 voor een periode van vier jaar;
- De heer B.H.J. Braeken is op 23 april 2021 door de Raad van Commissarissen benoemd als statutair bestuurder van Stichting Weller Wonen per 1 mei 2021 voor een periode van twaalf maanden, derhalve tot 1 mei 2022;
- De heer M.H.J. Oomes is op 31 mei 2021 door de Raad van Commissarissen herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Weller wonen per 1 juli 2021 voor een periode van vier jaar.

9 BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 28 juni 2022

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

OVERIG

ONTWIKKELINGEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Ontwikkelingen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2021 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.

Meldingsplichtige besluiten

Na melding aan de Autoriteit Woningcorporaties en na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties op 26 april 2022 heeft de Raad van Commissarissen op 30 april 2022 besloten om de heer B.H.J. Braeken per 1 mei 2022 te benoemen als statutair bestuurder voor een periode van vier jaar.

Governance-inspectie Aw

Op 3 februari 2022 voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uit bij Stichting Weller Wonen. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. De criteria die de Aw stelt aan een goede governance zijn terug te vinden in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. De Aw concludeert dat Stichting Weller Wonen op dit moment een belangrijke ontwikkeling doormaakt om aan de criteria van goede governance te voldoen. De Aw beoordeelt per saldo de risico's in de governance voor Stichting Weller Wonen in de risicocategorie 'midden' met de aantekening dat Stichting Weller Wonen op de goede weg is met betrekking tot het integriteitsbeleid, waaronder het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling en onverenigbaarheden.

Topstructuur Stichting Weller Wonen

Op 25 februari 2022 heeft de Raad van Commissarissen een besluit genomen tot aanpassing van de topstructuur en in lijn met het advies 'Topstructuur Weller' gekozen voor eenhoofdig bestuur met een strategisch management van vijf managers. Dit besluit is op 1 mei 2022 in werking getreden.

Strategisch Beleidsplan 2022-2026/Treasury Jaarplan 2022

Op 7 februari 2022 heeft het Bestuur in samenspraak met de Raad van Commissarissen het Strategisch Beleidsplan 2022-2026 en het Treasuryjaarplan Weller 2022 vastgesteld.

Resultaatbestemming

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

De jaarrekening 2021 zal worden vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen te houden op 28 juni 2022. Hier zal voorgesteld worden om het positief saldo groot € 105.968.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2021 van Weller ten gunste te brengen van de algemene bedrijfsreserve.

Autoriteit woningcorporaties, gemeenten en prestatieafspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een 'aanbod' aan de lokale overheden vóór 1 juli 2021 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken 2020 vóór 15 december 2021 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden.

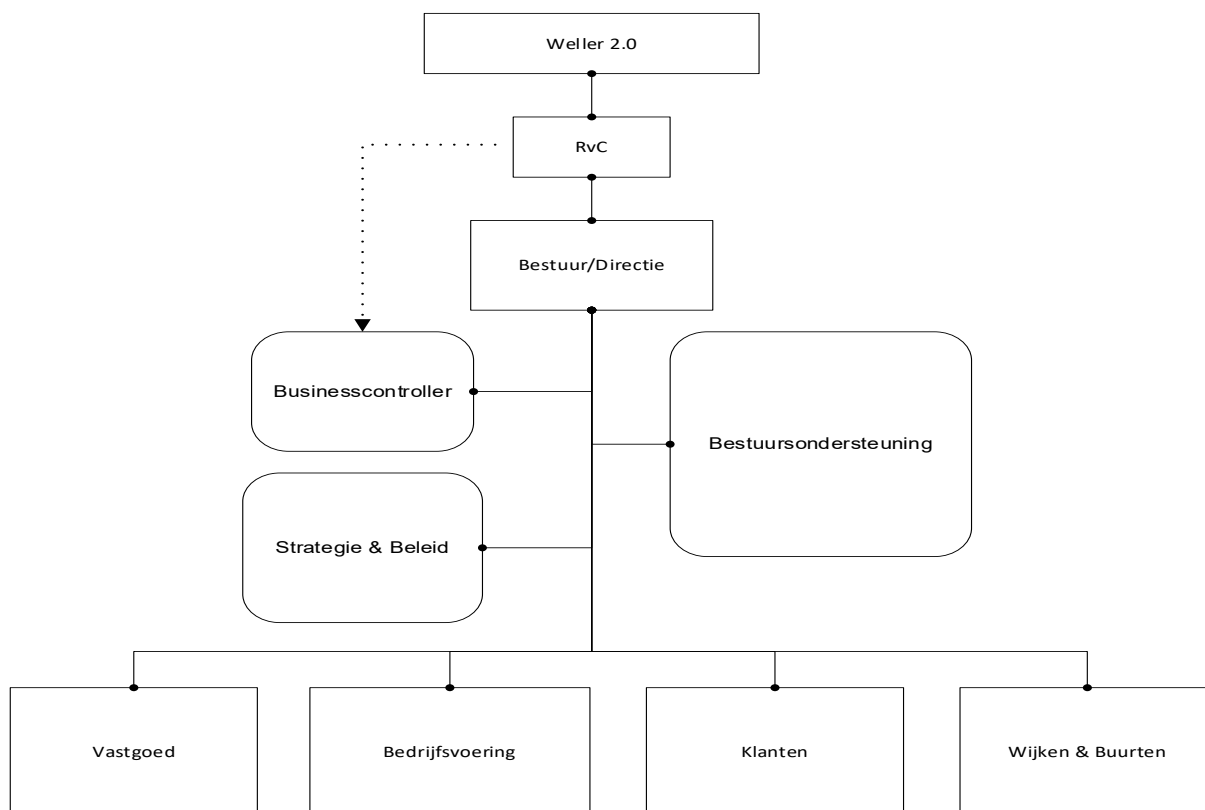
De prestatieafspraken met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Beekdaelen zijn vóór 15 december 2021 vernieuwd en samen met de vier Huurderskoepels van Weller ondertekend.

BIJLAGEN BESTUURSVERSLAG 2021

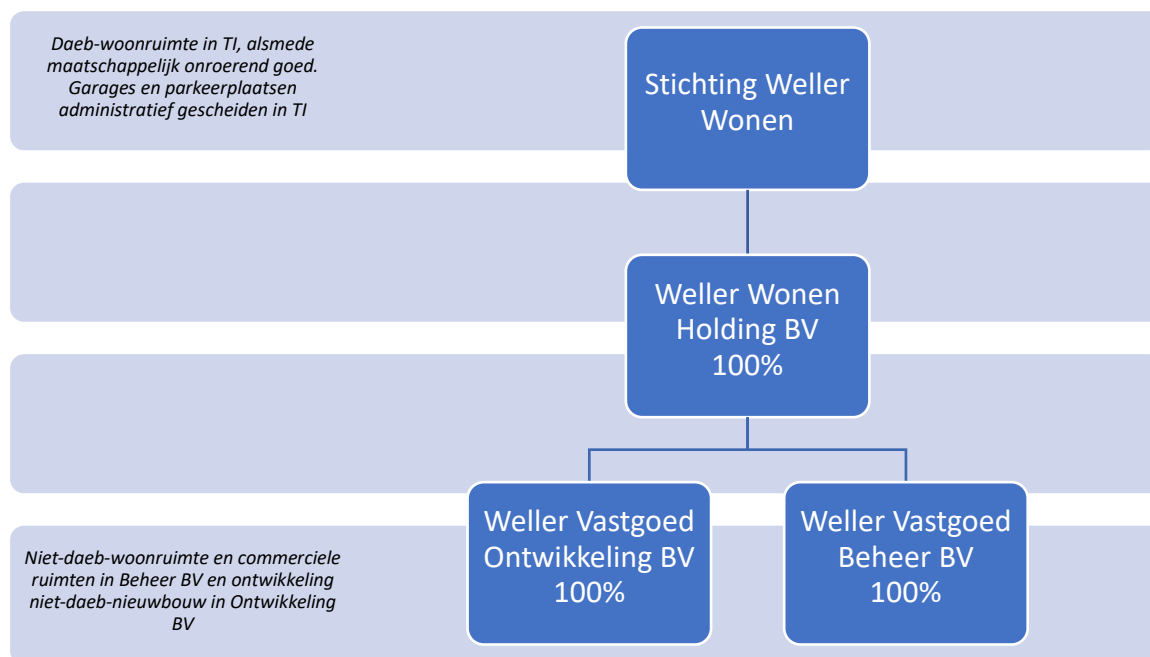
BIJLAGE 1: Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

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

BIJLAGE 2: Organisatieschema stichting Weller Wonen per 31-12-2021



BIJLAGE 3: Juridische structuur Weller per 31-12-2021



BIJLAGE 4: doelen nevenstructuur Weller

Weller Wonen Holding BV

Weller Wonen Holding BV heeft de volgende doelen:

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

Weller Vastgoed Beheer BV

Weller Vastgoed Beheer BV heeft de volgende doelen:

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

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV heeft de volgende doelen:

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

Verslag over 2021 van de Raad van Commissarissen



Voorwoord

Woningcorporaties verrichten hun activiteiten binnen de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad, waarbij een gezonde bedrijfsvoering zorgt voor voldoende continuïteit. Centraal in genoemde driehoek bevindt zich de huurder, die maatschappelijk gezien ons bestaansrecht vormt. Op deze driehoek is dan ook in eerste instantie ons toezicht gericht geweest; de meeste volkshuisvestelijke taken en diensten vormen immers een afgeleide van voornoemde driehoek.

De nationale en regionale uitdagingen die voor ons liggen vragen om een heldere visie op de toekomst. Afgelopen verslagjaar werd door ons als Raad van Commissarissen dan ook veel aandacht besteed aan de strategische focus, rekening houdend met de maatschappelijke ontwikkelingen onder andere op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en energiearmoede, digitalisering, leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende woningen voor de primaire en secundaire doelgroepen. Dat noodzaakt tot bijstelling van ons Koersplan voor de lange termijn en doorvertaling van onze doelen naar een nieuw strategisch beleidsplan voor de komende vijf jaar. Rekening houdend met deze opgave hebben wij als Raad van Commissarissen ook kritisch gekeken naar de inrichting van de topstructuur, waarbij wordt beoogd om de structuur van zowel de personele organisatie als de invulling van taken en aandachtsgebieden meer in lijn te brengen met de strategie als vastgesteld in het Strategisch Beleidsplan Weller 2022-2026.

Als intern toezichthouder hebben wij ook in 2021 geïnvesteerd in het verder professionaliseren van onze eigen rol: efficiënt en effectief vergaderen, met de nadruk op strategisch niveau. Versterkt door twee nieuwe leden blijft ook voor het komend jaar onverkort onze ambitie als Raad van Commissarissen om vooral een raad van verbinding te zijn, verbinding naar en met de Bestuurder, huurders en overige 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 van het Bestuur.

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 2021 onze taak hebben uitgevoerd en hoe wij onze visie en taak de komende jaren verder vorm willen geven.

Met vriendelijke groet,

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

2. Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

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

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

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

2.2 Governancecode Woningcorporaties

De corporatiebranche beschikt al jaren over een eigen Governancecode. Als intern toezichthouder streven wij naleving van de volledige Governancecode na. Gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie hebben wij ook in 2021 wederom een verdere verbeterslag in de uitvoering van het toezicht en de toepassing van de Aedes Governancecode doorgevoerd. Het verheugt ons de bevestiging hiervan ook terug te lezen in de Toezichtbrief 2022 van de Autoriteit woningcorporaties.

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 2021;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuut, Investeringsstatuut en zoals gehanteerd en aangegeven door WSW;
- de Autoriteit woningcorporaties.

Ons toezicht hebben wij mede laten beïnvloeden door de herziene Woningwet, BtIV, RtIV en meerdere ministeriële Regelingen en MG's, waarin onder andere de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende jaren heeft aangegeven.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag en accountantsverslag

Vóór 1 juni 2021 heeft het bestuur de jaarstukken over 2020 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de auditcommissie zijn in de maand juni plenair de jaarstukken in onze Raad behandeld en na een toelichting van accountant Deloitte door de Raad vastgesteld.

Wij hebben aansluitend geconstateerd dat betreffende jaarstukken tijdig gedeponeerd zijn. De te hanteren cyclus inzake aanbod en prestatieafspraken is gevolgd, maar partijen benutten nog steeds niet de mogelijkheden die de wetgever biedt aan gemeenten, Weller en huurdersvertegenwoordigers. Ook hebben wij geconstateerd dat de woningtoewijzing in 2021 op verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden: aan de 90%-toewijzingsnorm alsook aan de 95%-passendheidsnorm is voldaan.

3.2.3 Managementletter

In 2021 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 2021 hebben twaalf klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan 9.288 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

In de periode september tot en met november 2020 heeft Weller zich voor de derde keer laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In betreffende visitatie, uitgevoerd overeenkomstig methodiek 6.0, is Weller beoordeeld op een drietal gebieden, te weten i) Presteren naar Opgaven en Ambities, ii) Presteren volgens Belanghebbenden en iii) Presteren naar Vermogen. In aanvulling hierop heeft het visitatiebureau (Pentascopie) op verzoek van Weller ook het onderdeel Governance hierbij betrokken.

Mede op basis van de aanbevelingen uit het Visitatierapport zijn in het verslagjaar, zowel op bestuurlijk- alsook op RvC niveau, verdere verbeteracties geïnitieerd.

3.4 Toezicht op de dialoog met stakeholders

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

3.5 Toezicht op risicobeheersing

Wij hebben geconstateerd dat ten aanzien van de belangrijkste strategische risico's ook in 2021 adequate 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 kwartaalrapportage. Wij hebben bij het Bestuur de noodzaak benadrukt tot het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering. Tevens hebben wij de noodzaak tot risicobeheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomangement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus. Als uitwerking en onderdeel van het risicomangementbeleid van Weller heeft de Raad van Commissarissen het Interne Controleplan 2021 vastgesteld.

3.6 Toezicht op verbindingen

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2021 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de Raad van Commissarissen van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de Weller BV's in 2021 binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. Wij hebben deze jaarrekeningen goedgekeurd. Reeds in 2020 is het proces in gang gezet om de verbindingenstructuur te ontvlechten en de B.V.'s waarin feitelijk geen activiteiten plaatsvinden op te heffen.

3.7.1 Benoeming en beoordeling accountant

Vorig jaar heeft Deloitte de controle van de jaarrekening over 2020 naar tevredenheid verricht. Hiermee is de maximale benoemingstermijn van de externe accountant volledig benut. Ten behoeve van de jaarrekeningcontroles 2021 e.v. is, in samenspraak met de Audit Commissie en met volledige inachtneming van de Aedes Governancecode, een selectieprocedure gevolgd ter aanstelling van een ander accountantskantoor met een OOB vergunning. EY zal vanaf het boekjaar 2021 de controlerend accountant van Weller zijn.

3.7 Conclusies toezichthoudende rol

Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2021 voldoende informatie verkregen dan wel zelf 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 het hanteren van een jaarplan-cyclus. Met de bestuurders werd in 2021 hun jaarplan besproken en werden functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd.

Met vaststelling van een nieuw koersplan en een nieuw strategisch beleidsplan is behoefte ontstaan aan bijstelling van de topstructuur. Gedurende het verslagjaar is hierover zeer veelvuldig overleg gevoerd. Dit mede gebaseerd op het nieuwe strategisch beleidsplan en de daarin geformuleerde doelstellingen. In lijn met het advies 'Topstructuur Weller', dat mede onder begeleiding van een extern adviesbureau tot stand is gekomen, heeft de Raad na zorgvuldig beraad, op 25 februari 2022 het besluit genomen tot aanpassing van de topstructuur waarbij geopteerd is voor een eenhoofdig bestuur met een strategisch managementlaag met vijf managers. Voornoemde omstandigheden hebben ook tot aanpassing van het bestuurdersprofiel geleid. Met inachtneming van het Strategisch Beleidsplan Weller 2022-2026 en in samenspraak met de huurdersorganisaties, het management team en de ondernemingsraad is een nieuwe bestuurdersprofiel tot stand gekomen.

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

4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur het functioneren van het Bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden besproken.

4.1.3 Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen heeft eind 2021 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 zijn 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. Gedurende het verslagjaar is in samenspraak met het Bestuur follow-up gegeven aan de bevindingen uit het Medewerkers Motivatie Onderzoek uit 2020, onder andere in relatie tot ziekteverzuim, samenwerking en communicatie, welzijn en vergrijzing.

4.2.2 Integriteit

Er zijn in 2021 noch op enig ander moment aandelen, leningen of garanties verstrekt aan of ten behoeve van de directeur-bestuurders. De organisatie beschikt zowel over een Gedrag- en Integriteitscode alsook over een Klokkenluidersregeling; in 2021 is geen gebruik gemaakt van genoemde mogelijkheden. In 2021 is niet vastgesteld dat er tegenstrijdige belangen of (schijn van) belangenverstrengeling aan de orde zijn geweest met betrekking tot de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

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, het herkenbaar aan strategische doelen gelieerd motiveren van voorgenomen investeringen en het aan de realiteit aangepast actualiseren van investeringsparameters.

6. Over de RvC

6.1 Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond gedurende de periode januari t/m december 2021, dus ook ultimo 2021, 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.

Weller hanteert de navolgende profielen: een volkshuisvestelijk- en ruimtelijke ordening deskundige (1), een financieel-economisch deskundige (2), een juridisch/bestuurlijk deskundige (3), een doelgroep- en lokale gemeenschap deskundige (4) en een vastgoed deskundige (5). 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

Na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid is de heer P.L.M. Geraets per 1 maart 2021 herbenoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid is mevrouw R.E.J.C. Rijk per 15 april 2021 benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

Op voordracht van de gezamenlijke huurderskoepels is, in opvolging van mevrouw A.M.C. Schuitemaker die per 1 juli 2021 is afgetreden wegens het verstrijken van de benoemingstermijn, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, per 1 juni 2021 mevrouw I.M. Thuis benoemd als lid van de Raad van Commissarissen (huurderscommissaris).

Na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid is de heer M.H.J. Oomes per 1 juli 2021 herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

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. Navolgend is de situatie geschetst op 31 december 2021.

Naam	Functie	Deskundigheid-gebied	Beroep	Nevenfuncties	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Mw. Drs. F.M.M. Crutzen	Lid	Volkshuisvestelijk/huurderscommissaris	Loopbaan- en strategisch adviseur FC coaching; partner LoopbaanNaPolitiek	Lid RvC Charlotte van Beuningen Woonstrichting; Lid RvC Stichting Portaal; Raadslid gemeente Sittard Geleen; Bestuurslid/penningmeester Hoeve Abshof.	Vz. Selectie en Remuneratie-commissie	01.03.2016	01.03.2020	01.03.2024
P.L.M. Geraets RA	Voorzitter	Financieel-economisch	Strategisch financieel adviseur Provincie Limburg	Extern examiner Zuyd Hogeschool Sittard	Selectie en Remuneratie-commissie; Agendacommissie	01.03.2017	01.03.2021	01.03.2025
M. Hommes RE RA	Lid	Financieel-economisch	Managing Partner At Risk Advies BV	Vz. RvC Budé Holding B.V.	Vz. Audit Commissie; Vastgoed-commissie	01.01.2015	01.01.2019	01.01.2023
M.H.J. Oomes	Vice-voorzitter	Vastgoed	Directeur Financiën en bedrijfsondersteuning Pre Wonen Haarlem	Lid RvA Vermogensbeheer Elisabeth Strouven Fonds; Senior consultant PUM senior experts The Netherlands; Director of Finance NGO Reputed4agri Development	Vz. Vastgoed-Commissie Agendacommissie	01.07.2017	01.07.2021	01.07.2025
Mw. Drs. R.E.J.C. Rijk	Lid	Financieel-economisch	CFO, lid Managing Board (statutair) Obvion N.V.	Lid Market Committee PCS	Vastgoed-commissie; Audit Commissie	15.04.2021		15.04.2025
Mw. A.M.C. Schuitemaker	Vice-voorzitter	Bestuurlijk/juridisch/huurderscommissaris	Omgevingsmanager Kerensheide Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	n.v.t	Agendacommissie	01.07.2013	01.07.2017	01.07.2021
Mw. I.M. Thuis	Lid	Bestuurlijk/juridisch/huurderscommissaris	Directeur/bestuurder MEE Zuid Limburg	Bestuurslid MVO Platform Stichting IMMENS		01.06.2021		01.06.2025

6.1.4 Conclusie samenstelling

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

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Als toezichthouder vertonen wij een voorbeeldfunctie qua integriteit en spreken wij elkaar indien nodig aan op ongewenst gedrag. Conform Governancecode is onze Raad van Commissarissen zodanig samengesteld dat wij als leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het Bestuur en ten opzichte van welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en onze taak naar behoren kunnen vervullen. Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de Toegelaten Instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2021 zitting gehad in het college van B&W of de gemeenteraad van de gemeente Beekdaelen, Brunssum of Heerlen, noch zitting gehad in het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Ook zijn gedurende 2021 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder. Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter.

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 2021 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 2021 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 kwartaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de raad aan het Bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het Bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen. In het kader van informatievoorziening heeft de Raad van Commissarissen van het Bestuur van Weller regelmatig informatiestukken ontvangen, alsmede het periodiek verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de Raad van Commissarissen vier keer het tijdschrift "Ruimte en Wonen" ontvangen;

- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw. De Raad van Commissarissen heeft ook in 2021 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en heeft ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie, opgeleverde nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.

Ook hebben wij ons als Raad van Commissarissen op diverse momenten door externe adviseurs laten informeren of begeleiden, teneinde te voorkomen dat er ten aanzien van sommige onderwerpen mogelijk een ‘tunnelvisie’ zou kunnen ontstaan. Zo is gebruik gemaakt van EY inzake risicomanagement en van Du Roi inzake fiscaliteiten. Met betrekking tot ontvlechting van de verbindingsstructuur is, zowel ten dienste van de Raad van Commissarissen alsook ten behoeve van het Bestuur van Weller, gebruik gemaakt van AKD. Tot slot heeft Atrive het Bestuur en de Raad van Commissarissen begeleid in het proces om te komen tot een nieuwe Koers en de uitwerking naar het nieuwe Strategisch Beleidsplan.

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

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

6.2.7 Lidmaatschappen

Als toezichthouders willen wij ook graag voeding krijgen vanuit de corporatiekoepel en branche van toezichthouders; vandaar dat in 2021 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

6.2.8 Zelfevaluatie en Permanente Educatie

Medio december 2021 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden door de Raad van Commissarissen, samen met de bestuurders.

Ook in 2021 hebben wij aantoonbaar via PE-punten – als norm geldt minimaal 10 punten per 2 jaar – aan onszelf alsook aan de buitenwereld kenbaar gemaakt dat zowel bestuur en medewerkers van Weller, alsook wij als toezichthoudend orgaan behoefte hebben aan zelflerend vermogen en constante bijscholing.

Alle commissarissen hebben - zie onderstaand overzicht - aantoonbaar in 2021 voldaan aan de PE-verplichting.

Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel							
Naam	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal 2020 en 2021	Norm per twee jaar
Mw. F.M.M. Crutzen	11	46	9	5	9	14	10
P.L.M. Geraets	24	20	14	9	35	44	10
M. Hommes	32	19	10	6,5	26	32,5	10
M.H.J. Oomes	21	22	20	6	63	69	10
Mw. R.E.J.C. Rijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5	5	10
M.w. A.M.C. Schuitemaker	11	10	9	15	15	30	10
Mw. I.M. Thuis	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	14	14	10

6.3 Bezoldiging

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde B.V.'s. De honorering is in 2021 bepaald in overeenstemming met de WNT, alsmede de VTW-regeling.

Toezichthoudende topfunctionarissen							
	Mw. F.M.M. Crutzen	P.L.M. Geraets	M. Hommes	M.H.J. Oomes	Mw. R.E.J.C. Rijk	Mw. A.C.M. Schuitemaker	Mw. I.M. Thuis
Functie	lid RvC	Vz. RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC	Vice-Vz RvC
Duur dienstverband in 2021	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	15-4 t/m 31-12	1-1 t/m 30-6	1-6 t/m 31-12
Bezoldiging							
Beloning (I)	13.550	20.250	13.980	13.550	9.649	6.775	7.904
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2021	13.550	20.250	13.550	13.550	9.649	6.775	7.904
Totaal bezoldiging 2020	13.000	13.000	13.000	13.000	n.v.t.	13.000	n.v.t.
Toepasselijk WNT-maximum 2021	17.500	26.250	17.500	17.500	12.514	8.678	10.260
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	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 € 56.875; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, professionaliserings-activiteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en werving- en selectie. In totaliteit bedroegen in 2021 de ITO-kosten € 142.103.

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 tien keer plenair bijeen geweest. Daarnaast hebben er in de maand december een aantal (in)formele overlegmomenten plaatsgevonden.

Als Raad van Commissarissen hebben wij in het afgelopen verslagjaar meer dan veertig thema's besproken, zoals jaarverslag & jaarrekening 2020 TI en BV's, begroting 2022, treasuryjaarplan 2021, bestuurlijke informatie, verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken, Governance & naleving Governancecode Woningcorporaties, Gedrag- en Integriteitscode, hantering Register melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluidersregeling, Intern Controleplan 2021 in het kader van risicomanagement en interne beheersing, financieringsbehoefte, bespreking oordeel ILenT, projecten, prestatieafspraken met de beide directeur-bestuurders, huisvesten primaire doelgroep en betaalbaarheid, benoeming nieuwe accountant, AVG compliance, ontvlechting verbindingsstructuur, uitgangspunten Strategisch Beleidsplan Weller 2022-2026, naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen, aanbod en prestatieafspraken tussen Weller, huurderskoepels en de gemeente Beekdaelen, Brunssum en Heerlen. Daarnaast kwamen in 2021 de navolgende specifieke thema's aan de orde, te weten: koersplan 'Koers en bouwstenen strategie Weller'; Strategisch Beleidsplan Weller 2022-2026; topstructuur Weller, Portfolio- en assetmanagement, ICT, voortgang implementatie interne reorganisatie en deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en bijbehorende verplichtingen.

6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Op 21 april 2021 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, een informatief en evaluerend overleg gehad met de vier, alle huurders van Weller vertegenwoordigende, Huurderskoepels.

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

Op 10 september 2021 heeft de jaarlijkse 'Binnenste Buiten Dag' plaatsgevonden waarbij samen met de huurdersorganisaties en overige stakeholders stil werd gestaan bij aantal belangrijke thema's zoals gezamenlijke aanpak in de toepassing van de 'Voorzieningenwijzer' en veiligheid in buurten en wijken. Van deze gelegenheid is ook gebruik gemaakt om stil te staan bij de uitdiensttreding van voormalig bestuurder van Weller, de heer ing. J.M.W. Gorgels MSM.

6.4.3 Overleg met OR

Als Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2021 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is onder andere gesproken over de voortgang van de implementatie van de interne doorgevoerde reorganisatie in verband met de toekomstbestendigheid van de organisatie, alsmede over het Strategisch Beleidsplan Weller 2022-2026, de topstructuur Weller alsook over de aanpassing van het bestuurdersprofiel. 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

Contacten met stakeholders zijn gedurende het jaar 2021 wegens Coronamaatregelen beperkt gebleven 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, en daarmee tevens beantwoordend aan de per januari 2020 herziene Governancecode, de komende jaren meer handen en voeten te geven.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

De sociale huisvestingstaak is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de woningcorporaties in Parkstad Limburg. Wij achten het belangrijk dat gewenste investeringsopgaven, denk aan verduurzaming, opgepakt kunnen worden. Op sommige plekken kan de maatschappelijke opgave groter zijn dan wat één corporatie aankan. Corporaties kunnen elkaar daarbij helpen door middel van bijvoorbeeld samenwerking op bepaalde deelgebieden, matching en schaalvergroting.

Als intern toezichthouder zullen wij, zonder daarbij op de stoel van de bestuurders te belanden, vanuit onze rol bijdragen aan het nieuwe Strategisch Beleidsplan Weller 2022-2026.

7.2 Dankwoord

Als betrokken toezichthouders willen wij graag aan Bestuur en alle medewerkers, maar ook aan de huurdersvertegenwoordigers van Weller in Beekdaelen, Brunssum en Heerlen, onze dank uitbrengen voor de inzet en behaalde resultaten. Zowel uit 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 steeds ruimte blijft voor verbeterlagen. Wij zullen ons ook in 2022 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 2021 getoetst en heeft daarbij kennisgenomen van de door EY afgegeven controleverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 25 lid 4 van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2021 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 28 juni 2022

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

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

**STICHTING WELLER WONEN
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	6
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	8
4	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2021	10
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	27
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	58
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	71
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	73
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	74
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	76
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	96
12	Overige informatie	104
13	Afzonderlijke primaire overzichten	105

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	121
2	Controleverklaring accountant	121

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	(1)				
DAEB vastgoed in exploitatie		1.133.288		995.511	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		66.792		65.941	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.904		13.494	
			1.209.984		1.074.946
Materiële vaste activa	(2)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			9.861		9.359
Financiële vaste activa	(3)				
Latente belastingvordering(en)			6.335		3.384
Vlottende activa					
Vorderingen	(4)				
Huurdebiteuren		535		718	
Overheid		27		114	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.174		1.200	
Overige vorderingen		109		588	
Overlopende activa		607		154	
			6.452		2.774
Liquide middelen	(5)		5.908		1.594
TOTAAL ACTIVA			<u>1.238.540</u>		<u>1.092.057</u>

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIEF					
Groepsvermogen	(6)		825.561		719.593
Voorzieningen	(7)				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		11.353		10.422	
Overige voorzieningen		648		630	
			12.001		11.052
Langlopende schulden	(8)				
Schulden aan overheid		877		921	
Schulden aan kredietinstellingen		357.270		319.944	
Overige schulden		7.269		7.517	
			365.416		328.382
Kortlopende schulden	(9)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		25.055		15.723	
Schulden aan leveranciers		216		6.589	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		2.251		3.416	
Schulden terzake van pensioenen		179		106	
Overige schulden		141		81	
Overlopende passiva		7.720		7.115	
			35.562		33.030
TOTAAL PASSIVA			<u>1.238.540</u>		<u>1.092.057</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
(in duizenden euro's)			
Huuropbrengsten	(10)	65.452	64.906
Opbrengsten servicecontracten	(11)	3.552	3.431
Lasten servicecontracten	(12)	(4.704)	(3.749)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	(4.621)	(5.214)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	(21.640)	(17.897)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	(8.923)	(9.189)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.116	32.288
Toegekende organisatiekosten	(16)	0	(24)
Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.813	1.376
Toegekende organisatiekosten		(83)	(86)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	(1.456)	(1.336)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		274	(46)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	1.849	(32.206)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	91.431	60.071
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		93.280	27.865
Opbrengst overige activiteiten	(21)	432	341
Kosten overige activiteiten		(236)	(105)
Nettoresultaat overige activiteiten		196	236
Overige organisatiekosten	(22)	(7.992)	(2.610)
Kosten omtrent leefbaarheid	(23)	(2.345)	(2.279)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	902	879
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	(8.335)	(9.192)
Saldo financiële baten en lasten		(7.433)	(8.313)
Resultaat voor belastingen		105.096	47.117
Belastingen	(26)	872	121
Nettoresultaat na belastingen		105.968	47.238

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Nettoresultaat na belastingen	105.968	47.238
Rechtstreekse mutaties in het Eigen Vermogen	0	0
Totaalresultaat	105.968	47.238

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.
(in duizenden euro's)

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten				
Verhuureenheden		65.329		65.200
		65.329		65.200
Vergoedingen		3.767		3.570
Overige bedrijfsontvangsten		292		281
Ontvangen interest		19		17
		4.078		3.868
Saldo ingaande kasstromen		69.407		69.068
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	(7.916)		(8.213)	
Onderhoudsuitgaven	(18.907)		(15.869)	
Overige bedrijfsuitgaven	(14.606)		(13.233)	
Betaalde interest	(8.773)		(9.443)	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	(234)		(40)	
Verhuurdersheffing	(3.994)		(3.732)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(334)		(321)	
Vennootschapsbelasting	(6.314)		(7.400)	
Saldo uitgaande kasstromen		(61.078)		(58.251)
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.329		10.817
transporteren		8.329		10.817

	2021		2020	
	€	€	€	€
Transport		8.329		10.817
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.857		1.511	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		(1.101)	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.857		410
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	(22.625)		(16.792)	
Verbeteruitgaven	(19.682)		(17.046)	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(475)		(425)	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	(1.265)		521	
Sloopuitgaven	(2.452)		(1.888)	
Investerings overig	(923)		(120)	
Externe kosten bij verkoop	(55)		(32)	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		(47.477)		(35.782)
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		(45.620)		(35.372)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		59.310		50.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossingen geborgde leningen	(15.340)		(24.008)	
Aflossingen ongeborgde leningen	(2.364)		(866)	
Tussentelling uitgaande kasstromen		(17.704)		(24.874)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		41.606		25.126
Mutatie geldmiddelen		4.315		571
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.594		1.022	
Liquide middelen	5.909		1.593	
		4.315		571
Mutatie geldmiddelen		4.315		571

4 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

ALGEMEEN

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

De woningcorporatie heeft de (geconsolideerde) jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Burgelijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 28-6-2022.

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

Activiteiten

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

Continuïteit

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

Het uitbreken van de corona epidemie en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgden voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en mogelijk ook de langere termijn. Voor Stichting Weller Wonen spelen er nog steeds geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling, daarbij zijn alle voorzienbare effecten in principe voor zover noodzakelijk verwerkt in de cijfers.

We hebben in dit verband de gevoeligheidsanalyses die we al eerder hebben uitgevoerd in onze meerjarenbegroting uitgebreid en getoetst aan de mogelijke economische impact van de corona epidemie. Daarbij is, met de huidige kennis, onze conclusie dat deze uitgevoerde analyses, de mogelijke gevolgen van de coronaepidemie voldoende afdekken. De analyses gaven aan dat Stichting Weller Wonen blijft voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders AW en WSW.

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

Consolidatie

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

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

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

KAPITAALBELANGEN

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

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. is in oktober 2020 geliquideerd.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Schattingen en veronderstellingen

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Grondposities

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Weller Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting Weller Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting Weller Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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

	2021	2020
	€	€
Norm onderhoud	2.304	2.156
Norm beheerslasten	968	824
Streefhuurbeleid als % van maximale huur	85	85

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

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

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 1,62% (2020: 1,92%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

Pensioenvoorziening

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor 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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting Weller Wonen "'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de 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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.

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

Personeel

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

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

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

GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

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

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	1.133.288	995.511
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.792	65.941
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.904	13.493
	<u>1.209.984</u>	<u>1.074.946</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	529.920	506.712	88.053	88.163
Cumulatieve herwaarderingen	511.488	449.552	7.842	9.959
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(45.898)	(39.267)	(29.954)	(27.915)
Boekwaarde per 1 januari	<u>995.510</u>	<u>916.997</u>	<u>65.941</u>	<u>70.207</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	344	308	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	25.190	22.089	220	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	26.198	1.198	942	754
Buitengebruikstellingen en afstotingen	(5.346)	(386)	(2.838)	(865)
Herwaarderden en herwaarderden				
buitengebruikstellingen en afstotingen	86.407	61.937	2.735	(2.117)
Waardeveranderingen	1.827	(6.631)	(2.018)	(2.206)
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	3.158	0	1.810	167
Totaal mutaties	<u>137.778</u>	<u>78.515</u>	<u>851</u>	<u>(4.267)</u>

	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	576.306	529.920	86.378	88.054
Cumulatieve herwaarderingen	597.895	511.488	10.577	7.842
Cumulatieve waardeverminderingen	(40.913)	(45.898)	(30.163)	(29.954)
Boekwaarde per 31 december	1.133.288	995.511	66.792	65.941

Marktwaaarde

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

Inschakeling taxateur

Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende de woningen is er voor de één-derde/twee-derde methode gekozen waarbij elk jaar een full-waardering van één-derde (steeds wisselend deel) van het woning vastgoed moet worden gewaardeerd. Voor deze waarderingsronde betreft dit het één-derde deel dat in 2018 voor het laatst volledig is getaxeerd, voor het twee-derde deel kon volstaan worden met een markttechnische update. Voor de overige full-waarderings, te weten het BOG-, MOG-, ZOG-vastgoed in exploitatie alsook de nieuwe woningcomplexen, heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Weller Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	Disconteringsvoet
Woningen: 260 complexen, 9.288 eenheden	4,89% - 7,85%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 24 complexen, 85 eenheden	7,46% - 10,56%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG): 34 complexen, 83 eenheden	6,50% - 9,88%
Garage(boxen): 43 complexen, 1.264 eenheden	6,70%
Parkeervakken: 20 complexen, 373 eenheden	6,61%

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

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

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input) , maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2021:

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	1,40%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,00%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,00%	6,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW					
Doorexploiteren	€ 1.763	€ 1.801	€ 1.801	€ 1.801	€ 1.801
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW					
Doorexploiteren	€ 1.628	€ 1.661	€ 1.661	€ 1.661	€ 1.661
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid					
Doorexploiteren	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg					
Doorexploiteren	€ 746	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponden	€ 1.032	€ 1.047	€ 1.047	€ 1.047	€ 1.047
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponden	€ 1.090	€ 1.130	€ 1.130	€ 1.130	€ 1.130
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid					
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg					
Uitponden	€ 746	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 1.930	€ 1.117	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 1.311	€ 892	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid					
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe – Extramurale Zorg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per VHE - Extramurale Zorg	€ 415	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Beekdaelen	0,15%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Brunssum	0,19%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Heerlen	0,20%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,53%	0,33%	0,31%	0,31%	0,31%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,19%	0,99%	0,99%	0,99%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	6
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11	11
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 1.029	€ -	€ -	€ -	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Beekdaelen	0,28%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%
Brunssum	0,30%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Heerlen	0,32%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	7	7	7	7	7
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 56	€ 56	€ 56	56
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 187	€ 187	€ 187	187
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 29	€ 29	€ 29	29
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 40	€ 40	€ 40	40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 555	€ 555	€ 555	555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 555	€ 555	€ 555	555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	10
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	12
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	0	0	0	0	0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Heerlen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

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.

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

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

Schematische vrijheid

Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Bij complex 49401 is een bedrag aan 'Overige opbrengsten' ingerekend vanwege een vergoeding die door de huidige huurder is betaald t.b.v. compensatie van de door verhuurder te betalen onderhoudslasten. Bij complex 29412 zijn zowel

'Overige opbrengsten' als 'Overige kosten' ingerekend als gevolg van respectievelijk subsidieopbrengsten en bijdragen door Weller in de kosten van de VvE en verleende huurkortingen.

Voorts is deze vrijheidsgraad toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.

Markthuur(stijging)

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is toegepast.

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

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

Exit yield

Woningen: deze vrijheidsgraad is 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 aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is 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: Deze vrijheidsgraad is toegepast.

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

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

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

Mutatie- en verkoopkans

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

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 beter passend.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

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

Bijzondere omstandigheden

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

Erfpacht

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

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 000.000	In % r.w.
Huurverhoging	1,96 %	1,00 %	101	9,16 %
Huurharmonisatie	1,96 %	1,00 %	42	3,86 %
Mutatiegraad	7,46 %	1,00 %	22	2,01 %
Exit yield	5,64 %	1,00 %	(42)	-3,80 %
Disconteringsvoet	6,63 %	1,00 %	(106)	-9,69 %
Onderhoud (€ per vhe)	1.148	100	(13)	-1,17 %

Parameters 2020	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 000.000	In % r.w.
Huurverhoging	1,96%	1,00%	134	13,98%
Huurharmonisatie	1,96%	1,00%	61	6,38%
Mutatiegraad	7,35%	1,00%	17	1,73%
Exit yield	6,97%	1,00%	(43)	-4,43%
Disconteringsvoet	6,52%	1,00%	(113)	-11,79%
Onderhoud (€ per vhe)	1280,21	€ 100	(17)	-1,80%

Zekerheden en beperkingen

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

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

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

Waarderingscomplex 29412 betreft o.a. het Corneliushuis (Groet Genhei 14), dit pand doet dienst als gemeenschapshuis (maatschappelijke bestemming). Om deze functie financieel mogelijk/rendabel te maken ontvangt Weller jaarlijks een vaste subsidie van de gemeente Heerlen voor het bedrag van €50.000,- per jaar tot 2058, bovenop de kale jaarhuur van €36.000,- per jaar. Het huurcontract met de huidige exploitant loopt echter wel al eerder af dan de subsidieperiode, namelijk al per ultimo 2030. Aan de met de gemeente aangegane subsidie-overeenkomst is een kettingbeding met boete verbonden, waardoor ook eventuele rechtsopvolgers van Stichting Weller Wonen hieraan gebonden zijn. De overeenkomst leidt er zodoende tevens toe dat de feitelijke gebruiksmogelijkheden van het object – in ieder geval ten opzichte van de bestemmingsplanbepalingen – verder zijn beperkt: uitsluitend gebruik als gemeenschapshuis is toegestaan teneinde in aanmerking te komen voor de subsidie.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.321 (2020: 9.295) verhuureenheden opgenomen en in de post niet_DAEB zijn 1.807 (2020: 1.710) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 1.173 miljoen (2020: 1.006 miljoen).

Beleidswaarde

(in duizenden euro's)

	2021	2020
	Geconsolideerd	Geconsolideerd
Eengezinswoningen (EGW)	€ 375.892	€ 337.759
Meergezinswoningen (MGW)	€ 310.560	€ 271.994
Extramuraal zorgvastgoed	€ 2.686	€ 214
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	€ 36.212	€ 38.326
maatschappelijk onroerend goed (MOG)	€ 13.695	€ 13.346
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	€ 23.198	€ 22.416
Parkeerplaatsen	€ 630	€ 461
Garageboxen	€ 7.103	€ 7.393
	€ 769.976	€ 691.909

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

Beleidswaarde

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Stichting Weller Wonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a) genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten bedraagt respectievelijk € 282 per klacht en € 1.744 per mutatie (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld respectievelijk € 230 en € 58 per verhuureenheid ingerekend);
 - b) kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar bedraagt gemiddeld € 1.474. Daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.474 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is € 860 per verhuureenheid ingerekend als gemiddelde onderhoudsnorm);
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

Stichting Weller Wonen gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 968 per verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 463 per verhuureenheid ingerekend).

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,85%	6,20%
Streefhuur per maand	€ 613	€ 599
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.272 (€ 2.304 + € 968)	€ 2.980 (€ 2.156 + € 824)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021	2020
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.200.080	€ 1.061.452
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 27.540	€ 19.103
Betaalbaarheid (huren)	€ -214.090	€ -229.739
Kwaliteit (onderhoud)	€ -167.392	€ -125.963
Beheer (beheerkosten)	€ -76.162	€ -32.944
Subtotaal	€ -430.103	€ -369.543
Beleids waarde	€ 769.977	€ 691.908

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

		2021	2020
Aanpassing in uitgangspunten (woningen TI)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1000,-	
Contracthuur (gem. 2021:€ 552 2020: €550)	€ 25 hoger	€ 24.159 hoger	€ 23.965 hoger
	€ 25 lager	€ 24.442 lager	€ 23.168 lager
WOZ-waarde (gem. 2021:€ 106.000 2020: € 98.000)	10% hoger	€ 10.310 lager	€ 13.051 lager
	10% lager	€ 10.317 hoger	€ 13.051 hoger
Mutatiegraad (gem. 2021: € 7,35% 2020: €7,68%)	1% hoger	€ 5.572 hoger	€ 2.838 hoger
	1% lager	€ 5.086 lager	€ 3.465 lager
Disconteringsvoet (gem. 2021: 5,85% 2020: 6,19%)	1% hoger	€ 117.419 lager	€ 101.513 lager
	1% lager	€ 170.026 hoger	€ 146.609 hoger
Streefhuur per maand (gem. 2021: € 607 2020: € 593)	€ 25 hoger	€ 42.997 hoger	€ 40.289 hoger
	€ 25 lager	€ 47.017 lager	€ 42.854 lager
Onderhoud per jaar (gem. 2021: € 2.303 2020: € 2.157)	€ 100 hoger	€ 28.797 lager	€ 26.050 lager
	€ 100 lager	€ 28.797 hoger	€ 26.050 hoger
Lasten beheer per jaar (gem. 2021: € 962 2020: € 814)	€ 100 hoger	€ 28.522 lager	€ 25.521 lager
	€ 100 lager	€ 28.522 hoger	€ 25.521 hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	13.493	11.539
<i>Mutaties</i>		
Terugname ort opgeleverde nieuwbouw	22.891	6.604
Investerings	40.515	42.674
Onttrekking voorziening	(17.815)	(23.344)
Afwaarderingen diverse projectkosten	(79)	(68)
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(51.481)	(22.089)
Subsidies	(506)	(2.832)
Activering grondzaken	2.886	1.009
Totaal mutaties	(3.589)	1.954
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	9.904	13.493

Als gevolg van opgeleverde nieuwbouw- en duurzaamheids/renovatieprojecten is een bedrag van € 22,9 miljoen aan eerder verwerkte onrendabele investeringen bij deze projecten teruggenomen.

In 2021 is voor € 40,5 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- (€ 21,3 mio), grootschalige duurzaamheids/renovatie- (€ 16,5 mio) en slooppjecten (€ 2,7 mio). In dit bedrag is voor € 837.000 toegerekende rente verantwoord en voor € 657.000 interne uren.

Bij de projecten waarvoor een voorziening gevormd is voor verwachte onrendabele investeringen, is € 17,8 miljoen aan deze voorziening onttrokken vanwege gerealiseerde investeringen in 2021. € 6,9 miljoen betreft nieuwbouwprojecten, € 8,2 miljoen betreft renovatie/duurzaamheidsprojecten en € 2,7 miljoen heeft betrekking op slooppjecten.

In 2021 is € 79.000 afgewaardeerd m.b.t. het project LuxLuna.

De nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 (€ 13,5 mio), Dianasport (€ 5,5 mio) en Magistraat (€ 6,4 mio) zijn opgeleverd in 2021. Daarnaast zijn de renovatie/duurzaamheidsprojecten Molenwei (€ 11,7 mio), De Kom (€ 12,0 mio) en Tulpstraat e.o. (€ 1,9 mio) opgeleverd. Tenslotte zijn er afrondende investeringen geweest m.b.t. de hoogbouw Heerlerbaan (€ 0,1 mio) en de 4e verdieping van het Maankwartierkantoor (€ 0,4 mio). Als gevolg van de genoemde opleveringen is een bedrag van € 22,9 miljoen aan eerder verwerkte onrendabele investeringen bij deze projecten teruggenomen. Vervolgens zijn de volledige stichtingskosten overgeboekt naar het vastgoed in exploitatie: € 51,3 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie en € 0,2 miljoen naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (parkeerplaatsen Magistraat).

In 2021 is voor een bedrag van € 506.000 aan subsidies ontvangen voor nieuwbouwproject De Egge.

De (de-)activering grondwaarde à € 2,9 miljoen betreft voor € 2,6 miljoen de activering van de grond bij de nieuwbouwprojecten De Egge fase 2/3 en Poorterstraat.

Daarnaast heeft actualisering van de grondwaarde van de herontwikkeling van Parcstaete (oude kantoor Weller) geleid tot een aanvullende activering van € 255.000.

2. Materiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.861	9.359

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	10.566	10.443
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(1.207)	(725)
Boekwaarde per 1 januari	9.359	9.718
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.017	143
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	(9)
Desinvesteringen	0	(11)
Afschrijving desinvesteringen	0	18
Afschrijvingen	(515)	(501)
Totaal mutaties	502	(360)
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	11.584	10.566
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(1.723)	(1.207)
	9.861	9.359

De investeringen €1.017.000 hebben betrekking op, afsplitsing van een deel van het kantoorgebouw dat voorheen bestempeld was als commerciële ruimte (€937.000), automatisering (€35.000) en inventaris (€45.000).

3. Financiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingschuld onderhoudsvoorziening	(3.536)	0
Latente belastingvorderingen Leningen	490	513
Latente belastingvorderingen Vestia leningruil	653	0
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	8.729	2.872
	<u>6.336</u>	<u>3.385</u>

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

Voor vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 circa € 316 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 100 miljoen zou bedragen.

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

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2.

Aangezien Stichting Weller Wonen haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde bedraagt € 0,4 miljoen, waardoor de nominale waarde van de latentie € 0,1 miljoen zou bedragen.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) ingevoerd. Als gevolg van deze regeling kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Ultimo 2021 bedraagt het cumulatief niet in aftrek gebrachte rentebedrag € 12 miljoen.

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

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

In de fiscale jaarrekening is een onderhoudsvoorziening gevormd voor een bedrag ad € 14.960.000 (2020: € 0). Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,62 % (2020: nvt). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichting is 10 jaar

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

Weller heeft in 2021 meegedaan aan de Vestia leningruil. Dat houdt voor Weller in dat zij een lening met nominale waarde van € 3,3 miljoen heeft geruild voor een lening van Vestia met hogere rente dan de oorspronkelijke lening. De met de leningruil aangetrokken lening wordt zowel commercieel als fiscaal gewaardeerd op reële waarde, welke aan de hand van het daarvoor bestemde rekenmodel is bepaald op € 8,5 miljoen. Als gevolg van deze waarderingsmethodiek ontstaat voor het verschil tussen de nominale waarde van de oorspronkelijke lening en de reële waarde van de nieuwe lening een agio op de balans ten bedrage van € 5,2 miljoen. Dit agio wordt aangemerkt als een volkshuisvestelijke bijdrage, hetgeen voor de fiscale winstbepaling tot gevolg heeft dat deze niet wordt aangemerkt als een rentelast in de zin van de ATAD regeling (generieke aftrekbeperking) en derhalve als een aftrekbare last wordt beschouwd. Op basis van afspraken met de Belastingdienst en de hiervoor gesloten VSO zal het agio fiscaal in twee gelijke delen in 2021 en 2022 ten laste van het resultaat gebracht mogen worden. Commercieel wordt het volledige agio reeds in 2021 ten laste van het resultaat verwerkt. Zodoende wordt in 2021 voor de fiscale winstbepaling een correctie gemaakt van 50% van het agio, zijnde € 2,6 miljoen (hoger resultaat). Door deze manier van verwerken ontstaat er tegelijkertijd een latentie van € 0,7 miljoen.

Er wordt een latentie gevormd voor het tijdelijke waarderingsverschil op het vastgoed dat zich als gevolg van fiscaal hogere afschrijvingen gedurende de levensduur van het vastgoed afwikkelt. Deze latentie wordt gevormd voor vastgoedbeleggingen waarvan fiscale boekwaarde groter is dan de commerciële boekwaarde (marktwaaarde) en waarbij sprake is van afschrijvingsruimte (fiscale waarde groter dan de WOZ-waarde). Het nominale verschil tussen de fiscale waarde en de economische waarde of hogere bodemwaarde (WOZ) van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo boekjaar € 40,9 miljoen. De latente belastingvordering hierover is berekend op € 8,7 miljoen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,62 % (2020: 1,92 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 45 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 1,3 miljoen (2020: € 0,3 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.200.080	883.459	(316.621)	(79.155)
Waarde van onderhanden projecten	9.904	41.579	31.675	7.919
Waarde van vastgoed ten dienste van	9.861	9.861	0	0
Waarde van Atad, artikel 15b	0	12.025	12.025	3.006
	<u>1.219.845</u>	<u>946.924</u>	<u>(272.921)</u>	<u>(68.230)</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Latente belastingschuld onderhoudsvoorziening</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie boekjaar	(3.536)	0
Stand per 31 december	<u>(3.536)</u>	<u>0</u>

<i>Latente belastingvorderingen Leningen</i>		
Stand per 1 januari	513	495
Mutatie boekjaar	(23)	18
Stand per 31 december	<u>490</u>	<u>513</u>

<i>Latente belastingvorderingen Vestia leningruil</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie boekjaar	653	0
Stand per 31 december	<u>653</u>	<u>0</u>

<i>Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	2.872	2.384
Mutatie boekjaar	5.856	488
Stand per 31 december	<u>8.728</u>	<u>2.872</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	2021	2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	1.086	1.329
Vertrokken huurders	2.187	2.373
	<u>3.273</u>	<u>3.702</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	(2.738)	(2.984)
	<u>535</u>	<u>718</u>
 <i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	2.984	2.845
Dotatie	585	681
Onttrekking	(830)	(542)
Stand per 31 december	<u>2.739</u>	<u>2.984</u>
 Overheid		
Gemeente Heerlen en Brunssum	<u>27</u>	<u>114</u>
 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	5.174	939
Omzetbelasting	0	261
	<u>5.174</u>	<u>1.200</u>
 Overige vorderingen		
Overige posten	109	419
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	0	169
	<u>109</u>	<u>588</u>
 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	286	63
Nog te ontvangen facturen service en verbruik	243	0
Nog te ontvangen overige rente	39	43
Vooruitbetaalde rente en aflossing	7	28
Overige posten	31	21
	<u>606</u>	<u>155</u>

	2021	2020
	€	€
5. Liquide middelen		
Banken	5.908	1.594

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

6. Groepsvermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve	608.425	519.331
Overige reserves	111.168	153.023
Overdeeld resultaat	105.968	47.238
	<u>825.561</u>	<u>719.592</u>

	2021	2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	597.848	511.489
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.577	7.842
	<u>608.425</u>	<u>519.331</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	511.490	7.842	519.331
Realisatie uit hoofde van verkoop	(696)	0	(696)
Overige Mutaties	(1.121)	(521)	(1.641)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	106.485	3.536	110.021
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(18.310)	(280)	(18.590)
Stand per 31 december 2021	<u>597.848</u>	<u>10.577</u>	<u>608.425</u>

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	519.331	459.512
Realisatie uit hoofde van verkoop	(696)	(252)
Overige Mutaties	(1.641)	(60)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	110.021	68.963
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(18.590)	(8.832)
Stand per 31 december	<u>608.425</u>	<u>519.331</u>

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	153.024	163.265
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	47.238	49.578
	200.262	212.843
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	(110.021)	(68.963)
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	18.590	8.832
	(91.431)	(60.131)
Overige mutaties	1.641	60
Realisatie uit hoofde van verkoop	696	252
Stand per 31 december	111.168	153.024

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 zal worden vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen te houden op 28 juni 2022. Hier zal worden voorgesteld het resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De volledige toelichting van Eigen Vermogen is opgenomen bij de toelichting op de enkelvoudige balans.

7. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen	11.353	10.422
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	10.422	3.330
Dotatie	18.748	30.435
Ottrekking	(17.817)	(23.343)
Stand per 31 december	11.353	10.422

Verwachte onrendabele investeringen worden gedoteerd aan de voorziening op het moment dat er interne formalisering heeft plaatsgevonden en dit extern is gecommuniceerd. De dotatie van 2021 betreft de 2 nieuwbouwprojecten Poorterstraat en De Egge fase 2/3 (€ 6,9 mio), 4 renovatie/duurzaamheidsprojecten Bexdelle, Ploeghof, Jerichostraat e.o. en Tulpstraat e.o. (€ 8,7 mio) en 6 slooppjecten Pr. Margrietstraat, J. Haydenstraat, Bexhoses, De Egge, Heerlerbaan 229 en Parcstaete (€ 3,1 mio). Op basis van de in 2021 geboekte kosten is € 17,8 miljoen onttrokken aan de voorziening.

De verwachte looptijd van deze voorziening is vermoedelijk 2 jaar. Vanwege de korte looptijd van de betreffende nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten bij Weller, is het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel. De voorziening is daarom gewaardeerd tegen de nominale waarde.

	2021	2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	134	140
Gratificaties bij jubilea	514	490
	<u>648</u>	<u>630</u>

	Stand per 1 januari 2021	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2021
	€	€	€	€	€
Persoonlijk loopbaanplan	140	13	(14)	(5)	134
Gratificaties bij jubilea	490	54	(9)	(21)	514
	<u>630</u>	<u>67</u>	<u>(23)</u>	<u>(26)</u>	<u>648</u>

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde, index 5% (2020:5%). Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van nominale waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met een opnamekans van 40%. Bij het opstellen van de voorziening zijn wij ervan uitgegaan dat de opnames op zeer korte termijn (binnen een jaar) kunnen plaatsvinden.

8. Langlopende schulden

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

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

	2021	Aflossings- verplichting 2022	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	921	43	191	686
Schulden aan kredietinstellingen	382.281	25.012	75.751	281.518
Overige schulden	7.269	0	0	7.269
	<u>390.471</u>	<u>25.055</u>	<u>75.943</u>	<u>289.473</u>

	2021	2020
	€	€
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	<u>877</u>	<u>921</u>
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	962	1.002
Aflossing kortlopend deel	(42)	(40)
Stand per 31 december	<u>920</u>	<u>962</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(43)	(41)
Langlopend deel per 31 december	<u>877</u>	<u>921</u>

Het oorspronkelijk bedrag van de schulden is € 1.001.754. Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 685.960.

Schulden aan banken

Schulden aan kredietinstellingen	<u>357.270</u>	<u>319.944</u>
----------------------------------	----------------	----------------

Schulden aan kredietinstellingen

Stand per 1 januari	344.256	310.396
Opgenomen gelden	72.338	50.000
Aflossing	(34.312)	(24.770)
Stand per 31 december	<u>382.282</u>	<u>335.626</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(25.012)	(15.682)
Langlopend deel per 31 december	<u>357.270</u>	<u>319.944</u>

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt € 3,6 miljoen in 2022 aan reguliere aflossingen en € 21,5 miljoen aan eind aflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningen portefeuille bedraagt 2,20% (2020: 2,60%) en de gemiddelde restant looptijd 18 jaar.

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

Reele Waarde

De reele van de langlopende leningen bedraagt € 459 miljoen. Bij de berekening van de reele waarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrentes per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen -1,5% en 0,9%.

Nieuwe leningen

In 2021 zijn er 7 nieuwe leningen aangetrokken.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 357 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

Zekerheden

Ten aanzien van de leningen verstrekt aan Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn zakelijke zekerheden gesteld. De vastgoedbeleggingen in Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn als onderpand gegeven. Stichting Weller Wonen heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen.

	2021	2020
	€	€
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	5.745	5.911
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.524	1.607
	<u>7.269</u>	<u>7.518</u>

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

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

In de genoemde overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Bredeschool Kerkeveld, is ook vastgelegd welke partij zorg draagt voor de diverse onderhoudswerkzaamheden. Ter vergoeding van het door Weller uit te voeren onderhoud gedurende de 40-jarige looptijd van de huurovereenkomst, heeft Weller in 2016 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1,7 miljoen. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden hierop in mindering gebracht. In 2021 bedroegen deze € 83.000.

9. Kortlopende schulden

	2021	2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	43	41
Schulden aan kredietinstellingen	25.012	15.682
	<u>25.055</u>	<u>15.723</u>

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit van € 2.000.000 bij de ING. Op balansdatum heeft Stichting Weller Wonen evenals in 2021 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>216</u>	<u>6.589</u>
-------------	------------	--------------

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.842	3.012
Loonheffing	412	402
Overige belastingen	(3)	2
	<u>2.251</u>	<u>3.416</u>

Schulden terzake van pensioenen

Nog te betalen pensioenlasten	<u>179</u>	<u>106</u>
-------------------------------	------------	------------

Overige schulden

Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>141</u>	<u>81</u>
---	------------	-----------

Overlopende passiva

Accountantskosten	60	154
Advieskosten	39	26
Niet-ervallen rente	3.796	4.246
Vooruitontvangen huur	1.741	1.824
Reparatie- en onderhoudskosten	737	627
Nog te betalen kosten service en verbruik	3	3
Rente leningen	117	1
Waarborgsommen	100	63
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	0	74
Taxatiekosten woningbezit	53	0
transporteren	<u>6.646</u>	<u>7.018</u>

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2021	2020
	€	€
Transport	6.646	7.018
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	866	0
Bouwkosten	28	87
Overige	179	8
	<u>7.719</u>	<u>7.113</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Weller Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, en rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2 miljoen. (2020: € 2 miljoen).

Prijrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitopslag die respectievelijk +6, +15 en +16 basispunten bedraagt.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
2021	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	5.908.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	5.908.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	43.000	45.000	47.000	49.000	51.000	686.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	25.012.000	25.365.000	23.394.000	10.755.000	15.769.000	276.959.000	2,20 %
Bruto positie	30.963.000	25.410.000	23.441.000	10.804.000	15.820.000	277.645.000	6,60 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	30.963.000	25.410.000	23.441.000	10.804.000	15.820.000	277.645.000	2,20 %
2020	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Financiële activa							
Bank	1.594.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	1.594.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	41.000	43.000	45.000	47.000	48.000	738.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	15.700.000	29.400.000	23.700.000	17.200.000	10.600.000	240.000.000	2,60 %
Bruto positie	17.335.000	29.443.000	23.745.000	17.247.000	10.648.000	240.738.000	7,00 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	17.335.000	29.443.000	23.745.000	17.247.000	10.648.000	240.738.000	2,60 %

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 16 jaar (2020: 17 jaar) en 18 jaar (2020:16 jaar).

Reële waarde

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
In de balans opgenomen				
Financiële activa:				
Liquide middelen	5.908	1.694	5.908	1.694
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	383.202	336.614	459.143	413.303

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

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van -1,6% en 0,90% (2020: -1,2% en 0,8%).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 195.000 voor Stichting Weller Wonen.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Stichting Weller Wonen een aangegane obligolening van € 8,1 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Stichting Weller Wonen bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 11,2 miljoen.

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Verhuur aan AFCENT personeel is conform de brief van het Ministerie van Financiën van 28 december 1979 met kenmerk 278-12685 (de Afcen-regeling) vrij van omzetbelasting. Bij Weller in rekening gebrachte omzetbelasting met betrekking tot de bouw van woningen welke worden verhuurd aan de AFCENT wordt door Weller teruggevorderd op basis van de VSO met de belastingdienst.

De herzieningstermijn is in deze VSO vastgesteld op 40 jaar en is van toepassing wanneer de woning wordt verkocht of niet meer wordt verhuurd aan een medewerker van de AFCENT.

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

	€
12 woningen Grachtstraat	27.615
3 woningen Kouteveld	75.204
45 woningen Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier	1.742.000
Saldo per 1 januari 2021	<u>1.844.819</u>
Vrijval 2021: 12 woningen Grachtstraat	-3.068
Vrijval 2021: 3 woningen Kouteveld	-2.149
Vrijval 2021: woningen Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier	-55.000
Saldo per 31 december 2021	<u>1.784.602</u>

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 2022-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022 tot en met 2025 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:

- 2022: € 654.000,00;
- 2023: € 670.000,00;
- 2024: € 680.000,00;
- 2025: € 703.000,00;
- 2026: € 717.000,00;.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

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

Weller is uiteraard van mening dat de vorderingen onterecht zijn. Ingeschat wordt dat deze procedure, nog afgezien van een mogelijk hoger beroep, nog geruime tijd gaat duren alvorens er een uitspraak is.

Aangegane verplichtingen

Bij de 8 projecten De Egge, sloop De Egge, Generaalsbuurt, Poorterstraat, Bexdellestraat, Ploeghof, Jerichostraat en Rotor is sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 19,7 miljoen. De onrendabele investeringen die hiermee zijn gemoeid zijn geheel verwerkt in het verslagjaar.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2022 bedraagt € 218.000 . Voor de jaren 2023 tot en met 2027 bedraagt de leaseverplichting € 358.000 . De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2027.

In 2021 is een totaalbedrag van € 252.220 aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Onderhoudsverplichtingen

De groep is per einde boekjaar voor een bedrag van € 1,5 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2022 zullen worden uitgevoerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	62.413	61.432
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.077	1.062
Overige zaken	269	270
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(368)	(354)
	63.391	62.410
Huurderving wegens leegstand	(2.114)	(1.692)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	61.277	60.718
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.288	1.295
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.413	4.447
Overige zaken	2	2
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(216)	(128)
	4.487	5.616
Huurderving wegens leegstand	(312)	(1.428)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.175	4.188
Totaal huuropbrengsten	65.452	64.906

Per 1 juli 2021 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden, overeenkomstig het vastgestelde beleid van de Rijksoverheid terzake.

11. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	3.637	3.431
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	(85)	0
	3.552	3.431

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

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

Voor een bedrag van € 991.000 (2020: € 370.000) kan er geen verrekening van service- en stookkosten plaatsvinden met huurders.

	2021	2020
	€	€
12. Lasten servicecontracten		
Elektra-, water- en gaskosten	2.913	2.524
Onderhouds- en schoonmaakkosten	531	538
Afboeking service- en stookkosten	991	370
Huismeester	11	24
Administratiekosten	78	42
Overige kosten	26	28
Niet afrekenbare servicekosten	154	223
	<u>4.704</u>	<u>3.749</u>

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Incassokosten	133	171
Sleutels en naamplaatjes	15	11
Jubileum 'trouwe huurders'	18	15
Verhuurkosten	51	75
VVE bijdragen	112	103
Toegerekende personeelskosten	2.908	3.229
Toegerekende organisatiekosten	1.218	1.432
Toegerekende afschrijvingen	166	178
	<u>4.621</u>	<u>5.214</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	6.431	6.245
Sociale lasten	853	858
Pensioenlasten	711	932
	<u>7.995</u>	<u>8.035</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de Stichting Weller Wonen gemiddeld 96 werknemers in dienst (2020: 97). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	2	2
Strategie en Beleid	3	3
Bestuursondersteuning	6	7
Bedrijfsvoering	20	17
Vastgoed	20	20
Wijken en Buurten	24	24
Klanten	17	20
Procesteammanagers	4	4
	<u>96</u>	<u>97</u>

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 27% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126% (ultimo 2020: 109%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 119% (ultimo 2020: 103%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

	2021	2020
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Kosten Overige activiteiten	235	105
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.218	1.432
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.006	1.012
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in exploitatie	23	25
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in ontwikkeling	0	7
- Overige waardeveranderingen	349	347
- Overige organisatiekosten	1.090	1.101
- Leefbaarheid	573	580
Totaal toegerekende organisatiekosten	4.494	4.609

De organisatiekosten te weten: Huisvestingskosten, Kosten intern toezichthoudend orgaan & Overige algemene kosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte en de loonkosten (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten*:

	2021	2020
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,26	35,61
- Lasten onderhoudsactiviteiten	26,64	25,15
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in exploitatie	0,62	0,63
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in ontwikkeling	-	0,17
- Overige waardeveranderingen	9,28	8,65
- Overige organisatiekosten	16,00	15,35
- Leefbaarheid	15,20	14,44
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

* Let op, de percentages sluiten niet naadloos aan op de hierboven genoemde cijfers doordat enkele grootboekrekeningen binnen de organisatiekosten 100% aan een specifieke functie zijn toegewezen. Omdat aansluiting op de diverse specificaties in de jaarrekening meer inzicht geeft is er voor gekozen om deze specifieke grootboekrekeningen mee te nemen bij de indirect toegewezen grootboekrekeningen ook al worden ze 100% toegewezen aan één functie.

	2021	2020
	€	€
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	4.583	3.707
Cyclisch	13.512	10.771
Toegerekende personeelskosten	2.402	2.281
Toegerekende organisatie kosten	1.006	1.012
Toegerekende afschrijvingen	137	126
	21.640	17.897

	2021	2020
	€	€
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	4.685	4.932
Belastingen	3.534	3.469
Verzekeringen	306	282
Overige directe bedrijfslasten	397	506
	<u>8.922</u>	<u>9.189</u>

NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

16. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	0	16
Toegerekende organisatiekosten	0	7
Toegerekende afschrijvingen	0	1
	<u>0</u>	<u>24</u>

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed bedraagt €357k, dit is het verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde na aftrek van de verkoopkosten.

Als gevolg van de verkoop is er een bedrag van €584k gerealiseerd van de herwaarderingsreserve (ongerealiseerde waardeverandering). De historische kosten van de verkochte woningen en het bedrijfspand bedragen €872k.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	1.864	1.415
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	(51)	(39)
	<u>1.813</u>	<u>1.376</u>

De verkoopopbrengst betreft 12 verkochte woningen en 1 kantoorpand (2020: 9 woningen).

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen en kantoorpand (BOG)	<u>1.456</u>	<u>1.336</u>
--	--------------	--------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	(18.748)	(30.436)
Ontwikkelresultaat	(12)	(1.374)
Afwikkeling nieuwbouw	(660)	0
Afwaardering diverse projectkosten	(381)	(68)
Activering grondwaarde projecten	2.887	1.009
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	22.891	6.604
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	(577)	(305)
	<u>5.400</u>	<u>(24.570)</u>
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	(4.241)	(8.836)
Sloopkorting verhuurderheffing	690	1.200
	<u>(3.551)</u>	<u>(7.636)</u>
	<u>1.849</u>	<u>(32.206)</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Waardeverandering		
Afwaardering wegens sloop	-4.050	0
Waardeveranderingen	<u>-192</u>	<u>-8.836</u>
	<u>-4.241</u>	<u>-8.836</u>

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

Het verwachte onrendabele deel van de 2 nieuwbouwprojecten Poorterstraat en De Egge fase 2/3 (€ 6,9 mio), 4 renovatie/duurzaamheidsprojecten Bexdelle, Ploeghof, Jerichostraat e.o. en Tulpstraat e.o. (€ 8,7 mio) en 6 slooppjecten Pr. Margrietstraat, J. Haydenstraat, Bexhoes, De Egge, Heerlerbaan 229 en Parcstaete (€ 3,1 mio) is via een dotatie aan de voorziening à 18,7 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

De afwikkeling nieuwbouw à € 660.000 betreft de vaststellingsovereenkomst Masterplan Brunssum Centrum.

De afgewaardeerde projectkosten à € 381.000 betreffen naast de afwaardering vanuit vastgoed in ontwikkeling (€ 79.000) met name de afwaardering van het aangekochte pand Honigmannstraat 100, dat onderdeel is van het te slopen kantoorpand Parcstaete.

De (de-)activering grondwaarde à € 2,9 miljoen betreft voor € 2,6 miljoen de activering van de grond bij de nieuwbouwprojecten De Egge fase 2/3 en Poorterstraat.

Daarnaast heeft actualisering van de grondwaarde van de herontwikkeling van Parcstaete (oude kantoor Weller) geleid tot een aanvullende activering van € 255.000.

De nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 (€ 13,5 mio), Dianasport (€ 5,5 mio) en Magistraat (€ 6,4 mio) zijn opgeleverd in 2021. Daarnaast zijn de renovatie/duurzaamheidsprojecten Molenwei (€ 11,7 mio), De Kom (€ 12,0 mio) en Tulpstraat e.o. (€ 1,9 mio) opgeleverd. Als gevolg hiervan is het in 2019 en 2020 verantwoorde onrendabele deel à € 22,9 miljoen teruggenomen.

	2021	2020
	€	€
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.431	60.071
	2021	2020
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	106.486	68.460
Afname marktwaarde	-18.310	-6.271
	88.176	62.189
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.535	503
Afname marktwaarde	-280	-2.620
	3.256	-2.117
Totaal	91.431	60.072

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een positief effect van € 91,4 miljoen op het jaarresultaat van 2021. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo toegenomen marktwaarde ultimo 2021 t.o.v. 2020.

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

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
21. Opbrengst overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten aan derden	5	8
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	194	31
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	19	37
Overige opbrengsten overige activiteiten	141	199
Doorberekende kosten warmtemeters	73	66
	<u>432</u>	<u>341</u>
Kosten overige activiteiten		
22. Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	5.143	0
Bijdrageheffing AW en Saneringsheffing	40	40
Obligo heffing	195	0
Toegerekende personeelskosten	1.442	1.392
Toegerekende organisatiekosten	1.090	1.101
Toegerekende afschrijvingen	82	77
	<u>7.992</u>	<u>2.610</u>
23. Kosten omtrent leefbaarheid		
Directe leefbaarheidskosten	324	317
Toegerekende personeelskosten	1.371	1.310
Toegerekende organisatiekosten	573	580
Toegerekende afschrijvingen	77	72
	<u>2.345</u>	<u>2.279</u>
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. Het overgrote deel van deze post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed.		
Saldo financiële baten en lasten		
24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2021: 2,2%)	837	779
Overige rentebaten	65	100
	<u>902</u>	<u>879</u>
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Borgstellingsvergoeding WSW	(73)	(60)
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	(69)	(37)
Rente langlopende leningen	(8.193)	(9.095)
	<u>(8.335)</u>	<u>(9.192)</u>

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	(2.079)	(4.950)
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	0	4.565
Mutatie actieve belastinglatentie	2.951	505
	<u>872</u>	<u>120</u>
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	105.096	47.117
Waardeveranderingen	(89.501)	(14.910)
Afschrijvingen	(3.644)	(3.210)
Onderhoud	(11.549)	(12.649)
Agio Vestia lening en overige	2.542	(317)
Fiscale winst	<u>2.944</u>	<u>16.031</u>
Correcties ATAD,HIR en Oort kosten	5.473	3.838
Belastbare winst	<u>8.417</u>	<u>19.869</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt - 0,83% (2020: 0,25%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

Effectieve belastingdruk 2021	Bedrag in EUR	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	105.096		
Nominale belastingdruk		26.274	25,00%
Aansluitposten			
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	26	7	0,01%
Impact tariefswijziging		109	0,10%
(Her)waardering latenties		-27.522	-26,19%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)		285	0,27%
Opstaptarief		-25	-0,02%
Totale belastinglast	105.121	-872	-0,83%

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.

	2021	2020
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	6.430	6.245
Sociale lasten	853	858
Pensioenlasten	711	932
	<u>7.995</u>	<u>8.035</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	345	321
Reiskosten	22	42
Thuiswerkvergoeding	12	0
Opleidingskosten	94	117
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	32	17
Kosten leaseauto's	252	264
Exploitatiekosten bedrijfswagens	114	96
Wervingskosten personeel	49	62
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	49	51
Overige	52	63
	<u>1.021</u>	<u>1.032</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	143	157
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	192	185
Onderhoud kantoor	34	49
Belastingen	8	12
Verzekeringen	3	2
Overige huisvestingskosten	23	22
	<u>403</u>	<u>426</u>
<i>Kosten intern toezichthoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	90	99
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	52	71
	<u>142</u>	<u>170</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	173	176
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	10	19
Porti en telefoon	217	240
Contributies en abonnementen	220	197
Kosten automatisering	1.364	1.388
Verzekeringen	50	70
Kosten controle jaarrekening	327	228
Advieskosten	1.376	1.381
Public relations	130	157
Digitalisering technisch archief	0	0
Overige algemene kosten	84	156
	<u>3.950</u>	<u>4.012</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Overige zaken	0	0
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand honigmannstr	0	0
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand	192	181
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoor inventaris	144	142
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	180	179
	515	501
	14.027	14.177

Functionele indeling

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

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:

	2021	2020
	€	€
Lasten servicecontracten	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.293	4.839
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.546	3.418
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	83	86
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	0	24
Overige waardeveranderingen	577	305
Overige organisatiekosten	2.615	2.570
Leefbaarheid	2.022	1.962
Kosten overige activiteiten	235	105
In mindering gebracht op geactiveerde productie	657	869
	14.027	14.177

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie (*1.000 euro's)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening EY	104	0
2. Onderzoek jaarrekening Deloitte	-	168
	<u>104</u>	<u>168</u>

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

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Weller Wonen en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen, bedragen € 340.000 (2020: € 349.000) respectievelijk € 85.000 (2020: € 84.000).

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	(27)				
DAEB vastgoed in exploitatie		1.133.381		995.596	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.506		10.431	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.904		13.493	
			1.152.791		1.019.520
Materiële vaste activa	(28)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			9.018		8.516
Financiële vaste activa	(29)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		34.802		28.438	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		6.310		7.631	
Latente belastingvordering(en)		3.065		3.384	
			44.177		39.453
Vlottende activa					
Vorderingen	(30)				
Huurdebiteuren		420		545	
Overheid		27		111	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.174		939	
Overige vorderingen		109		588	
Overlopende activa		559		83	
			6.289		2.266
Liquide middelen	(31)		5.136		1.062
TOTAAL ACTIVA			1.217.411		1.070.817

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(32)				
Herwaarderingsreserve		602.600		516.582	
Overige reserves		116.993		155.772	
Onverdeeld resultaat		105.968		47.238	
			825.561		719.592
Voorzieningen	(33)				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		11.353		10.422	
Overige voorzieningen		648		630	
			12.001		11.052
Langlopende schulden	(34)				
Schulden aan overheid		877		921	
Schulden aan kredietinstellingen		337.139		303.209	
Schulden aan groepsmaatschappijen		286		0	
Overige schulden		7.269		7.518	
			345.571		311.648
Kortlopende schulden	(35)				
Schulden aan overheid		43		41	
Schulden aan banken		24.409		13.322	
Schulden aan leveranciers		195		4.933	
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		2.106		3.391	
Schulden terzake van pensioenen		179		106	
Overlopende passiva		7.346		6.732	
			34.278		28.525
TOTAAL PASSIVA			1.217.411		1.070.817

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
(in duizenden euro's)		
Huuropbrengsten	(36) 61.948	61.371
Opbrengsten servicecontracten	(37) 3.439	3.316
Lasten servicecontracten	(38) (4.497)	(3.650)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(39) (4.509)	(5.075)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(40) (21.310)	(17.389)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(41) (8.548)	(8.830)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.523	29.743
Toegerekende organisatiekosten	(42) 0	(24)
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	(24)
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(43) 1.456	648
Toegerekende organisatiekosten	(83)	(86)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(44) (1.100)	(636)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	273	(74)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(45) 3.741	(28.774)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(46) 88.308	62.050
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.049	33.276
Opbrengst overige activiteiten	(47) 343	418
Kosten overige activiteiten	(235)	(105)
Nettoresultaat overige activiteiten	108	313
Overige organisatiekosten	(48) (7.984)	(2.506)
Kosten omtrent leefbaarheid	(49) (2.345)	(2.279)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(50) 932	952
Rentelasten en soortgelijke kosten	(51) (7.823)	(8.672)
Saldo financiële baten en lasten	(6.891)	(7.720)
Resultaat voor belastingen	101.733	50.729
Belastingen	(52) (2.130)	(75)
Resultaat deelnemingen	(53) 6.365	(3.416)
Nettoresultaat na belastingen	105.968	47.238

9 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Stichting Weller Wonen heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgelijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2021). De jaarrekening is opgemaakt op 28 juni 2022.

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

Financiële vaste activa

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

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

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

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

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

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Opbrengsten

Resultaat deelnemingen

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

Belastingen

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

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	2021	2020
	€	€
27. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.133.381	995.596
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.506	10.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.904	13.493
	<u>1.152.791</u>	<u>1.019.520</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	529.907	506.699	9.808	9.780
Cumulatieve herwaarderingen	511.374	449.458	5.207	5.326
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(45.686)	(39.055)	(4.584)	(4.435)
Boekwaarde per 1 januari	<u>995.595</u>	<u>917.102</u>	<u>10.431</u>	<u>10.671</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	344	308	0	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	25.190	22.089	220	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	26.198	1.198	61	26
Buitengebruikstellingen en afstotingen	(5.346)	(386)	(2.393)	0
Herwaarderen en herwaarderingen				
buitengebruikstellingen en afstotingen	86.415	61.916	(397)	(118)
Waardeveranderingen	1.827	(6.631)	(138)	(148)
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	3.158	0	1.722	0
Totaal mutaties	<u>137.786</u>	<u>78.494</u>	<u>(925)</u>	<u>(240)</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	576.293	529.907	7.696	9.807
Cumulatieve herwaarderingen	597.790	511.374	4.810	5.207
Cumulatieve waardeverminderingen	(40.701)	(45.686)	(3.000)	(4.584)
Boekwaarde per 31 december	<u>1.133.381</u>	<u>995.596</u>	<u>9.506</u>	<u>10.431</u>

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

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Woningen: 246 complexen, 9.209 eenheden	4,89% - 7,85%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 3 complexen, 4 eenheden	9,45% - 9,70%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG): 32 complexen, 80 eenheden	6,50% - 9,88%
Garage(boxen): 42 complexen, 1.248 eenheden	6,70%
Parkeervakken: 20 complexen, 373 eenheden	6,61%
Intramuraal (ZOG): 4 complexen, 35 eenheden (170 kamers)	6,49% - 7,82%

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

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

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

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

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

Disconteringsvoet

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast.

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

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	1,40%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,00%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,00%	6,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW					
Doorexploiteren	€ 1.763	€ 1.801	€ 1.801	€ 1.801	€ 1.801
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW					
Doorexploiteren	€ 1.626	€ 1.660	€ 1.660	€ 1.660	€ 1.660
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid					
Doorexploiteren	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg					
Doorexploiteren	€ 746	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponen	€ 1.032	€ 1.047	€ 1.047	€ 1.047	€ 1.047
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponen	€ 1.090	€ 1.129	€ 1.129	€ 1.129	€ 1.129
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid					
Uitponen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg					
Uitponen	€ 746	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216	€ 1.216
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 1.938	€ 1.121	-	-	-
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 1.327	€ 903	-	-	-
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid					
Uitponen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe – Extramurale Zorg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per VHE - Extramurale Zorg	€ 415	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Beekdaelen	0,15%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Brunssum	0,19%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Heerlen	0,20%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,53%	0,33%	0,31%	0,31%	0,31%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,19%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 555	€ 555	€ 555	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,30%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	7
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	12
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 2.059	€ -	€ -	€ -	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Beekdaelen	0,28%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%
Brunssum	0,30%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Heerlen	0,32%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 56	€ 56	€ 56	56
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 187	€ 187	€ 187	187
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 29	€ 29	€ 29	29
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 40	€ 40	€ 40	40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 555	€ 555	€ 555	555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 555	€ 555	€ 555	555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	10
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	12
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	0	0	0	0	0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Heerlen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.318 (2020: 9.292) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 1.631 (2020: 1.533) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 1.123 miljoen (2020: 953 miljoen).

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,85%	6,20%
Streefhuur per maand	€ 606,96	€ 593
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.265 (€ 2.303 + € 962)	€ 2.971 (€ 2.157 + € 814)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021	2020
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.142.887	€ 1.006.026
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 26.487	€ 18.752
Betaalbaarheid (huren)	€ -218.954	€ -233.310
Kwaliteit (onderhoud)	€ -165.881	€ -125.303
Beheer (beheerkosten)	€ -74.286	€ -30.968
Subtotaal	€ -432.634	€ -370.829
Beleidswaarde	€ 710.252	€ 635.197

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

		2021	2020
Aanpassing in uitgangspunten (woningen TI)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1000,-	
Contracthuur (gem. 2021:€ 552 2020: €550)	€ 25 hoger	€ 24.159 hoger	€ 23.965 hoger
	€ 25 lager	€ 24.442 lager	€ 23.168 lager
WOZ-waarde (gem. 2021:€ 106.000 2020: € 98.000)	10% hoger	€ 10.310 lager	€ 13.051 lager
	10% lager	€ 10.317 hoger	€ 13.051 hoger
Mutatiegraad (gem. 2021: € 7,35% 2020: €7,68%)	1% hoger	€ 5.572 hoger	€ 2.838 hoger
	1% lager	€ 5.086 lager	€ 3.465 lager
Disconteringsvoet (gem. 2021: 5,85% 2020: 6,19%)	1% hoger	€ 117.419 lager	€ 101.513 lager
	1% lager	€ 170.026 hoger	€ 146.609 hoger
Streefhuur per maand (gem. 2021: € 607 2020: € 593)	€ 25 hoger	€ 42.997 hoger	€ 40.289 hoger
	€ 25 lager	€ 47.017 lager	€ 42.854 lager
Onderhoud per jaar (gem. 2021: € 2.303 2020: € 2.157)	€ 100 hoger	€ 28.797 lager	€ 26.050 lager
	€ 100 lager	€ 28.797 hoger	€ 26.050 hoger
Lasten beheer per jaar (gem. 2021: € 962 2020: € 814)	€ 100 hoger	€ 28.522 lager	€ 25.521 lager
	€ 100 lager	€ 28.522 hoger	€ 25.521 hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	13.493	11.539
<i>Mutaties</i>		
Terugname ort opgeleverde nieuwbouw	22.891	6.604
Investerings	40.516	42.673
Onttrekking voorziening	(17.816)	(23.343)
Afwaarderingen diverse projectkosten	(79)	(68)
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(51.481)	(22.089)
Subsidies	(506)	(2.832)
Activering grondzaken	2.886	1.009
Totaal mutaties	(3.589)	1.954
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	9.904	13.493

28. Materiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.018	8.516

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	9.498	9.375
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(982)	(499)
Boekwaarde per 1 januari	8.516	8.876

	2021	2020
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.017	143
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	(9)
Desinvesteringen	0	(11)
Afschrijving desinvesteringen	0	18
Afschrijvingen	(515)	(501)
Totaal mutaties	502	(360)
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.515	9.498
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(1.497)	(982)
	9.018	8.516

De investeringen €1.017.000 hebben betrekking op, afsplitsing van een deel van het kantoorgebouw dat voorheen bestempeld was als commerciële ruimte (€937.000), automatisering (€35.000) en inventaris (€45.000).

29. Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Stand per 1 januari 2021	Aandeel in het resultaat	Stand per 31 december 2021
	€	€	€
Weller Wonen Holding B.V.	28.438	6.365	34.802

	2021	2020
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	2	32
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	0	1.626
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	6.308	5.973
	6.310	7.631

	2021	2020
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	32	21
Bankmutaties	(53)	(23)
Vennootschapsbelasting	23	32
	2	30
Rente	0	2
Stand per 31 december	2	32

<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.626	1.922
Herrubricering naar schulden	(1.626)	0
Bankmutaties	0	(450)
Vennootschapsbelasting	0	110
	0	1.582
Rente	0	44
Stand per 31 december	0	1.626

<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	5.973	6.301
Bankmutaties	290	(100)
Vennootschapsbelasting	(14)	(338)
	6.249	5.863
Rente	59	110
Stand per 31 december	6.308	5.973

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

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingschuld onderhoudsvoorziening	(3.536)	0
Latente belastingvorderingen Leningen	490	513
Latente belastingvorderingen Vestia leningruil	653	0
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	5.458	2.872
	3.065	3.385

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

Voor vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 circa € 329 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 82 miljoen zou bedragen.

Er wordt een latentie gevormd voor het tijdelijke waarderingsverschil op het vastgoed dat zich als gevolg van fiscaal hogere afschrijvingen gedurende de levensduur van het vastgoed afwikkelt. Deze latentie wordt gevormd voor vastgoedbeleggingen waarvan fiscale boekwaarde groter is dan de commerciële boekwaarde (marktwaarde) én waarbij sprake is van afschrijvingsruimte (fiscale waarde groter dan de WOZ-waarde). Het nominale verschil tussen de fiscale waarde en de economische waarde of hogere bodemwaarde (WOZ) voor de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo boekjaar € 25,5 miljoen. De latente belastingvordering hierover is berekend op € 5,5 miljoen.

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.200.080	883.459	(316.621)	(79.155)
Waarde van onderhanden projecten	9.904	41.579	31.675	7.919
Waarde van vastgoed ten dienste van	9.861	9.861	0	0
Waarde van Atad, artikel 15b	0	12.025	12.025	3.006
	<u>1.219.845</u>	<u>946.924</u>	<u>(272.921)</u>	<u>(68.230)</u>

VLOTTENDE ACTIVA

30. Vorderingen

	2021	2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	655	707
Vertrokken huurders	2.163	2.312
	<u>2.818</u>	<u>3.019</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	(2.398)	(2.474)
	<u>420</u>	<u>545</u>
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	2.475	2.408
Dotatie	368	554
Onttrekking	(445)	(487)
Stand per 31 december	<u>2.398</u>	<u>2.475</u>
Overheid		
Gemeente Heerlen en Brunssum	<u>27</u>	<u>111</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting	<u>5.174</u>	<u>939</u>
Overige vorderingen		
Overige posten	109	419
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>0</u>	<u>169</u>
	<u>109</u>	<u>588</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	285	63
Nog te ontvangen facturen service en verbruik	243	0
Overige posten	<u>31</u>	<u>21</u>
	<u>559</u>	<u>84</u>

	2021	2020
	€	€
31. Liquide middelen		
Banken	5.136	1.062

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

32. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve	602.600	516.582
Overige reserves	116.993	155.773
Onverdeeld resultaat	105.968	47.238
	<u>825.561</u>	<u>719.592</u>

	2021	2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	597.790	511.375
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.810	5.207
	<u>602.600</u>	<u>516.582</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	511.374	5.207	516.582
Realisatie uit hoofde van verkoop	(696)	0	(696)
Overige Mutaties	(1.073)	(521)	(1.594)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	106.468	403	106.870
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(18.283)	(279)	(18.562)
Stand per 31 december 2021	<u>597.790</u>	<u>4.810</u>	<u>602.600</u>

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	516.582	454.784
Realisatie uit hoofde van verkoop	(696)	(252)
Overige Mutaties	(1.594)	(60)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	106.870	68.616
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(18.562)	(6.506)
Stand per 31 december	<u>602.600</u>	<u>516.582</u>

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	155.773	167.993
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	47.238	49.578
	203.011	217.571
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	(106.870)	(68.616)
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	18.562	6.506
	(88.308)	(62.110)
Overige mutaties	1.594	60
Realisatie uit hoofde van verkoop	696	252
Stand per 31 december	116.993	155.773

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 zal worden vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen te houden op 28 juni 2022. Hier zal worden voorgesteld het resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juni 2021. 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 mln
A.	Kostprijs vastgoed in exploitatie	584
B.	Marktwaaarde vastgoed in exploitatie	1.143
C.	Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	710

Per 31 december 2021 is in totaal € 603 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 420 miljoen ongerealiseerde herwaarderings) samen met de € - 44 miljoen aan waardeveranderingen (2020: € - 54 miljoen) leidt dit tot € 559 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs van dit vastgoed (*B minus *A). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 433 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (*B minus *C). De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Weller Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurl.

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

	2021	2020
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	47.238	49.578
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	(47.238)	(49.578)
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	105.968	47.238
Stand per 31 december	105.968	47.238

33. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Onrendabele investeringen en herstructurerings	11.353	10.422
--	--------	--------

	2021	2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	134	140
Gratificaties bij jubilea	514	490
	<u>648</u>	<u>630</u>

	31-12-2021	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Gratificaties bij jubilea	513	32	169	312

34. Langlopende schulden

	2021	Aflossings- verplichting 2022	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	921	43	191	686
Schulden aan kredietinstellingen	361.546	24.409	65.871	271.267
Schulden aan groepsmaatschappijen	286	0	286	0
Overige schulden	7.270	0	0	7.269
	<u>370.023</u>	<u>24.452</u>	<u>66.348</u>	<u>279.222</u>

Schulden aan overheid

	2021	2020
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	962	1.002
Aflossing kortlopend deel	(42)	(40)
Stand per 31 december	920	962
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(43)	(41)
Langlopend deel per 31 december	877	921

Schulden aan banken

Schulden aan kredietinstellingen	337.137	303.209
----------------------------------	---------	---------

Schulden aan kredietinstellingen

Stand per 1 januari	316.531	290.458
Opgenomen gelden	68.337	50.000
Aflossing	(23.322)	(23.927)
Stand per 31 december	361.546	316.531
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(24.409)	(13.322)
Langlopend deel per 31 december	337.137	303.209

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt in 2022 een bedrag van € 2,97 miljoen aan reguliere aflossingen en 21,5 miljoen aan eind aflossingen.
De gemiddelde rentevoet van de volledige leningen portefeuille bedraagt 2,19% (2020: 2,57%) en de gemiddelde restant looptijd 18 jaar.
De leningen worden afgelost op basis van het lineaire of annuïtaire systeem. Daarnaast zijn ook fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt € 434,2 miljoen. Bij de berekening van de marktwaaarde is de basiscurve gehanteerd van de markrentes per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen -1,459% en 0,886%.

Nieuwe leningen

In 2021 zijn 6 nieuwe leningen aangetrokken, die door het WSW geborgd zijn.
Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 356,7 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.

	2021	2020
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V.	286	0
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Herrubricering van vorderingen	(1.627)	0
Bankmutaties	2.190	0
Vennootschapsbelasting	(260)	0
Rente	(17)	0
Langlopend deel per 31 december	286	0

Voor de rekening courant schulden zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1.5%.

Overige schulden

Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	5.745	5.911
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.524	1.607
	7.269	7.518

35. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	43	41
Schulden aan kredietinstellingen	24.409	13.323
	24.452	13.364

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	195	4.933
-------------	-----	-------

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.697	2.987
Loonheffing	412	402
Overige belastingen	(3)	2
	2.106	3.391

Schulden terzake van pensioenen

	2021	2020
	€	€
Nog te betalen pensioenlasten	179	106

Overlopende passiva

Accountantskosten	60	122
Advieskosten	37	26
Niet-vervallen rente	3.797	4.246
Vooruitontvangen huur	1.503	1.604
Reparatie- en onderhoudskosten	737	627
Nog te betalen kosten service en verbruik	3	3
Rente leningen	117	1
Waarborgsommen	20	20
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	0	74
Taxatiekosten woningbezit	45	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	866	0
Overige	162	9
	7.347	6.732

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
2021							
Financiële activa							
Bank	5.136.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	5.136.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	43.000	45.000	47.000	49.000	51.000	686.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	24.409.000	18.970.000	20.464.000	10.477.000	15.491.000	266.708.000	2,20 %
Bruto positie	29.588.000	19.015.000	20.511.000	10.526.000	15.542.000	267.394.000	6,60 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	29.588.000	19.015.000	20.511.000	10.526.000	15.542.000	267.394.000	2,20 %
							Gemiddeld gewogen effectieve rente
2020							
Financiële activa							
Bank	1.062.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	1.062.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	41.000	43.000	45.000	47.000	48.000	738.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	13.300.000	22.900.000	20.700.000	10.500.000	10.500.000	239.600.000	2,60 %
Bruto positie	14.403.000	22.943.000	20.745.000	10.547.000	10.548.000	240.338.000	7,00 %
	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	14.403.000	22.943.000	20.745.000	10.547.000	10.548.000	240.338.000	2,60 %

Reële waarde

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2021	2020	2021	2020
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Liquide middelen	5.136	1.062	5.136	1.062
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	362.500	317.500	434.100	392.800

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Verhuur aan AFCENT personeel is conform de brief van het Ministerie van Financiën van 28 december 1979 met kenmerk 278-12685 (de Afcen-regeling) vrij van omzetbelasting. Bij Weller in rekening gebrachte omzetbelasting met betrekking tot de bouw van woningen welke worden verhuurd aan de AFCENT wordt door Weller teruggevorderd op basis van de VSO met de belastingdienst.

De herzieningstermijn is in deze VSO vastgesteld op 40 jaar en is van toepassing wanneer de woning wordt verkocht of niet meer wordt verhuurd aan een medewerker van de AFCENT.

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

	€
12 woningen Grachtstraat	27.616
3 woningen Kouteveld	75.203
Saldo per 1 januari 2021	<u>102.819</u>
Vrijval 2021: 12 woningen Grachtstraat	-3.068
Vrijval 2021: 3 woningen Kouteveld	-2.149
Saldo per 31 december 2021	<u>97.602</u>

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

36. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	62.413	61.430
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.042	1.028
Overige zaken	269	270
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(368)	(354)
	63.356	62.374
Huurderving wegens leegstand	(2.114)	(1.692)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	61.242	60.682
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	77	75
Onroerende zaken niet zijnde woningen	712	747
	789	822
Huurderving wegens leegstand	(83)	(133)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	706	688
Totaal huuropbrengsten	61.948	61.371

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

	2021
	€
- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	477
- woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	112
- aangekochte woningen en nieuwbouw	779
- diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	-383
- overige huurprijsmutaties	-1
	984

37. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	3.520	3.316
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	(81)	0
	3.439	3.316

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

	2021	2020
	€	€
38. Lasten servicecontracten		
Elektra-, water- en gaskosten	2.792	2.434
Onderhouds- en schoonmaakkosten	531	538
Afboeking service- en stookkosten	964	416
Huismeester	11	24
Administratiekosten	78	42
Overige kosten	26	28
Niet afrekenbare servicekosten	95	168
	<u>4.497</u>	<u>3.650</u>

39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Incassokosten	124	145
Sleutels en naamplaatjes	12	11
Jubileum 'trouwe huurders'	18	15
Verhuurkosten	9	11
VVE bijdragen	56	56
Toegerekende personeelskosten	2.909	3.229
Toegerekende organisatiekosten	1.215	1.430
Toegerekende afschrijvingen	166	178
	<u>4.509</u>	<u>5.075</u>

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,26	35,61
- Lasten onderhoudsactiviteiten	26,64	25,15
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in exploitatie	0,62	0,63
- Nettoresultaat verkopen vastgoed in ontwikkeling	-	0,17
- Overige waardeveranderingen	9,28	8,65
- Overige organisatiekosten	16,00	15,35
- Leefbaarheid	15,20	14,44
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€

40. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	4.464	3.443
Cyclisch	13.303	10.529
Toegerekende personeelskosten	2.402	2.281
Toegerekende organisatie kosten	1.004	1.010
transporteren	<u>21.173</u>	<u>17.263</u>

	2021	2020
	€	€
Transport	21.173	17.263
Toegerekende afschrijvingen	137	126
	<u>21.310</u>	<u>17.389</u>

41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	4.684	4.933
Belastingen	3.322	3.278
Verzekeringen	254	235
Overige directe bedrijfslasten	288	384
	<u>8.548</u>	<u>8.830</u>

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

42. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	0	16
Toegerekende organisatiekosten	0	7
Toegerekende afschrijvingen	0	1
	<u>0</u>	<u>24</u>

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed bedraagt €357k, dit is het verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde na aftrek van de verkoopkosten.

Als gevolg van de verkoop is er een bedrag van €672k gerealiseerd van de herwaarderingsreserve (ongerealiseerde waardeverandering). De historische kosten van de verkochte woningen bedragen €427k.

Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	1.508	670
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	(52)	(22)
	<u>1.456</u>	<u>648</u>

44. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen en kantoorpand (BOG)	<u>1.099</u>	<u>639</u>
--	--------------	------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

45. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	(18.747)	(30.435)
Afwikkeling nieuwbouw	(660)	0
Afwaardering diverse projectkosten	(381)	(68)
Activering grondwaarde projecten	2.887	1.009
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	22.891	6.604
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	(577)	(305)
	<u>5.413</u>	<u>(23.195)</u>
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	(2.362)	(6.779)
Sloopkorting verhuurderheffing	690	1.200
	<u>(1.672)</u>	<u>(5.579)</u>
	<u>3.741</u>	<u>(28.774)</u>

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

Het verwachte onrendabele deel van de 4 duurzaamheidsprojecten Generaalsbuurt, Molenwei, De Kom en Tulpstraat e.o., de 2 nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Magistraat en de 2 slooppjecten De Egge en Muziekboulevard is via een dotatie aan de voorziening á € 30,4 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

De afgewaardeerde projectkosten á € 68.000 hebben betrekking op slooppject Bexhoois, winkelcentrum Heerlerbaan en project Lux Luna.

De (de-)activering van de grondwaarde zorgt per saldo voor een positief effect van € 1,0 miljoen onder de waardeveranderingen. Het betreft voor € 1,5 miljoen de activering van de grond bij de nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Dianaspport. Daarnaast heeft actualisering van de grondwaarde van kantoor Parcstaete (oude kantoor Weller) geleid tot een afwaardering van € 500.000.

De nieuwbouwprojecten P. Savelbergstraat fase 1, Noorderkroon II en Tarcisius zijn opgeleverd in 2020. Als gevolg hiervan is het in 2019 verantwoorde onrendabele deel á € 6,6 miljoen teruggenomen.

	2021	2020
	€	€
46. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>88.308</u>	<u>62.050</u>

	2021	2020
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	106.468	68.421
Afname marktwaarde	<u>-18.283</u>	<u>-6.253</u>
	88.184	62.169
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	403	195
Afname marktwaarde	<u>-279</u>	<u>-313</u>
	124	-118
Totaal	<u>88.308</u>	<u>62.050</u>

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
47. Opbrengst overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten aan derden	5	8
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	77	40
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	114	153
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	19	37
Overige opbrengsten overige activiteiten	56	114
Doorberekende kosten warmtemeters	72	66
	<u>343</u>	<u>418</u>

48. Overige organisatiekosten

Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	5.143	0
Bijdrageheffing AW en Saneringsheffing	40	40
Obligo heffing	195	0
Toegerekende personeelskosten	1.442	1.392
Toegerekende organisatiekosten	1.082	997
Toegerekende afschrijvingen	82	77
	<u>7.984</u>	<u>2.506</u>

49. Kosten omtrent leefbaarheid

Directe leefbaarheidskosten	324	317
Toegerekende personeelskosten	1.370	1.310
Toegerekende organisatiekosten	573	580
Toegerekende afschrijvingen	78	72
	<u>2.345</u>	<u>2.279</u>

Saldo financiële baten en lasten

50. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Geactiveerde rente projecten (2021: 2,2%)	837	779
Overige rentebaten	19	17
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	<u>0</u>	<u>2</u>
transporteren	855	798

	2021	2020
	€	€
Transport	855	798
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	17	44
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	59	110
	<u>932</u>	<u>952</u>

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

51. Rentelasten en soortgelijke kosten

Borgstellingsvergoeding WSW	(73)	(60)
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	(44)	(33)
Rente langlopende leningen	(7.706)	(8.579)
	<u>(7.823)</u>	<u>(8.672)</u>

52. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	(1.810)	(5.146)
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	0	4.565
Mutatie actieve belastinglatentie	(320)	506
	<u>(2.130)</u>	<u>(75)</u>

53. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Weller Wonen Holding B.V.	<u>6.365</u>	<u>(3.416)</u>
---	--------------	----------------

Categoriale kostenopstelling

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

	2021	2020
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	6.430	6.245
Sociale lasten	853	858
Pensioenlasten	711	932
	<u>7.995</u>	<u>8.035</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	345	321
Reiskosten	22	42
Thuiswerkvergoeding	12	0
Opleidingskosten	94	117
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	32	17
Kosten leaseauto's	252	264
Exploitatiekosten bedrijfswagens	114	96
Wervingskosten personeel	49	62
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	49	51
Overige	52	63
	<u>1.021</u>	<u>1.032</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	143	157
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	192	185
Onderhoud kantoor	34	49
Belastingen	8	12
Verzekeringen	3	2
Overige huisvestingskosten	23	22
	<u>403</u>	<u>426</u>
<i>Kosten intern toezichthoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	90	99
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	52	71
	<u>142</u>	<u>170</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	173	176
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	10	19
Porti en telefoon	217	240
Contributies en abonnementen	220	197
Kosten automatisering	1.364	1.388
Verzekeringen	50	70
Kosten controle jaarrekening	338	210
Advieskosten	1.352	1.325
Public relations	130	157
Overige algemene kosten	83	121
	<u>3.937</u>	<u>3.903</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Overige zaken	0	0
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand	192	181
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoor inventaris	144	142
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	180	179
	515	501
	14.014	14.068

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:

	2021	2020
Lasten servicecontracten	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.290	4.836
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.543	3.416
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	83	86
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	0	24
Overige waardeveranderingen	577	305
Overige organisatiekosten	2.607	2.465
Leefbaarheid	2.022	1.962
Kosten overige activiteiten	235	105
In mindering gebracht op geactiveerde productie	657	869
	14.014	14.068

Transacties met verbonden partijen

Er is in het verslagjaar één transactie geweest tussen Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Van het voormalige kantoor van Weller aan de Honigmannstraat bevond zich nog één eenheid in Weller Vastgoed Beheer B.V. Deze is overgedragen aan Stichting Weller Wonen. Na sloop van het volledige kantoorgebouw zal er op de vrijgekomen locatie nieuwbouw gerealiseerd gaan worden.

12 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Informatieverschaffing over COVID-19-effecten

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke in 2021 zijn ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 21 juni 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad € 105.967.630 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de Stichting Weller Wonen gemiddeld 96 werknemers in dienst (2020: 97). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	2	2
Strategie en Beleid	3	3
Bestuursondersteuning	6	7
Bedrijfsvoering	20	17
Vastgoed	20	20
Wijken en Buurten	24	24
Klanten	17	20
Procesteammanagers	4	4
	<u>96</u>	<u>97</u>
	2021	2020
	€	€

Accountantsshonoraria

Onderzoek jaarrekening EY	104	0
Onderzoek jaarrekening Deloitte	0	168
	<u>104</u>	<u>168</u>

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

13 AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting Weller Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Weller Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het verhuren van garages.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar verhuureenheden die zijn bestemd voor de verhuur aan natuurlijke personen en maatschappelijke organisaties (DAEB tak) en verhuureenheden die zijn bestemd voor de verhuur als parkeervoorziening (niet-DAEB tak).
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Stichting Weller Wonen zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Stichting Weller Wonen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid gemaakt op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Stichting Weller Wonen een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van de afzonderlijke takken in combinatie met het aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudig gescheiden balans

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.133.381	0	995.596	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	9.506	0	10.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.904	0	13.493	0
	<u>1.143.285</u>	<u>9.506</u>	<u>1.009.089</u>	<u>10.431</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.018	0	8.516	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	27.534	34.802	22.436	28.438
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	6.310	0	7.630
Interne lening	22.078	0	24.778	0
Latente belastingvordering(en)	3.065	0	3.385	0
	<u>52.677</u>	<u>41.112</u>	<u>50.599</u>	<u>36.068</u>
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	420	0	545	0
Overheid	27	0	111	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.174	0	939	0
Overige vorderingen	79	30	551	37
Overlopende activa	559	0	84	0
	<u>6.259</u>	<u>30</u>	<u>2.230</u>	<u>37</u>
Liquide middelen	5.063	72	377	684
TOTAAL ACTIVA	<u>1.216.302</u>	<u>50.720</u>	<u>1.070.811</u>	<u>47.220</u>

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	602.600	4.810	519.698	5.260
Overige reserves	116.993	17.573	152.656	20.488
Onverdeeld resultaat	105.968	5.151	47.238	(3.311)
	<u>825.561</u>	<u>27.534</u>	<u>719.592</u>	<u>22.436</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.353	0	10.422	0
Overige voorzieningen	642	6	624	6
	<u>11.995</u>	<u>6</u>	<u>11.046</u>	<u>6</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	877	0	921	0
Schulden aan banken	337.139	0	303.209	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	286	0	0
Overige schulden	7.269	0	7.518	0
Interne lening	0	22.078	0	24.778
	<u>345.285</u>	<u>22.364</u>	<u>311.648</u>	<u>24.778</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	43	0	41	0
Schulden aan banken	24.409	0	13.322	(1)
Schulden aan leveranciers	195	0	4.933	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.106	0	3.391	0
Overige schulden	179	0	106	0
Overlopende passiva	6.529	816	6.732	0
	<u>33.461</u>	<u>816</u>	<u>28.525</u>	<u>(1)</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.216.302</u>	<u>50.720</u>	<u>1.070.811</u>	<u>47.220</u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
(in duizenden euro's)				
Huuropbrengsten	61.242	706	60.685	689
Opbrengsten servicecontracten	3.439	0	3.316	0
Lasten servicecontracten	(4.497)	0	(3.650)	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(4.464)	(45)	(5.024)	(51)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(21.220)	(90)	(17.260)	(129)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(8.463)	(85)	(8.741)	(88)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.037	486	29.326	421
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	(24)
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.456	0	648	0
Toegerekende organisatiekosten	(83)	0	(86)	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.100)	0	(639)	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	273	0	(77)	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.387	(1.646)	(28.574)	(200)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.184	124	62.116	(66)
Waardeveranderingen	93.571	(1.522)	33.542	(266)
Opbrengst overige activiteiten	343	0	418	0
Kosten overige activiteiten	(235)	0	(105)	0
Nettoresultaat overige activiteiten	108	0	313	0
Overige organisatiekosten	(7.904)	(80)	(2.481)	(25)

Kosten omtrent leefbaarheid	(2.345)	0	(2.279)	0
Bedrijfsresultaat	109.740	(1.116)	58.344	106
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.009	(77)	952	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(7.823)	0	(8.672)	0
Saldo financiële baten en lasten	(6.814)	(77)	(7.720)	0
Resultaat voor belastingen	102.926	(1.193)	50.624	106
Belastingen	(2.109)	(21)	(75)	(1)
Resultaat deelnemingen	5.151	6.365	(3.311)	(3.416)
Resultaat na belastingen	105.968	5.151	47.238	(3.311)

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verhuureenheden	60.982	708	61.138	690
Vergoedingen	3.646	5	3.459	4
Overige bedrijfsontvangsten	165	0	187	0
Ontvangen interest	19	0	17	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	64.812	713	64.801	694
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	(6.675)	(67)	(6.172)	(62)
Sociale lasten	(440)	(4)	(853)	(9)
Pensioenen	(722)	(7)	(1.106)	(11)
Onderhoudsuitgaven	(18.464)	(114)	(15.226)	(138)
Overige bedrijfsuitgaven	(13.609)	(192)	(12.252)	(194)
Betaalde interest	(8.268)	0	(8.922)	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	(232)	(2)	(40)	0
Verhuurdersheffing	(3.994)	0	(3.732)	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(334)	0	(321)	0
Vennootschapsbelasting	(6.251)	(63)	(7.326)	(74)
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	(58.989)	(449)	(55.950)	(488)
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.823	264	8.851	206
transporteren	5.823	264	8.851	206

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	5.823	264	8.851	206
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.508	0	671	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	91
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.508	0	671	91
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	(22.496)	(128)	(16.733)	(59)
Verbeteruitgaven	(18.891)	0	(16.168)	(26)
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(475)	0	(425)	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	(1)	0	0
Sloopuitgaven	(2.451)	0	(1.877)	(11)
Investerings overig	(923)	0	(120)	0
Externe kosten bij verkoop	(55)	0	(12)	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	(45.291)	(129)	(35.335)	(96)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	(43.783)	(129)	(34.664)	(5)
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	4.943	0	573
Ontvangsten aflossing interne lening	2.700	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	(2.990)	0	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.700	1.953	0	573
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(41.083)	1.824	(34.664)	568
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	55.310	0	50.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossingen geborgde leningen	(15.340)	0	(24.008)	0
Aflossingen ongeborgde leningen	(24)	0	(23)	0
Aflossing interne lening	0	(2.700)	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	(15.364)	(2.700)	(24.031)	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	39.946	(2.700)	25.969	0
Mutatie geldmiddelen	4.686	(612)	156	774

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	4.686	(612)	156	774
Liquide middelen per 1 januari	377	684	221	(90)
Liquide middelen per 31 december	5.063	72	377	684
	4.686	(612)	156	774

WET NORMERING TOPINKOMENS

De WNT is van toepassing op Stichting Weller Wonen.

Het voor Stichting Weller Wonen bezoldigingsmaximum in 2021 is € 175.000, gebaseerd op bezoldigingsklasse F.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE. Een uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

Gorgels J.W.M.

Kersjes R.J.T.

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur
bestuurder
1/1 - 28/02
1,0
ja

Directeur
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

25.179
3.109

149.282
18.206

Subtotaal

28.288

167.488

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

28.288

175.000

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

-

Bezoldiging

28.288

167.488

1)

1)

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 1)

Gegevens 2020

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020
Omvang dienstverband 2020 (in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

152.828
23.792

149.769
22.927

Subtotaal

176.620

172.696

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

168.000

168.000

Bezoldiging

176.620

172.696

1) Overgangsregeling van toepassing.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

Braeken, B.H.J.

Functiegegevens

Directeur
bestuurder

Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	1/5 - 31/12	n.v.t.
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar	8	0
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	961	N.v.t.

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar	199	193
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	208.200	-
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	191.239	

Bezoldiging

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	JA	
Bezoldiging in de betreffende periode	144.180	-
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	144.180	

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

Bezoldiging

144.180

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	Crutzen F.M.M.	Thuis, I.M.	Hommes M.	Geraets P.L.M.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.550	7.904	13.980	20.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	10.260	17.500	26.250
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

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 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.000	19.400	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	25.200	16.800	16.800

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	Schuitemaker		
	A.M.C.	Oomes M.H.J.	Rijk, R.E.J.C.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	15/04 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.775	13.550	9.649
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.678	17.500	12.514
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Schuitemaker	
	A.M.C.	Oomes M.H.J.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij een of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1d. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

J.M.W. Gorgels

Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1.0

Jaar waarin dienstverband is beëindigd

2021

Individueel WNT-maximum ontslaguitkering

75.000

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

1.646

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

1.646

Waarvan betaald in 2021

1.646

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 1)

N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 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, 28 juni 2022

Stichting Weller Wonen
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Heerlen, 28 juni 2022

Mevrouw Drs. F.M.M. Crutzen

Mevrouw I.M. Thuis

Mevrouw Drs. R.E.J.C. Rijk

De heer M. Hommes RE RA

De heer P.L.M. Geraets

De heer M.H.J. Oomes

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Weller Wonen te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, waaronder de enkelvoudig gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht waarin onderscheid is aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB) en de werkzaamheden die dat niet zijn (niet-DAEB).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Weller Wonen (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Weller Wonen betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen. De groepsstructuur bestaat uit verschillende groepsonderdelen en wij hebben onze controle daarop ingericht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen is sprake van een eerstejaarscontrole. Gedurende de controle hebben wij aandacht besteed aan het verkrijgen van inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, het interne beheersingssysteem, informatiesysteem en communicatie en interne beheersingsactiviteiten. Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij de voorgaande accountant en een dossierreview voor de beginbalans uitgevoerd.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. 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.

Materialiteit

Materialiteit	€ 16,5 miljoen
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk 7.10 "Toekomstig financieel perspectief" van het jaarverslag van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,8 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Weller Wonen staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen van de groep. Voor Stichting Weller Wonen betreft dit de toegelaten instelling zelf, die het DAEB vastgoed in haar bezit, exploiteert, onderhoudt en beheert. Daarnaast betreft dit groepsonderdeel Weller Vastgoed Beheer B.V. die juridisch en economisch eigenaar is van niet-DAEB vastgoed. Vanwege de relatieve omvang van het niet-DAEB vastgoed en het significante risico inzake de waardering van de marktwaarde van het vastgoed, hebben wij zelf bij de toegelaten instelling en groepsonderdeel Weller Vastgoed Beheer B.V. controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

In totaal vertegenwoordigen bovengenoemde werkzaamheden 99% van de totale activa, 99% van het resultaat voor belastingen en 100% van de huuropbrengsten van de groep.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam zowel op het niveau van de groep als op het niveau van de groepsonderdelen over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en de controle van de WNT-verantwoordingen.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting Weller Wonen rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in hoofdstuk 2.6 "Verduurzaming" en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Weller Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 1.15 "Risicobeheersing" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 3.5 "Toezicht op risicobeheersing" van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedrags- en integriteitscode en het klokkenluidersreglement. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht onder “Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden” en onder “Schattingen en veronderstellingen” in de Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2021. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, managementteam, de business controller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur en de business controller, het lezen van notulen en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen. Wij verwijzen naar de toelichting inzake juridische claims in de “Niet-verwerkte activa en verplichtingen” in de jaarrekening.

We hebben verder kennis genomen van correspondentie met de advocaat en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel “Continuïteit” in de Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2021 en de bespreking van de financiële continuïteit in hoofdstuk 7 “Financiële continuïteit” van het jaarverslag, heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende twaalf maanden. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,2 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Weller Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Weller Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder “Vastgoedbeleggingen” en nader toegelicht in de toelichting op de geconsolideerde balans onder “1. Vastgoedbeleggingen”. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.
---------------	--

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Weller Wonen een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Weller Wonen en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen;
- het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op deze aannames;
 - de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;

- het evalueren van de door Stichting Weller Wonen opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" - "Beleidswaarde" is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de Toelichting op de geconsolideerde balans onder "1. Vastgoedbeleggingen". Tevens is in het bestuursverslag in hoofdstuk 7.4 tot en met 7.8 de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Weller Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag in het hoofdstuk 7.10 "Toekomstig financieel perspectief".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten);

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

- ▶ het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder:
 - ▶ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
 - ▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
 - ▶ de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - ▶ de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 14 september 2020 benoemd als accountant van Stichting Weller Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2021 en zijn daarmee sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Venlo, 28 juni 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA