

Jaarverslag  
Stichting Weller Wonen  
2015

weller



## INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                            | Pagina    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Voorwoord</b>                                                                                           | <b>1</b>  |
| <b>Verslag Raad van Commissarissen</b>                                                                     | <b>3</b>  |
| Voorwoord                                                                                                  | 4         |
| Over besturen en toezicht houden                                                                           | 5         |
| Verslag vanuit toezichthoudende rol                                                                        | 5         |
| Verslag vanuit werkgeversrol                                                                               | 9         |
| Verslag vanuit klankbordfunctie                                                                            | 10        |
| Over de RvC                                                                                                | 10        |
| Tot slot                                                                                                   | 20        |
| Slotverklaring en vaststelling jaarstukken door RvC                                                        | 21        |
| <br>                                                                                                       |           |
| <b>Verslag Ondernemingsraad</b>                                                                            | <b>22</b> |
| <br>                                                                                                       |           |
| <b>JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG<br/>&amp;<br/>BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD</b> | <b>27</b> |
| <br>                                                                                                       |           |
| <b>1 Algemene beschouwingen</b>                                                                            | <b>28</b> |
| <br>                                                                                                       |           |
| <b>2 Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk</b>                                                 | <b>29</b> |
| Interne organisatie                                                                                        | 29        |
| Bestuur en Directie                                                                                        | 29        |
| Personeel                                                                                                  | 29        |
| Werkorganisatie                                                                                            | 30        |
| Kantoor en automatisering                                                                                  | 30        |
| Relatiebeheerders                                                                                          | 31        |
| Commerciële ruimten                                                                                        | 31        |
| Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers                                                        | 31        |
| Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)                                                                   | 40        |
| Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken                                                                 | 40        |
| BZK/W&R/ILT                                                                                                | 33        |
| Aedes                                                                                                      | 33        |
| Externe werkgroepen en adviescommissie                                                                     | 34        |
| Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel                                                              | 34        |
| Level playing field                                                                                        | 34        |
| Governance                                                                                                 | 34        |
| Organisatieschema                                                                                          | 35        |
| Raad van Commissarissen                                                                                    | 36        |
| Het bestuur, taak en werkwijze                                                                             | 36        |
| Leden van het bestuur                                                                                      | 37        |
| Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling                                                          | 37        |
| Bezoldigingsbeleid                                                                                         | 37        |
| Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden                                                               | 38        |
| Horizontale dialoog                                                                                        | 38        |

|          |                                                                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|          | Inbedding in de maatschappij                                                                              | 38        |
|          | Overleg en communicatie met belanghebbenden                                                               | 39        |
|          | Interne risicobeheersings- en controlesystemen                                                            | 39        |
|          | Doelstelling en beleid inzake risicobeheer                                                                | 39        |
|          | Voornaamste strategische, financiële- en operationele risico's en onzekerheden als bedoeld in RJ 400.110a | 40        |
|          | Controlesystemen                                                                                          | 42        |
|          | Klachtencommissie                                                                                         | 43        |
|          | Belangrijke wijzigingen in de AO/IC                                                                       | 43        |
|          | Beoordeling uitkomsten door bestuur                                                                       | 44        |
|          | Externe accountant                                                                                        | 44        |
|          | Visitatie                                                                                                 | 44        |
| <b>3</b> | <b>Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer</b>                                                                 | <b>45</b> |
|          | Algemeen                                                                                                  | 45        |
|          | Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model                                                    | 45        |
|          | Vastgoedstrategie                                                                                         | 46        |
|          | Nieuwbouw                                                                                                 | 46        |
|          | Onderhoud Algemeen                                                                                        | 46        |
|          | Planmatig onderhoud                                                                                       | 46        |
|          | Niet planmatig onderhoud                                                                                  | 47        |
|          | Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken                                                    | 48        |
|          | Medisch geïndiceerden                                                                                     | 48        |
|          | Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo                                                                     | 48        |
|          | Milieu, energie en legionella                                                                             | 48        |
| <b>4</b> | <b>Leefbaarheid en Herstructurering</b>                                                                   | <b>49</b> |
|          | Leefbaarheid                                                                                              | 49        |
|          | Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)                                                          | 50        |
|          | Brunssum                                                                                                  | 50        |
|          | Heerlen                                                                                                   | 51        |
|          | Onderbanken                                                                                               | 51        |
|          | Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering                                        | 51        |
| <b>5</b> | <b>Wonen en Zorg</b>                                                                                      | <b>52</b> |
|          | Brunssum                                                                                                  | 52        |
|          | Heerlen                                                                                                   | 52        |
|          | Onderbanken                                                                                               | 52        |
| <b>6</b> | <b>Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid</b>                                                               | <b>53</b> |
|          | Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem                                                             | 53        |
|          | Maatwerk en relatiebeheer                                                                                 | 53        |
|          | Woningzoekenden                                                                                           | 53        |
|          | Woningmarkt en demografische ontwikkelingen                                                               | 53        |
|          | Het verhuren van woningen                                                                                 | 54        |
|          | 90%-Toewijzingsnorm                                                                                       | 55        |
|          | Ontruimingen                                                                                              | 56        |

|           |                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------|
|           | Passendheidstoets                                        | 55        |
|           | Mutaties                                                 | 55        |
|           | Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie  | 56        |
|           | Ontruimingen                                             | 56        |
|           | Woonfraudebeleid                                         | 56        |
|           | Urgenten en overige specifieke doelgroepen               | 57        |
| <b>7</b>  | <b>Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer</b>   | <b>59</b> |
|           | Algemeen                                                 | 59        |
|           | Participatie                                             | 59        |
|           | HBV's en Bewonerscommissies                              | 59        |
|           | Huurderskoepels                                          | 60        |
|           | Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant                 | 60        |
|           | Subsidie                                                 | 61        |
|           | Klachtencommissie                                        | 61        |
|           | Kwaliteitsetels                                          | 62        |
|           | Verhuisstatuut                                           | 62        |
|           | Informatie aan bewoners                                  | 62        |
|           | Toekomstige ontwikkelingen, herziene Woningwet en Europa | 62        |
| <b>8</b>  | <b>Financiële continuïteit</b>                           | <b>64</b> |
|           | Inleiding                                                | 64        |
|           | Financieel kader                                         | 64        |
|           | Waarderingsgrondslag                                     | 64        |
|           | Specifieke meldingen                                     | 65        |
|           | Solvabiliteit                                            | 65        |
|           | Toekomstig financieel beleid                             | 65        |
|           | Toekomstig financieel perspectief                        | 65        |
|           | Treasury-activiteiten                                    | 67        |
|           | Gebruik financiële derivaten                             | 67        |
|           | Nieuwe ontwikkelingen                                    | 68        |
|           | Overige werkzaamheden                                    | 68        |
|           | Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen   | 68        |
|           | Corporate Governance en verbindingen                     | 71        |
|           | Risicobeheersing                                         | 71        |
|           | Onrendabele investeringen                                | 72        |
|           | Huursom                                                  | 72        |
| <b>9</b>  | <b>Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid</b>    | <b>73</b> |
|           | Verkoop van woningen                                     | 73        |
|           | Verkoopvormen en verkoopconstructies                     | 73        |
|           | Verkoopstatuut en Participatie                           | 73        |
| <b>10</b> | <b>Meldingsplichtige Besluiten</b>                       | <b>75</b> |
| <b>11</b> | <b>Bestuursverklaring</b>                                | <b>76</b> |

|            |                                                   |           |
|------------|---------------------------------------------------|-----------|
|            | <b>Overig</b>                                     | <b>77</b> |
|            | Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum         | 77        |
|            | VROM, gemeenten en prestatie-afspraken            | 77        |
|            | Samenstelling Raad van Commissarissen             | 77        |
|            | Visitatie                                         | 79        |
|            | Bijzondere gebeurtenissen                         | 79        |
|            | Resultaatbepaling                                 | 79        |
|            | <b>Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag</b>      | <b>80</b> |
|            | Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen | 81        |
|            | Bijlage 2: organigram                             | 82        |
|            | Bijlage 3: juridische structuur Weller            | 82        |
| <b>12.</b> | <b>Jaarrekeningen 2015</b>                        | <b>83</b> |
|            | Jaarbericht Stichting Weller Wonen geconsolideerd | 83        |
|            | Jaarbericht Stichting Weller Wonen enkelvoudig    | 132       |

## VOORWOORD

Na enkele jaren van onzekerheid en onduidelijkheid is sinds 1 juli 2015 de kogel door de kerk: de herziene Woningwet en bijbehorend Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn in werking getreden. Daarmee weet de volkshuisvestingssector en weten wij als woningcorporatie wat wel mag en wat niet, of althans niet langer mag, en welke onze taken en taakvelden zijn.

Wellicht nog belangrijker is dat nu duidelijk is vastgelegd wat de maatschappij van ons als sociale verhuurder mag verwachten. Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente(n); daartoe zal Weller, in samenspraak met haar huurderskoepels, jaarlijks vóór 1 juli een (activiteiten-) bod uitbrengen, resulterend in aanvang december tussen gemeente(n), huurderskoepel(s) en Weller overeengekomen prestatieafspraken.

Daarnaast zal de minister als stelselverantwoordelijke periodiek prioriteiten benoemen, die corporaties in hun bod op de gemeentelijke woonvisie betrekken; voor de jaren 2016 t/m 2019 zijn die prioriteiten inmiddels bekend, te weten: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, het realiseren van een energie-zuinige woningvoorraad, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met het streven mensen langer zelfstandig te laten wonen.

Ook zullen wij een vervolg geven aan de revitalisering van het centrum van zowel Brunssum alsook Heerlen door middel van respectievelijk het masterplan 't'Ei' en het masterplan 'Maankwartier'.

Daarmee is in feite de koers die wij als bestuur de komende jaren zullen gaan varen, althans op hoofdlijnen, al grotendeels bepaald. Een koers die wij in overleg met onze huurders, gemeenten en overige stakeholders, op korte termijn zullen bevestigen en vastleggen in ons nieuw strategisch beleidsplan.

Tot zover onze vooruitblik. Terugkijkend menen wij te mogen stellen dat Weller er het voorbije jaar wederom in geslaagd is, zoals ook in het navolgende gepresenteerde jaarverslag duidelijk tot uitdrukking komt, als maatschappelijke onderneming meerwaarde te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in Brunssum, Heerlen en Schinveld in het bijzonder. Genoemde meerwaarde is voorjaar 2016 bevestigd in het Visitatierapport – eind 2015, begin 2016 heeft Weller zich door een daartoe geaccrediteerd bureau laten visiteren – waarin staat vermeld dat het 'Presteren naar Opgaven' aangaande de voorbije vier jaren wordt beoordeeld met een 7,4.

Ook uit de twee keer per jaar gehouden klanttevredenheidsonderzoeken is opnieuw gebleken dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening als positief waarden. Ter illustratie: de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,7, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg voor het derde achtereenvolgende jaar een 8,1.

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

Thans doet het ons genoeg u het jaarverslag over 2015 van Weller aan te bieden.

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

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

Sinds juli 2015 is het BBSH vervangen door het Btiv. Dit volkshuisvestingsverslag, mogelijk qua indeling voor de laatste keer gebaseerd op het BBSH, geeft u een overzicht van de prestaties van Weller op de navolgende verantwoordingsvelden:

- kwaliteit van het woningbezit;
- leefbaarheid;
- wonen en zorg;
- het verhuren van woningen;
- bewonersparticipatie;
- financiële continuïteit;
- bevorderen eigen woningbezit en verkoopbeleid.

Tevens treft u het “Verslag van de Raad van Commissarissen” en het “Verslag van de Ondernemingsraad” van Weller aan en wordt verslag gedaan van gebeurtenissen en ontwikkelingen die zich in 2015 hebben voorgedaan in de interne organisatie en in de relaties met externen. Ook dit jaar treft u tevens onder ‘Overige gegevens’ een korte paragraaf ‘Gebeurtenissen na balansdatum’ aan. Laatstgenoemde paragraaf geeft kort weer welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2015 hebben plaatsgevonden.

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

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

Heerlen, 15 juni 2016

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

# **Verslag over 2015 van de Raad van Commissarissen**



## 1. Voorwoord

Zowel voor de volkshuisvestingssector als zodanig, maar ook voor ons als toezichthouder van Weller bracht 2015 de nodige veranderingen en aanpassingen: in twee jaar tijd werd onze volledige Raad van Commissarissen geheel verfrist met nieuw elan, hetgeen een uitstekend moment opleverde om zowel kwalitatief alsook kwantitatief aansluiting te zoeken bij de gewijzigde eisen die maatschappij en krachtenveld anno 2016 aan een intern toezichthouder stellen.

In 2015 is een start gemaakt met de nieuwe Woningwet. Vaak wordt er geklaagd over nieuwe wetten omdat veel nieuwe dingen moeten en nieuwe eisen en verplichtingen ontstaan. Ook bij de nieuwe woningwet is dat zo. Het speelveld waarbinnen de corporatie moet opereren is veel scherper afgebakend. Dat betekent dat oude gewoontes zullen moeten veranderen en oude verworvenheden opnieuw tegen het licht gehouden moeten worden.

Toch wil ik vooral het positieve van de woningwet eruit lichten. Het positieve dat in elk geval in de nieuwe woningwet zit is dat terecht veel aandacht wordt besteed aan de rol van huurders en overige belanghebbenden. De huurders krijgen een stevigere positie en zijn volwaardig partner bij het maken van prestatie-afspraken met gemeenten en corporaties.

Het is de ambitie van de raad van commissarissen om vooral een raad van verbinding te zijn, verbinding naar en met de huurders en gemeenten, waarin we samen de schouders eronder zetten. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, maar met dezelfde grote betrokkenheid voor Weller en de uitdaging voor betaalbare huisvesting.

Navolgend treft u als lezer onze visie op onze rol als commissarissen aan; daarbij hebben wij een onderscheid aangebracht in onze rol als toezichthouder, onze rol als werkgever en onze rol als klankbord.

Als voorzitter van de Raad van commissarissen van Weller hoop ik u, mede namens de overige leden van de raad, na lezing van dit verslag, een goed beeld verschaft te hebben van de wijze waarop ons toezicht in 2015 heeft plaatsgevonden en onze opvattingen hoe de komende jaren verder vorm te geven aan toezicht.

Met vriendelijke groet,

Guido Kerckhoffs RA CCMM, voorzitter Raad van Commissarissen

## **2. Over besturen en toezicht houden**

### **2.1 Onze visie op toezicht en toetsing**

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

Als Raad van Commissarissen houden wij met name toezicht op:

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

### **2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015**

De corporatiebranche beschikt al jaren over een eigen gedragscode, die, mede ingegeven door de per juli 2015 in werking getreden herziene Woningwet, in 2015 is geactualiseerd. Als intern toezichthouder zijn wij de mening toegedaan dat het bestuur van Weller aan betreffende code naar behoren invulling heeft gegeven. Als toezichthouder hebben wij in 2015, naar aanleiding van en gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie, een stevige inhaalslag moeten aanbrengen, die ertoe geleid heeft dat een aantal, in een grijs verleden door onze voorgangers gemaakte afspraken inzake berekening zittingduur en bezoldiging, niet geheel zonder slag of stoot, per direct beëindigd werden. Daarmee lopen wij weer in de pas met de Governance Code 2015 en is een streep gezet onder het verleden.

## **3. Verslag vanuit 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 2015;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuuut en zoals gehanteerd en aangegeven door WSW, CFV (tot juli 2015) en Autoriteit Woningcorporaties.

Omdat sinds juli 2015 de herziene Woningwet, BtIV en meerdere ministeriele Regelingen en MG's zijn verschenen, waarin onder andere de minister voor W&R de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende vier jaar heeft aangegeven, hebben wij ons ons toezicht mede daardoor laten beïnvloeden.

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

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

Voorgaande eisen zullen in een aantal gevallen leiden tot herstructurering van vastgoedeigendom, deelnemingen en samenwerkingsverbanden. Wij hebben geconstateerd dat het bestuur van Weller druk doende is inzake voorgaande materie keuzes te maken en die te laten terugkeren in een nieuw strategisch beleidsplan.

### **3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties**

Met behulp van tertiaalrapportages, risicomonitor en stoplichtrapportages –waarin de belangrijkste projecten in beeld gebracht zijn en na afronding van betreffend project geëvalueerd zijn – hebben auditcommissie en Raad de belangrijkste financiële en operationele prestaties kritisch gevolgd. In verband met de omvang en importantie van het masterplan Maankwartier hebben zowel wij als toezichthouder alsook het bestuur gebruik gemaakt van de adviezen – processueel en operationeel – van een extern deskundige.

Wij hebben geconstateerd dat de financiële continuïteit voldoende gewaarborgd is.

#### *3.2.1 Waardering op marktwaarde*

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

Ten behoeve van maximale externe transparantie is waardering van de onroerende zaken op actuele waarde (marktwaarde) verplicht. Transparantie is ook noodzakelijk voor financiers.

De voorbereiding van betreffend proces is eind 2015 door het bestuur van Weller opgestart; als toezichthouder volgen wij de tijdige implementatie.

#### *3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag*

In mei 2015 heeft het bestuur de jaarstukken over 2014 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de auditcommissie zijn op 24 juni plenair de jaarstukken behandeld en na een positieve toelichting zijdens Deloitte als accountant door de Raad vastgesteld.

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

#### *3.2.3 Managementletter*

In 2015 hebben zowel de auditcommissie alsook de Raad plenair met accountant en bestuur de managementletter besproken. Naar aanleiding van de door de accountant gerapporteerde bevindingen en enkele in de rapportage gedane aanbevelingen heeft het bestuur ons aangegeven welke acties zijn of worden ondernomen.

### **3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

Mede op basis van vigerend beleidsplan, tertiaalmonitor, stoplichtrapportage, risicomonitor, managementletter, MG's en sinds juli 2015 eveneens met behulp van de Routeplanner (format Aedes), waarin verwerkt de belangrijkste vereiste acties inzake implementatie van de herziene Woningwet, hebben wij toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Weller; naar onze mening is hieraan in ruim voldoende mate voldaan.

Opmerking verdient echter de door ons geconstateerde situatie dat de sinds juli 2015 te hanteren cyclus inzake aanbod en prestatieafspraken, althans in 2015 in verband met de te beperkte tijdspanne, nog niet de rol heeft doen toekomen aan toezichthouder en huurdersvertegenwoordigers, die de herzien Woningwet beoogt.

Ook hebben wij geconstateerd dat de woningtoewijzing in 2015 op verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden: aan de 90%-toewijzingsnorm is voldaan en op de overigens eerst vanaf 2016 geldende passendheidsnorm is grotendeels geanticipeerd.

### *3.3.1 Volkshuisvestingsverslag*

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

### *3.3.2 Klachtenbehandeling*

Weller beschikt over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurderskoepels opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller: de commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vijf leden, voorgedragen door de vijf bestaande Huurderskoepels. In 2015 hebben tien klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan 10.000 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*

Eind 2015, begin 2016, heeft Weller zich laten visiteren door Procorp, een geaccrediteerd visitatiebureau. In betreffende visitatie, uitgevoerd conform methodiek 5.0, is Weller beoordeeld op een viertal gebieden, te weten Presteren naar Opgaven en Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Vermogen en Governance. Omdat de periode waarop de visitatie betrekking had zich grotendeels had voltrokken voordat de huidige commissarissen hun rol jegens Weller zijn gaan invullen, hebben wij ons als toezichthouder met name gefocust op enerzijds die onderdelen die goed scoorden en daarom geborgd moeten worden en anderzijds op aspecten die als verbeterpunten aandacht verdienen.

Op basis van het medio 2016 door het bestuur van Weller te presenteren nieuw strategisch plan en het Visitatierapport verwachten wij een aantal verbeteracties inzake voor verbetering vatbare thema's. Als toezichthouder hebben wij, anticiperend op het visitatierapport, reeds enkele het toezichthoudend orgaan betreffende zaken, verbeterd.

## **3.4 Toezicht op stakeholderdialoog**

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

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

### 3.5 Toezicht op risicobeheersing

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

Wij hebben als toezichthouder geconstateerd dat ten aanzien van de belangrijkste strategische risico's in 2015 beheersmaatregelen zijn benoemd, voorzien van prestatie-indicatoren.

Als volgmechanisme ten behoeve van Raad, bestuur en managementteam wordt sinds 2015 gebruik gemaakt van een zogenoemde 'risicomonitor'; betreffende monitor maakt onderdeel uit van de met ons besproken tertiaalrapportage. Wij zien echter graag dat inzake het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering en risico-beheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomangement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus het bestuur verder vorm en inhoud gaat geven aan de implementatie van het risicomangement.

### 3.6 Toezicht op verbindingen

Intern is vastgelegd dat zowel ten aanzien van de situatie vóór alsook ná 1 juli 2015 een verbinding, in casu de vier Weller BV's, een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie moet vervullen; daar komt bij dat vanaf juli 2015 uitsluitend wordt geredeneerd en gehandeld conform de geest van de herziene Woningwet, die uitgaat van een juridische dan wel administratieve scheiding van daeb en niet-daeb activiteiten.

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2015 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de Weller BV's in 2015 binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. Betreffende jaarrekeningen zijn door ons als toezichthouder expliciet en separaat goedgekeurd.

### 3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

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

#### *3.7.1 Benoeming en beoordeling accountant*

Vorig jaar heeft Deloitte de controle van de jaarrekening over 2014 naar tevredenheid van ons, bestuur en ministerie verricht. Na raadpleging van beide directeur-bestuurders en de manager financiën hebben wij als toezichthouder ervoor gekozen de controle van de jaarrekening 2015 wederom door Deloitte te laten verrichten.

### 3.7 Conclusies toezichthoudende rol

Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2015 voldoende informatie verkregen dan wel vergaard hebben om op basis van een getrouw beeld naar behoren invulling te kunnen geven aan onze toezichthoudende taken.

## 4. Verslag vanuit werkgeversrol

### 4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Goed werkgeverschap beschouwen wij als een doorlopende taak, die wij zodanig willen uitvoeren dat Weller als woningcorporatie steeds over een goed bestuur beschikt, de directeur-bestuurders hun competenties volledig ten dienste van de corporatie kunnen inzetten en wij als toezichthouder de toezichtrol volledig kunnen vervullen.

#### 4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

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

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

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

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

#### 4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur het functioneren van het Bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden besproken. De Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld dat de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn geborgd en de prestatie-eisen in 2015 in voldoende mate zijn gerealiseerd. Er is een aanvang gemaakt met de gestructureerde vastlegging van deze afspraken en de mate van realisatie.

#### 4.1.3 Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen heeft in 2015 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur geëvalueerd, hetgeen tot enkele pensioenmatige bijstellingen heeft geleid. 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' 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'. Ten aanzien van de contracten met beide bestuurders is in het verleden, om moverende redenen, gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd. De toenmalige Raad van Commissarissen had hier, afwijkend van de governancecode, in het bedrijfsbelang, bewust voor gekozen. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2015, weergegeven conform door de overheid gewenste format, treft u aan in het Volkshuisvestingsverslag alsook op de website van Weller.

### 4.2 Organisatiecultuur en integriteit

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

#### *4.2.1 Cultuur*

Vanuit onze rol van werkgever zij wij als toezichthouder overwegend tevreden met de cultuur van Weller als organisatie. Naar onze ervaringen is er sprake van een grote betrokkenheid bij Weller en haar huurders. Er is een open en integere cultuur, waarbinnen voldoende ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

#### *4.2.2 Integriteit*

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders wordt vermeden. Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders. Ook zijn er noch in 2015 noch op enig ander moment aandelen, leningen of garanties verstrekt aan of ten behoeve van de directeur-bestuurders. De organisatie beschikt zowel over een Integriteitscode alsook over een Klokkenluidersregeling; in 2015 is geen gebruik gemaakt van genoemde mogelijkheden.

#### *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, zeker gevoed door de vele veranderingen en de veranderde kijk van de maatschappij op toezicht waarmee de sector momenteel te maken heeft, onvermijdelijk 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.

Wij hebben geconstateerd dat het uitoefenen van de advies- en klankbordrol weliswaar soms tot vertraging van de besluitvorming op bestuurlijk niveau aanleiding geeft, maar dat dit nadeel de kwaliteit van de uiteindelijke besluitvorming veelal ten goede komt; daarbij kan onder andere gedacht worden aan het aanbrengen van meer focus op specifieke beleidszaken en het uitgebreider motiveren van voorgenomen investeringen.

### **6. Over de RvC**

#### *6.1 Samenstelling*

De Raad van Commissarissen bestond ultimo dato uit zeven leden, tijdelijk gedurende de periode januari en februari 2016 uit vier leden en vanaf 1 maart 2016, conform statuten, uit vijf leden.

##### *6.1.1 Profielschetsen*

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

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

Betreffende profielschets is in 2015 vooralsnog gehandhaafd, maar is eind 2015, in het verlengde van de per juli 2015 ingevoerde geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets, zoals bedoeld in het Btiv, geëvalueerd en zal in de loop van 2016 worden geactualiseerd.

Weller had t/m 2015 de navolgende profielen gedefinieerd:

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

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

#### *6.1.2 Benoeming*

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Aanvang 2015 is de Raad van Commissarissen met twee financieel deskundigen uitgebreid, zodat gedurende het grootste deel van het jaar 2015 de Raad was samengesteld uit zeven personen.

De heer Tilmans, voorzitter tot eind 2015, en de heer Wevers, zijn eind 2015 afgetreden in verband met het verstrijken van hun zittingstermijnen. Zowel in het kader van good governance alsook in het verlengde van de herziene Woningwet was ook de zittingstermijn van de heer Houben, acht jaar geleden benoemd op voordracht van de huurderskoepels, per 31 december verstreken.

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

### 6.1.3a Schema samenstelling RvC

| Naam                        | leeftijd | functie         | deskundigheid-gebied                       | beroep                                                                   | nevenfuncties                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mr. H.J.F.E.Debie           | 52       | lid             | bestuurlijk-juridisch                      | Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV             | Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals                                                                                         |
| M. Hommes RE RA             | 57       | lid             | financieel-economisch                      | Partner RSM Nederland                                                    | n.v.t.                                                                                                                                    |
| H.M.J. Houben               | 74       | vice-voorzitter | doelgroep en lokale gemeenschap            | Emeritus belasting-deurwaarder                                           | n.v.t.                                                                                                                                    |
| G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM | 48       | lid             | financieel-economisch                      | Directeur Rabobank Westelijke Mijnstreek                                 | n.v.t.                                                                                                                                    |
| A.M.C. Schuitemaker         | 46       | lid             | bestuurlijk-juridisch                      | Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu | n.v.t.                                                                                                                                    |
| J.M.E. Tilmans Q.C.         | 60       | voorzitter      | financieel-economisch                      | Controller                                                               | voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester Cultuurhuis; voorzitter Raad van Commissarissen Vitaal Wonen |
| R.J. Wevers                 | 57       | lid             | volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening | Gemeente-ambtenaar                                                       | n.v.t.                                                                                                                                    |

### 6.1.3b Schema rooster van aftreden RvC

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van wet- en regelgeving, de statuten en het RvC-Reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden; herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. De benoeming van de leden inzake Stichting Weller Wonen is als volgt:

| naam                        | benoemd per | herbenoemd per | aftredend per     |
|-----------------------------|-------------|----------------|-------------------|
| mr. H.J.F.E. Debie          | 16-12-2013  |                | 16-12-2017        |
| M. Hommes RE RA             | 1-1-2015    |                | 31-12-2018        |
| H.M.J. Houben               | 1-1-2008    | 1-1-2012       | <b>31-12-2015</b> |
| G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM | 1-1-2015    |                | 31-12-2018        |
| A.M.C. Schuitemaker         | 1-7-2013    |                | 1-7-2017          |
| J.M.E. Tilmans QC           | 1-1-2004    | 1-1-2012       | <b>31-12-2015</b> |
| R.J. Wevers                 | 1-1-2004    | 1-1-2012       | <b>31-12-2015</b> |

### 6.1.3c Commissies

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie/remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2015 als volgt samengesteld:

| commissie                          | Naam                           | benoemd per | herbenoemd per | aftredend per |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------|---------------|
| Agendacommissie                    | J.M.E. Tilmans QC              | 1-1-2011    | 1-1-2013       | 31-12-2015    |
|                                    | H.M.J. Houben                  | 1-1-2013    |                | 31-12-2015    |
| Auditcommissie                     | J.M.E. Tilmans QC              | 1-1-2011    | 1-1-2013       | 31-12-2015    |
|                                    | M. Hommes RE RA                | 1-1-2015    |                | 31-12-2015    |
|                                    | G.J.A.M. Kerckhoffs<br>RA CCMM | 1-1-2015    |                | 31-12-2015    |
|                                    |                                |             |                |               |
| Selectie &<br>Remuneratiecommissie | J.M.E. Tilmans QC              | 1-1-2011    | 1-1-2013       | 31-12-2015    |
|                                    | G.J.A.M. Kerckhoffs<br>RA CCMM | 1-7-2015    |                | 31-12-2015    |
|                                    |                                |             |                |               |
|                                    | A.M.C. Schuitemaker            | 1-7-2015    |                | 31-12-2015    |

De Raad van Commissarissen heeft in 2015 gebruik gemaakt van een drietal commissies, te weten een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie.

- Agendacommissie

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

- Auditcommissie

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

Naar aanleiding van de jaarstukken en bijzondere opdracht aan de accountant is de commissie vier maal bij elkaar gekomen, inclusief één bijeenkomst naar aanleiding van de (her-) benoeming van de accountant; namens de RvC maakten de heren Tilmans, Hommes en Kerckhoffs deel uit van de commissie.

- Selectie & Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen neemt plenair besluiten.

De voorbereidingen betreffende Selectie & Remuneratie-commissie is onder meer belast met de voorbereiding ten behoeve van de selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen alsook de leden van het Bestuur van Weller; zij is tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur, alsmede met de voorbereiding van het beloningsbeleid van de toezichthouder. Namens de RvC maakten mevrouw Schuitemaker alsmede de heren Tilmans en Kerckhoffs deel uit van de commissie.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie & Remuneratie-commissie in 2015 tweemaal vergaderd over de invulling en honorering van de bestuurders, het toezichthoudend orgaan en de opvolging van de heer Houben per 2016. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft conform het advies van de commissie besloten tot het uitschrijven van één vacature, ter invulling van een nieuwe huurderszetel per begin 2016.

#### *6.1.4 Stagiaires*

In twee jaar tijd is praktisch de gehele Raad van Commissarissen vernieuwd. Het voorbije jaar heeft daarmee in het teken gestaan van elkaar leren kennen en het ons eigen maken van de materie. Daarnaast zijn veel acties gericht geweest op het aanpassen van alle documentatie naar aanleiding van Wnt, onze eigen code en de herziene Woningwet. Het is een bewuste keuze om geen mogelijkheid te creëren om stagiaires van de leergang 'Aankomend commissaris' kennis te laten maken met de volkshuisvestelijke sector. Vooruitkijkend menen wij dat ook de komende jaren daartoe niet veel ruimte zullen gaan bieden.

#### *6.1.5 Conclusie samenstelling*

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

Wij zijn ons echter bewust van de vele en constante veranderingen op zowel maatschappelijk alsook volkshuisvestelijk gebied, hetgeen ertoe leidt de meerwaarde in te zien van wat de branche bestempelt als 'permanente educatie'.

Ook heeft onze zelfevaluatie eind 2015 en begin 2016 ons tot de overtuiging gebracht medio 2016 onze RvC te versterken met een vastgoedspecialist.

## 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 2015 zitting gehad in het college van B&W of de gemeenteraad van de gemeente Brunssum, Heerlen of Onderbanken, noch zitting gehad in het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Ook zijn gedurende 2015 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder. Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter; een dergelijke situatie heeft zich in 2015 niet voorgedaan.

### 6.2.2 Aanspreekbaarheid

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

### 6.2.3 Meldingsplicht

Voor interne toezichthouders geldt sinds invoering van het ter uitwerking van de herziene Woningwet bedoelde Btiv 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 2015 niet voorgedaan.

### 6.2.4 Informatievoorziening

Voor de uitvoering van de toezichthoudende taak hebben wij als 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 in 2015 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt: deze informatie is onder andere verkregen via tertiaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de raad aan het Bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het Bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen. In het kader van informatievoorziening heeft de RvC van het Bestuur van Weller periodiek een 'Info-bulletin' ontvangen, alsmede het één keer per maand verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de RvC zesmaal het "Tijdschrift voor de Volkshuisvesting" (Platform 31) ontvangen;

- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw: de RvC heeft in 2015 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en heeft ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie; daarbij valt te denken aan het Maankwartier en opgeleverde nieuwbouw.

Ook hebben wij ons als RvC zich op diverse momenten door externe adviseurs laten informeren of begeleiden, teneinde te voorkomen dat er ten aanzien van sommige onderwerpen een ‘tunnelvisie’ zou kunnen ontstaan. Zo is gebruik gemaakt van Deloitte inzake risicomanagement, Wnt en pensioenregelingen. Met betrekking tot het masterplan Maankwartier is gedurende geheel 2015, zowel ten dienste van de Raad van commissarissen alsook ten behoeve van het bestuur van Weller, gebruik gemaakt van een extern strategisch adviseur.

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

#### *6.2.5 Introductieprogramma*

De voorbije jaren heeft de voormalige Raad van Commissarissen geen specifiek eigen introductieprogramma voor nieuwe toezichthouders gehanteerd; wel werd toetreders de mogelijkheid geboden gebruik te maken van bestaand extern aanbod, verzorgd door Aedes of VTW. In de toekomst kijkend willen wij als toezichthouders, mede gezien de ingevoerde PE-systematiek, hier in 2016 meer inhoud aan gaan geven.

#### *6.2.6 Excursiedagen*

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

#### *6.2.7 Lidmaatschappen*

Als toezichthouders willen wij ook graag voeding krijgen vanuit de corporatiekoepel en branche van toezichthouders; vandaar dat in 2015 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

#### *6.2.8 Zelfevaluatie*

Zoals reeds eerder vermeld heeft eind 2015 en begin 2016 een zelfevaluatie plaatsgevonden; tijdens één van deze bijeenkomsten hebben wij ons laten bijstaan door een extern deskundige van NICE Nyenrode, mevrouw drs. ing. I.Duit Msc. De zelfevaluatie heeft ertoe geleid dat wij begin 2016 op zoek zijn gegaan naar een collega-commissaris met specifieke kennis van en ervaring met vastgoed. Daarnaast hebben we enkele werkafspraken gemaakt om vergaderingen en beraadslagingen effectiever te laten plaatsvinden.

### 6.2.9 Permanente Educatie

Vooruitkijkend geldt dat wij komend jaar meer tijd gaan inruimen om aantoonbaar via PE-punten – als norm geldt 10 punten per 2 jaar - ons zelf alsook de buitenwereld duidelijk te maken dat niet alleen bestuur en medewerkers van Weller, maar ook een toezichthoudend orgaan behoefte heeft aan zelflerend vermogen en constante bijscholing. Alle niet per 31 december 2015 aftredende commissarissen hebben - zie onderstaand overzicht - aantoonbaar in 2015 voldaan aan de PE-verplichting.

| <i>Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel</i> |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Naam                                                                       | 2015 | norm |
| Mr. H.J.F.E. Debie                                                         | 24   | 10   |
| M. Hommes RE RA                                                            | 17   | 10   |
| G.J.A.M. Kerckhoffs RA<br>CCMM                                             | 21   | 10   |
| A.M.C. Schuitemaker                                                        | 19   | 10   |

### 6.3 Bezoldiging

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde BV's. De honorering is in 2015 bepaald in overeenstemming met de WNT.

| <i>Toezichthoudende topfunctionarissen</i> |                           |                        |                      |                                    |
|--------------------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------------|
|                                            | <b>Mr. H.J.F.E. Debie</b> | <b>M. Hommes RE RA</b> | <b>H.M.J. Houben</b> | <b>G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM</b> |
| <b>Functie</b>                             | lid RvC                   |                        | Vice-vz RvC          | Lid RvC                            |
| Duur dienstverband in 2015                 | 1-1 t/m 31-12             | 1-1 t/m 31-12          | 1-1 t/m 31-12        | 1-1 t/m 31-12                      |
| <b>Bezoldiging</b>                         |                           |                        |                      |                                    |
| Beloning (I)                               | 13.680                    | 14.880                 | 13.680               | 14.880                             |
| Belastbare onkostenvergoedingen (II)       | 0                         | 0                      | 0                    | 0                                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn (III)     | 0                         | 0                      | 0                    | 0                                  |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>             | 13.680                    | 14.880                 | 13.680               | 14.880                             |
| Totaal bezoldiging 2014                    | 9.313                     | 0                      | 14.954               | 0                                  |
| <b>Toepasselijk WNT-maximum 2015</b>       | 16.700                    | 16.700                 | 16.700               | 16.700                             |
| Motivering indien overschrijding           | n.v.t.                    |                        | n.v.t.               |                                    |

| <i>Toezichthoudende topfunctionarissen</i> |                                |                          |                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
|                                            | <b>A.M.C.<br/>Schuitemaker</b> | <b>J.M.E. Tilmans QC</b> | <b>R.J. Wevers</b> |
| <b>Functie</b>                             | Lid RvC                        | Vz. RvC                  | Lid RvC            |
| Duur dienstverband in 2015                 | 1-1 t/m 31-12                  | 1-1 t/m 31-12            | 1-1 t/m 31-12      |
| <b>Bezoldiging</b>                         |                                |                          |                    |
| Beloning (I)                               | 13.680                         | 21.120                   | 13.680             |
| Belastbare onkostenvergoedingen (II)       | 0                              | 0                        | 0                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn (III)     | 0                              | 0                        | 0                  |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>             | 13.680                         | 21.120                   | 13.680             |
| Totaal bezoldiging 2014                    | 9.313                          | 23.031                   | 14.954             |
| <b>Toepasselijk WNT-maximum 2015</b>       | 16.700                         | 25.050                   | 16.700             |
| Motivering indien overschrijding:          | n.v.t.                         | n.v.t.                   | n.v.t.             |

Naast voornoemde bezoldigingen bedroegen de overige RvC-kosten € 82.416; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, professionaliseringsactiviteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage.

Ten behoeve van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn en worden vanaf 2015 principieel geen uitgaven meer gedaan.

## 6.4 Vergaderingen & overleg

### 6.4.1 Vergader- en besluitenschema

Als Raad van Commissarissen zijn wij in het afgelopen jaar 12 keer bijeen geweest: 7 keer werd een reguliere vergadering met het Bestuur gehouden, 1 keer werd sec door de Raad vergaderd, 1 keer werd een extra vergadering ingelast en 3 keer werd een zogenoemde 'heisessie' gehouden door RvC, Bestuur en enkele interne adviseurs. In één van genoemde bijeenkomsten, te weten op 9 december, is ons eigen functioneren besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is toen ook het functioneren van het Bestuur besproken.

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

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

- jaarverslag & jaarrekening 2014: bespreking en vaststelling conform wettelijke voorschriften;
- accountantsverslag: bespreking;
- aanwijzing extern deskundige ex artikel 27 lid 1 BBSH juncto artikel 19 lid 1 sub e van de statuten van Weller: ten behoeve van de controle inzake de jaarstukken over 2015 werd besloten voor het vierde opeenvolgende jaar gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte;
- managementletter: bespreking;
- begroting 2016: bespreking en vaststelling;
- treasuryjaarplan 2015: bespreking en vaststelling;

- bestuurlijke informatie (trimesterrapportages): bespreking;
- strategisch beleidsplan; voortgangscontrole;
- concept strategisch beleidsplan 2016 t/m 2019;
- financieel beleid / continuïteit: bespreking;
- huurprijsbeleid: bespreking;
- verhuurderheffing en solidariteitsheffing: bespreking gevolgen;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer: voortgangscontrole;
- uitoefening toezicht op aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- vaststelling jaarstukken 2014 van de aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken: bespreking en fiattering voorgenomen bestuursbesluiten;
- governance / naleving Governancecode Woningcorporaties:
- WNT en Ministeriele Regeling: analyse en implementatie;
- integriteit: evaluatie en uitspreken wens tot actualisering integriteitsbeleid in 2016;
- risicomanagement en interne beheersing ten aanzien van zowel stichting alsook ten aanzien van de aan de stichting gelieerde rechtspersonen: bespreking en verdere (gewenst) aanpassing werkwijze;
- inzet vermogen stichting, voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen en aanwending van niet noodzakelijke middelen: bespreking en vastleggen uitgangspunten in nieuw strategisch beleidsplan;
- financieringsbehoefte: bespreking;
- doelmatigheid & rechtmatigheid: bespreking oordeel CFV;
- projecten: bespreking en vaststelling;
- treasurystatuut: voortgangscontrole en evaluatie;
- kwaliteit dienstverlening: bespreking;
- prestatieafspraken met de beide directeur-bestuurders;
- huisvesten primaire doelgroep en betaalbaarheid: bespreking doelgroep-afbakening in kader 'level playing field';
- naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen;
- aanbod en prestatieafspraken tussen Weller, huurderskoepels en de gemeente Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Wnt: de Raad van Commissarissen heeft voorjaar 2015 besloten, onafhankelijk van het tijdstip van benoeming, ex tunc per 1 januari 2015, de bezoldiging, zoals vermeld in de WNT II, als norm te hanteren voor alle toezichthouders van Weller;
- Reglement Raad van Commissarissen: in november 2015 heeft de Raad een nieuwe eigen reglement vastgesteld, dat per direct in werking is getreden en waarin afscheid is genomen van in het verleden door voorgangers ingestelde exit-vergoedingen en zittingstermijn-interpretaties.

Daarnaast kwamen in 2015 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project); risico-analyse en scenario-analyses Maankwartier;
- afronding overheveling vastgoed richting Weller Vastgoed Beheer BV, anticiperend op de per juli 2015 herziene Woningwet en Btiv;
- strategisch voorraadbeheer;
- het ICT-automatiseringssysteem (BITE); ERP-scenario's;
- start vierjaarlijkse visitatie najaar 2015;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en bijbehorende verplichtingen.

#### *6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging*

Op 14 april 2015 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, een informatief en evaluerend overleg gehad met de vijf alle huurders van Weller vertegenwoordigende Huurderskoepels. Tijdens het gesprek, dat door beide gremia als uiterst positief en zinvol werd ervaren, hebben wij vanuit onze toezichthoudende rol nuttige informatie mogen ontvangen, met name inzake betaalbaarheid en bereikbaarheid, zoals ervaren door de huurdersvertegenwoordigers. Naar aanleiding van de evaluatiebijeenkomst is bij allen de behoefte ontstaan komend jaar eens uitgebreid met elkaar in gesprek te gaan omtrent de toekomst van de sector in het algemeen en die van Weller en haar huurders in het bijzonder.

#### *6.4.3 Overleg met OR*

Als Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2015 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is onder andere gesproken over de gevolgen van de herziene Woningwet, gerelateerd aan P&O vraagstukken. Als toezichthouder hechten wij veel waarde aan het enkele keren per jaar onze voelhorens uitslaan richting personeel van Weller. Vanuit onze toezichthoudende rol zullen wij de directeur-bestuurders adviseren in de loop van 2016 wederom een medewerkers- tevredenheidsonderzoek te initiëren.

#### *6.4.4 Overleg met stakeholders*

In 2015 hebben wij onze contacten met de overige stakeholders, zoals gemeenten, maatschappelijke instellingen en aannemers, beperkt tot enkele informele contacten; komend jaar willen wij gestructureerd aandacht kunnen besteden aan deze belanghouders.

### **7. Tot slot**

#### **7.1 Vooruitblik**

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

#### **7.2 Dankwoord**

Inmiddels is ons, zoals elders reeds vermeld, als toezichthouder een eerste versie van het Visitatierapport overhandigd, waaruit weliswaar blijkt dat er nog voldoende ruimte is voor verbeterlagen, maar waarin tevens expliciet wordt vermeld dat Weller de voorbije jaren haar maatschappelijke taken in ruim voldoende mate heeft weten waar te maken.

Als betrokken toezichthouder willen wij daar graag aan zowel bestuur en werkapparaat, maar ook aan de huurdersvertegenwoordigers van Weller in Brunssum, Heerlen en Schinveld, hiervoor onze dank uitbrengen.

### 7.3 Slotverklaring en Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Weller heeft, ingevolge artikel 19 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2015 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

#### BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 19, lid 1 sub f van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2015 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 15 juni 2016

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

Vice-voorzitter,



G.J.A.M. Kerckhoffs RA CCMM



M. Hommes RE RA

# orweller

Jaarverslag 2015

Ondernemingsraad Weller



Hierbij treft u het Jaarverslag 2015 van de OR van Weller aan. De OR zit bij Weller aan het roer om namens de medewerkers invloed uit te oefenen op de koers die Weller vaart: van ARBO tot arbeidsvoorwaarden en van organisatiestructuur tot verhuizing vanwege nieuw kantoor. Daar waar nodig geeft de OR gevraagd (en ongevraagd) advies over zaken die het personeel direct of indirect raken.

De ondernemingsraad doet dit primair ten behoeve van de medewerkers, maar ook nadrukkelijk met het organisatiebelang, de continuïteit van Weller, in het achterhoofd.

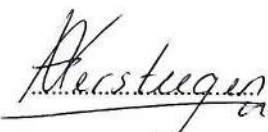
De volgende onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde:

#### Samenstelling OR

1. Vergaderingen met het Bestuur
2. Thema's 2015
3. Overleg met de RVC

Voorzitter:

Secretaris:



Anja Versteegen



Roel Retrae

Heerlen, 1 mei 2016

## **Samenstelling OR in 2015:**

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

- **Vergaderingen met het Bestuur van Weller**

In 2015 hebben er 6 reguliere overlegvergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden. Het Bestuur werd tijdens die vergaderingen vertegenwoordigd door Robèrt Kersjes en Jack Gorgels. De vergaderingen met het Bestuur en de OR zijn gehouden op:

1. 19 januari
2. 23 maart
3. 18 mei
4. 6 juli
5. 21 september
6. 30 november

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet gepubliceerd.

- **Thema's die in 2015 op de OR-agenda stonden:**

- **Projecten: Maankwartier**

Dit thema was ook in 2015 een van de hoofdonderwerpen tijdens de bestuursvergaderingen. Gedurende het jaar werd dit nieuwbouwproject door de OR nauwlettend gevolgd m.b.t. eventuele risico's (financieel en qua imago) voor Weller. In het overleg met het Bestuur werd desgevraagd regelmatig een toelichting gegeven op de voortgang en werden de punten van kritiek besproken en de vragen van de OR beantwoord. Vooral de financiering, de inzet van "eigen middelen" en het imago bleven afgelopen jaar een punt van aandacht.

- **De BV's van Weller (nevenstructuren)**

Aan de hand van de jaarstukken (jaarrekening) vond de jaarlijkse evaluatie plaats van de betreffende BV's en hun prestaties.

- **Bite**

De implementatie van het nieuwe ICT pakket binnen Weller werd nauwlettend gevolgd. Specifiek werd er aandacht besteed aan de werkdruk, het budget en de inhuur van externe krachten.

- **Nieuwe woningwet**

Ook in 2015 waren de Kabinetsplannen inzake de nieuwe woningwet een vast onderdeel op de overlegvergaderingen. Samen hielden (en houden) we nauwlettend in de gaten welke impact de besluiten van de overheid ( beleid minister Blok) hebben op de corporaties en hoe Weller hier mee omgaat.

- **Nieuwe werken**

De OR had zitting in de werkgroep met betrekking tot het nieuwe werken. Op aangeven van deze werkgroep en een enquête onder het personeel heeft het Bestuur een notitie opgesteld. De OR heeft uiteindelijk, met vermelding van enkele aandachtspunten, een positief advies afgegeven.

- **Arbeidsvoorwaarden**

De OR was een groot deel van 2015 in gesprek met het Bestuur over hun voornemen om een aantal versoeringsmaatregelen in te voeren. Deze maatregelen hebben betrekking op de autoleaseregeling van Weller, extra vrije dagen (buiten CAO) en een andere verdeling van de pensioenpremie (werkgevers-en werknemersdeel). Eind 2015 heeft dit geleid tot een nieuwe (versoerde) leaseregeling, (geleidelijke) afschaffing van extra vrije dagen buiten de cao en een herverdeling van de pensioenpremies. Het personeel is ingelicht

De cao Woningcorporaties is medio 2015 afgesloten en er is intern overeenstemming bereikt met het Bestuur over de secundaire arbeidsvoorwaarden.

- **Personeel en Organisatie**

De OR heeft de invulling van diverse vacatures nauwlettend in de gaten gehouden en waar nodig (kritische) opmerkingen geplaatst. De OR blijft aandacht vragen voor het inzetbaar houden van personeel en interne doorstroming waar mogelijk.

- **ARBO / Preventiemedewerker**

Jaarlijks onderdeel op de overlegvergaderingen met het Bestuur is ARBO en de rol van de preventiemedewerkers (MT-leden).

- **Strategisch Beleidsplan / Sociaal jaarverslag**

Deze stukken zijn besproken en het Sociaal jaarverslag is ter kennisgeving aangenomen. De OR heeft nog steeds behoefte aan een Strategisch Personeelsplan. Dit is reeds meerdere jaren onderwerp van gesprek. Naar aanleiding van het nieuwe strategische beleidsplan heeft het Bestuur toegezegd in 2016 een strategisch personeelsplan voor te leggen.

- **Communicatie met achterban**

De communicatie met de achterban heeft in 2015 meer aandacht gekregen. Zo is er onder andere een periodieke nieuwsbrief geïntroduceerd waarbij de achterban actiever gewezen wordt op de actuele thema's (en bijbehorende documenten) en opgeroepen wordt om te reageren. Verder is er naar aanleiding van de aankondiging van diverse versoeringsvoorstellen, door de OR, een inloopuurtje gehouden voor het personeel. Dit was om de meningen te peilen onder de medewerkers met betrekking tot de voorgenomen versoeringen en wijzigingen.

Overige aandachtspunten besproken tussen OR en Bestuur in 2015:

- Beloningssystematiek
- Ziekteverzuim (vooral de aanpak bij langdurig verzuim)
- Inkoopbeleid en kostenreductie
- RIE
- Wachtdienstregeling
- Aankoop kantoor Weller
- Opleidingsbeleid
- Actualiseren RvB's
- Milieubeleid
- Evaluatie en aanpak Wellerdag
- Integriteitscode
- Mutaties in RvC
- Managementletter van accountant

- **Overleg met de RVC**

In 2015 is er eenmaal overleg geweest met de Raad van Commissarissen. Over en weer wordt informatie uitgewisseld over actuele zaken die Weller betreffen zoals het project Maankwartier en HRM.

**VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG \***

**&**

**BESTUURSVERSLAG**

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

## 1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2015 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het, op basis van jaarplan en begroting, realiseren van de gestelde doelen, zoals neergelegd in BBSH, Btiv en het Weller beleidsplan.

Met behulp van werkbijeenkomsten, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscijnsle plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2015 en 2016; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

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

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

De verslagperiode 2015 heeft vooral in het teken gestaan van het invulling geven aan de Weller-missie, het inrichten van de werkorganisatie en het treffen van voorbereidingen alsmede het nemen van (beheers-) maatregelen ter implementatie van de herziene Woningwet en Btiv; daarbij moet met name gedacht worden aan het anticiperen en inspelen op de gevolgen van de aan te brengen daeb versus niet-daeb activiteiten. Daarnaast is wederom veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan, al dan niet fysiek georiënteerde, leefbaarheid bevorderende factoren.

Ook is veel energie gestoken in 'Empire', een nieuw automatiseringssysteem.

Het thans gepresenteerde gecombineerde jaarverslag/volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op de wensen van de overheid en stakeholders. Mede daarom is gekozen voor de navolgende opzet:

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

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

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het verslagjaar 2015 alle woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer, casu quo in eigendom of in beheer geweest zijnde, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller zijn gelegen.

## 2. INTERNE ORGANISATIE, GOVERNANCE EN RELATIENETWERK

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

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

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

In het vigerende Meerjaren Strategisch Beleidsplan staan visie, missie en strategische doelen vermeld die Weller de voorbije jaren wenste te realiseren. Weller heeft een traject ingezet om te komen tot een nieuw strategisch meerjaren beleidsplan, dat met enige vertraging ten gevolge van een aantal onzekerheden in verband met de herziene Woningwet, in de zomer van 2016 vastgesteld zal worden.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2015 biedt in het eerste deel een overzicht van de gebeurtenissen en activiteiten inzake de interne organisatie, zowel bestuurlijk als ook qua werkorganisatie; vervolgens wordt ingegaan op de externe betrekkingen van Weller.

### Interne organisatie

#### *Bestuur en directie*

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

Moeilijke, gevoelig liggende en ingrijpende besluiten, zowel intern alsook extern gericht, zijn daarbij, in het belang van de volkshuisvesting in Brunssum, Heerlen, Onderbanken en de regio, niet vermeden.

Hierbij kan gedacht worden aan het implementeren en realiseren van visie, missie en strategische doelen, het anticiperen op de nieuwe Woningwet en BtIV, met aanzienlijke gevolgen voor statuten, reglementen, taakveld, geldleningen, het opstellen van masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen verkoop- en amovatiebesluiten, leefbaarheid alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties. Zie verder hoofdstuk 4.

#### *Personeel*

Op het personele vlak hebben in 2015, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2015 waren bij Weller 107 personen (eind 2014: 108 personen) werkzaam, waarvan 98,4 fte's (eind 2014: 98,96 fte's). het ziekteverzuim bedroeg 4,12%, waarvan 3,07% een negental langdurig zieken betrof. De medewerkers die taken verrichtten voor de BV's, bleven, met doorberekening van mensuren ten laste van de BV's, contractueel op de loonlijst van Weller gehandhaafd.

In 2015 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd. Inzake de toekomstige ontwikkeling van het totale personeelsbestand zullen mogelijke verwachtingen als gevolg van het beperktere taakveld van de TI's en efficiëntere bedrijfsvoering als gevolg van automatisering tijdig met Ondernemingsraad besproken worden.

De flexibilisering van de arbeidstijden is in 2015 gehandhaafd: maandag t/m vrijdag zijn de Wellerijen in Brunssum en Heerlen respectievelijk geopend van 9.00 uur tot 13.00 uur en van 9.00 uur tot 17.00 uur. Op donderdagavond is van 17.00 tot 19.00 uur de Wellerij in Heerlen extra geopend ten behoeve van (potentiële) klanten. Telefonisch is Weller bereikbaar via het KlantenContactCentrum (KCC) van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.30 uur.

Weller beschouwt het personeel als één van de belangrijkste aspecten bij het realiseren van de Wellermissie. Begin 2012 is voor de vierde keer een medewerker-tevredenheidsonderzoek, gehouden; de meting is verricht door een extern bureau, 'Service Check' geheten. De medewerkers is onder andere gevraagd een rapportcijfer te geven inzake hun tevredenheid over het werken bij Weller.

Met een gemiddeld rapportcijfer van 8,0 kan geconcludeerd worden dat sprake is van een positieve situatie als het gaat om de algemene tevredenheid over het werken bij Weller.

Medio 2016 zal een nieuwe meting worden gehouden; dit zal een combinatie worden van een tevredenheid-en een motivatieonderzoek.

#### *Werkorganisatie*

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

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

Externe ontwikkelingen in de volkshuisvestingswereld alsook interne ontwikkelingen binnen de werkorganisatie zelf zijn op kritische wijze gevolgd, doch zijn in 2015 geen aanleiding geweest tot ingrijpende aanpassingen binnen de organisatie. Aan de gewenste "Weller- cultuur", met als belangrijkste kenmerk dat klantgerichtheid en klantgericht denken de uitgangspunten vormen bij het vaststellen van beleid, doelstellingen en procedures, is in 2015 verder gestalte gegeven.

#### *Kantoor en automatisering*

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

Weller acht het noodzakelijk te beschikken over een ICT-systeem dat niet enkel thans voldoet, maar dat ook toekomstgericht is en richting haar gebruikers faciliterend werkt en het werken met 'preferred suppliers' administratief kan ondersteunen. Derhalve is in 2015 'Dynamics Empire' grotendeels geïmplementeerd, een verzameling softwarepakketten inzake ao/ic et cetera. Betreffende implementatie heeft intern veel tijd en energie gevestigd.

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2015 zowel in Heerlen alsook in Brunssum gebruik gemaakt van een tweetal woonwinkels, respectievelijk de "Wellerij Heerlen" en de "Wellerij Brunssum" genoemd.

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

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

Aansluitend op voorgaande speerpunten heeft Weller, ter ondersteuning van haar volkshuisvestelijke taken, haar diensten in 2015 gecontinueerd.

#### *Relatiebeheerders*

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

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

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

Ook in 2015 heeft Weller de satisfactie van haar klanten inzake een tweetal klantprocessen die als kritische succesfactor worden aangemerkt, te weten 'dienst andere woning' en 'dienst service onderhoud', via een enquête laten toetsen door een gerenommeerd extern bureau.

De resultaten van de metingen bedroegen respectievelijk 7,7 en 8,1 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening heeft daarmee ons inziens wederom haar meerwaarde aangetoond.

#### *Commerciële ruimten*

Ten aanzien van de realisatie van commerciële ruimten geldt dat de ratio van de aankoop van zowel reeds verworven alsook nog toekomstig te verwerven commercieel vastgoed moet worden gezocht in de doelstelling om de leefbaarheid als fysiek onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit te verbeteren.

Naar aanleiding van de herziene Woningwet 2015 heeft Weller haar visie inzake maatschappelijk- en commercieel taakveld opnieuw onder de loep genomen; de hieruit voortvloeiende bevindingen zullen herkenbaar terugkeren in het in nieuw Strategisch beleidsplan.

Zoals bekend heeft Weller reeds eerder een deel van haar niet-daeb activiteiten ondergebracht in de "Weller Vastgoed Beheer BV", de "Weller Vastgoed Ontwikkeling BV" en de "Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV". In het verlengde van de 'level playing field-gedachte' en de wensen van de landelijke politiek hebben in 2015, met uitzondering van het complex Gasthuisstraat, geen verschuivingen van vastgoedportefeuilles plaatsgevonden tussen de verschillende Weller-entiteiten. Wel zijn in 2015 in het kader van het eigen Middelen Beleid van extern toezichthouder WSW boventallige eigen middelen van de TI naar de Weller Wonen Holding BV verschoven en de zelfredzaamheid van de BV's versterkt. Alle BV's waren in 2015 onder de "Weller Wonen Holding BV" geplaatst en de holding is rechtstreeks onder de TI als stichting geplaatst. Het toezicht op de BV's wordt uitgeoefend door de Raad van Commissarissen van Weller.

Na invoering van de herziene Woningwet 2015 zal de rol van de toezichthouders met betrekking tot de BV's wettelijk en statutair worden geformaliseerd.

#### **Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers**

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

Met deze partijen onderhoudt Weller relaties, soms vluchtig en kortstondig, soms intens en langdurig van aard. Het zijn onze "externe betrekkingen". Ook in 2015 waren er talrijke contacten en werden relaties onderhouden met deze partijen. We willen hier bij enkele van onze externe betrekkingen wat uitgebreider stilstaan.

#### *Regionaal orgaan woningcorporaties (ROW)*

Weller heeft een regionale toelating in de regio Parkstad Limburg. In 2015 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.), met name op het gebied van herstructurering en het bespreken van de mogelijke meerwaarde te komen tot meerjarige, collectieve prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers in "Parkstad Limburg" voor de komende jaren, gestalte gegeven.

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

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

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

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

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

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

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

#### *Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken*

##### *a. Algemeen*

In 2015 zijn regelmatig contacten geweest met zowel wethouders als ambtenaren van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand volgen enkele voorbeelden:

- Periodiek overleg tussen Weller en collegeleden van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Bestuurslid Ontwikkelingsmaatschappij Parkstad Limburg (OPL);
- Op ambtelijk niveau overleg met Bureau Openbare Orde en Veiligheid van de Gemeente Heerlen, het Openbaar Ministerie, Politie, GGD, RIAGG, RIMO, Alcander en de overige Heerlense Corporaties;
- Participatie in en aan het in uitvoering zijnde Masterplan Brunssum-Centrum en het Masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;

- Deelname aan project Maankwartier;
- Deelname in project “Fresh Forward” in Heerlen-Centrum;
- Deelname in Bestuur ‘Ontwikkelingsmaatschappij Parkstad Limburg’;
- Deelname in stuurgroep “Herstructureringsvisie Parkstad Limburg”;
- Overleg met VROM-Raad;
- Deelname aan C8;
- Structureel overleg met Meander, Mondriaan, Sevagram, e.d.

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

#### b. Activiteitenoverzicht

Overeenkomstig de herziene Woningwet (artikel 44 lid 1) moet Weller jaarlijks voor 1 juli het overzicht van voorgenomen werkzaamheden toesturen aan de drie gemeenten waarin zij werkzaam is alsook aan de huurdersorganisaties (bod). In verband met de opstart van de herziene Woningwet moest Weller de voorgenomen activiteiten ten behoeve van 2016, ook wel ‘aanbod’ genoemd, in 2015 vóór 1 november 2015, liggend in het verlengde van het volkshuisvestelijk beleid van betreffend gemeente, na overleg met de huurderskoepels en met instemming van het intern toezicht houdend orgaan, aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken doen toekomen. Betreffend aanbod heeft Weller tijdig aan de betrokken drie gemeenten verzonden, maar de door de wetgever aan de huurdersvertegenwoordigers en intern toezicht houdend orgaan toebedeelde rol is wegens de te korte tijdspanne beperkt tot uitdrukking kunnen komen; dit is deels weer rechtgetrokken voordat de in het verlengde van het uitgebrachte aanbod gemaakte prestatie-afspraken werden vastgelegd en ondertekend.

#### c. Realisatie inhoud prestatie-afspraken 2015

De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken in 2014 ten behoeve van 2015 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema.

#### *BZK / W&R/ILT*

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 februari 2015 het “Activiteitenoverzicht 2015”, via “CorpoData” (het collectief CFV/WWI/WSW), opgestuurd naar de Minister voor Wonen en Rijksdienst, lees Inspectie leefomgeving en Transport (ILT).

Tevens zijn vóór 15 december 2015 de prestatie-afspraken ten behoeve van 2016, alsmede het daaraan voorafgaande aanbod inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of nog te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau, ten behoeve van 2016 opgestuurd.

#### *Aedes*

Ook in 2015 heeft Aedes als belangenbehartiger en adviseur inzake volkshuisvestelijke ontwikkelingen, ondanks haar politieke beperkingen, een rol vervuld. Op operationeel niveau zijn slechts beperkt met Aedes contacten gelegd en onderhouden. Wel zijn meerdere door Aedes georganiseerde themabijeenkomsten bijgewoond. Zoals bekend beschikt de sector over een eigen “Governancecode Woningcorporaties”, in samenspraak met Aedes en de VTW tot stand gekomen. Per 1 juli 2015 zijn onderdelen van genoemde code tot wet- of regelgeving verheven en hebben daarmee een niet langer vrijblijvend karakter. De geactualiseerde Governancecode wordt sinds 2015 door Weller op alle niveaus onderschreven en opgevolgd.

### *Externe werkgroepen en adviescommissies*

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2015 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan de Regionale Overlegtafel WWZ, de Kopgroep maatschappelijk vastgoed SEV, de Actiegroep Zorgwoningen, de “Ontwikkelingsmaatschappij PSL BV”, de stuurgroep KRAK (krimp als kans), de begeleidingsgroep regionale herstructureringsvisie, de stuurgroep STRAK (Strategisch Akkoord) en de “Taskforce Krimpopgave Wonen Zuid-Limburg”.

### *Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel*

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

1. Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en vanaf juli 2015 op grond van de herziene Woningwet en Btiv, wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de taakvelden.
2. Jaarlijks worden, vanaf 2015 op basis van gemeentelijke vraag en corporatieaanbod, prestatie-afspraken gemaakt met de lokale overheid.
3. Er bestaat overeenstemming over de ingestelde “Visitatiecommissie”, die het maatschappelijk rendement van de corporaties beoordeelt; tweede helft 2015 / begin 2016 heeft een visitatie plaatsgevonden door Procorp.
4. Middels de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt de financiële positie getoetst en wordt beoordeeld of de door de corporatie voorgenomen investeringsactiviteiten passen bij haar financiële gesteldheid.
5. Op basis van de “Wet Overleg Huurders-Verhuurder” wordt, naast het BBSH, sinds juli 2015 Btiv, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
6. De woningcorporatiebranche beschikt over een eigen zogenoemde ‘Aedescode’ en daarop gebaseerd over een eigen ‘Governancecode’. Daarin staat aangegeven waarop corporaties aangesproken mogen worden. Alle woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn gebonden aan de Aedescode. In genoemde code is de maatschappelijke functie van de leden op het terrein van wonen vastgelegd en nader uitgewerkt. Door zich te binden aan de Aedescode laten de woningcorporaties zien dat zij kwaliteit bieden en dat zij verantwoordelijkheid afleggen aan elkaar en aan de omgeving waarin zij werkzaam zijn.

### *Level playing field*

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

Eén van de gevolgen is dat niet-daeb activiteiten expliciet vóór 2017 moeten zijn gescheiden van de daeb-activiteiten. Betreffende splitsing in DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten, gestart in 2009, was reeds vóór 2014 qua feitelijke overheveling, in overleg met BZK, fiscalisten en accountant, zo goed als afgerond. Medio 2015 heeft een hernieuwde toets plaatsgevonden, maar dan gerelateerd aan de vereisten, zoals gesteld in de herziene Woningwet.

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

## **Governance**

### **1. Governancecode**

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

In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Weller. Het Bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie ‘Aedes’ impliciet aan de “Governancecode Woningcorporaties” te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van genoemde code.

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

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

#### *Doel Governance Code*

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

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

#### *Beantwoording aan en naleving hoofdlijnen Governance Code*

Weller heeft in 2015 inhoud aan de Governance Code gegeven door onder andere:

- de maatschappelijke doelstellingen duidelijk te maken aan de buitenwereld;
- talenten van de bewoners in te zetten door middel van huurdersparticipatie (participatiebeleid aanwezig en openbaar);
- actief en open overleg te voeren met belanghebbenden (stakeholderbeleid aanwezig);
- bestuur en toezicht zo veel mogelijk uit te oefenen door middel van integrale toepassing van de Aedescode en de Governance Code;
- integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid vastgelegd en openbaar);
- een zodanige inzet van middelen dat het vermogen actief wordt ingezet, passend bij de corporatiedoelstellingen, met hantering van een doelmatige bedrijfsvoering, waarbij resultaten, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd (RVB-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 eind 2015 laten visiteren, resulterend in een eindscore 7,4 voor 'Presteren naar Opgaven';
- aanspreekbaar te zijn inzake toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governance Code.

Weller heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2015 opgevolgd.

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

## **2. Organisatieschema**

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

## **3. Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen bestond geheel 2015 uit zeven personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het Bestuur met raad ter zijde.

Zowel landelijk alsook bij Weller stond het toezicht en de rol van de toezichthouder herhaaldelijk in de belangstelling. In de lijn van het rapport van de "Commissie Corporate Governance" en het Besluit Beheer Sociale Huursector, sinds juli 2015 Btiv, is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het Bestuur in 2015 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2015 gevoerde gesprekken inzake beleidsvelden zoals herstructurering, personele- en onroerend goed- zaken, BV-structuur, alsook aan de voorgenomen bestuursbesluiten. Met name het 'sparren' met elkaar inzake het mogelijk maken van het realiseren van het Maankwartier-project, waarover meer in het hoofdstuk 'Herstructurering' en jaarrekening, in een periode van een 'op slot zittende vastgoedmarkt', was ook in 2015 onverminderd intensief.

De werkrelatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een Bestuursreglement; betreffend reglement zal voorjaar 2016 in overeenstemming worden gebracht met de eisen van de herziene woningwet en liggend in het verlengde van zowel het sinds november 2015 volledig vernieuwd en aangescherpt RvC-Reglement, waarin taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd, alsook de nieuwe, sinds november 2015 in concept gereed zijnde, aan de herziene Woningwet aangepaste, statuten van Weller.

Ten aanzien van de honorering en profielschets van de RvC, alsook ten aanzien van besproken onderwerpen, alsmede ten aanzien van de uitkomsten van het uitgeoefende toezicht door de RvC op realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, alsmede naleving van wet- en regelgeving, zij verwezen naar het eigen verslag van de RvC van Weller.

#### **4. Het bestuur**

##### **4.1 Taak en werkwijze**

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

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

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

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

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

Het Bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en zijn auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het Bestuur zijn in artikel 10 van de vigerende statuten van de Stichting Weller Wonen omschreven. Een en ander is nader uitgewerkt in een Bestuursreglement. Een aantal besluiten van het Bestuur, met name het verwerven, vervreemden en bezwaren van vastgoed, is, op basis van de statuten en het Bestuursreglement, onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

#### 4.2 Leden van het bestuur

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

De portefeuilleverdeling binnen het Bestuur is als volgt:

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

#### 4.3 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders wordt vermeden. Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

#### 4.4 Bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de "Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties" en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting'. Over 2015 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

| <i>Leidinggevende functionarissen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Ing. Gorgels J.M.W. MSM</b> | <b>Drs. Kersjes R.J.T.</b> |
| <b>Functie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Directeur-bestuurder           | Directeur-bestuurder       |
| Duur dienstverband in 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1-1 t/m 31-12                  | 1-1 t/m 31-12              |
| Omvang dienstverband (in fte)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,0                            | 1,0                        |
| Gewezen topfunctionaris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | neen                           | neen                       |
| (Fictieve) dienstbetrekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ja                             | ja                         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |                            |
| Beloning (I)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 178.992                        | 139.314                    |
| Belastbare onkostenvergoedingen (II)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0                              | 0                          |
| Beloningen betaalbaar op termijn (III)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 24.811                         | 23.188                     |
| <b>Totaal bezoldiging 2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 203.803                        | 162.502                    |
| Totaal bezoldiging 2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 217.245                        | 162.759                    |
| <b>Toepasselijk WNT-maximum 2014</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 167.000                        | 167.000                    |
| Motivering indien overschrijding: <i>Overgangsregeling van toepassing zoals bedoeld in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting en conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6626, 6 maart 2014</i> |                                |                            |

## 5. Beleidsdoelstellingen

### 5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het Bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de BBSH-taakvelden waren voor het boekjaar 2015 nader gespecificeerd in het vigerend Strategisch Meerjaren Beleidsplan van Weller. De in genoemd beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

De belangrijkste strategische doelen op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied betroffen:

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

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

#### *Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie*

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

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

Weller hanteert als uitgangspunt dat de solvabiliteit als derde kritische succesfactor 20% à 35% bedraagt, waarbij de benedengrens hard is. Als waarderingsgrondslag hanteert Weller, althans tot 2016 als gevolg van eisen gesteld in de nieuwe Woningwet 2015, een waardering tegen actuele bedrijfswaarde. Als maatschappelijke organisatie maakt Weller bij het bepalen van het jaarresultaat onderscheid tussen het financiële resultaat uit gewone bedrijfsvoering en het maatschappelijke resultaat uit projecten en specifieke dienstverlening. Uit hoofdstuk 8 en de jaarrekening komt naar voren dat voornoemde doelen in 2015 gerealiseerd zijn.

### 5.2 Horizontale dialoog

#### *Inbedding in de maatschappij*

Omdat de afgelopen jaren uit landelijke onderzoeken naar voren is gekomen dat de mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij niet altijd voor iedereen even duidelijk is, wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Mede daarom is ook in 2015 onverminderd energie gestoken in het voeren van gesprekken met maatschappelijke instellingen en bedrijven die, woondiensten gerelateerd, ten behoeve van onze huurders, bewoners en overige klanten, een wezenlijke bijdrage kunnen en willen leveren aan het realiseren van de Weller-missie en de Weller-visie. Ook het feit dat Weller zich elke vier jaar laat visiteren beoogt een bijdrage te leveren aan de inbedding in de maatschappij.

---

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

Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, wil Weller op transparante wijze invulling geven aan haar BBSH/Btiv-opdrachten. Dit dient evenwel op zodanig verantwoorde wijze te gebeuren, dat ook toekomstige generaties in Nederland verzekerd zijn en blijven van passende en betaalbare woonruimte.

#### *Overleg en communicatie met belanghebbenden*

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

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

Met betrokken belanghebbenden is in 2015 minimaal éénmaal, maar veelal structureel, overleg gepleegd inzake het door Weller voorgenomen alsook gerealiseerde beleid.

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

## **6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen**

### **6.1 Risicobeheersing**

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

Weller heeft eind 2014/begin 2015 in overleg met Deloitte gespard over de belangrijkste volkshuisvestelijke en randvoorwaardelijke kernwaarden/kostbaarheden van Weller, hetgeen heeft geleid tot navolgende zeven kernwaarden:

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

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

#### *Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer*

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

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

Mede daarom, maar ook in verband met de toenemende betekenis van risicomanagement heeft Weller reeds in 2014 met behulp van verschillende methodieken waaruit een keuze is gemaakt, daarbij ondersteund door een extern deskundige, een nieuwe basis gelegd voor het benoemen van de belangrijkste potentiële risico's, gebaseerd op de kernwaarden, id est de kostbaarheden en waarden die voor Weller essentieel zijn. Middels het benoemen van strategische beheersmaatregelen, indicatoren, het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering en risico-beheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomanagement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus, zal verder vorm en inhoud worden gegeven aan de implementatie van ons risicomanagement; een ter voorbereiding op het strategisch beleidsplan uitgevoerde swot-analyse heeft voor een sterke voeding gezorgd.

De belangrijkste thema's en de ermee samenhangende risico's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2015'. Ook heeft Weller in 2015 met behulp van een format de risico's van de belangrijkste projecten in beeld gebracht en na afronding het project geëvalueerd.

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

Als Toegelaten Instelling is Weller gehouden aan allerlei wettelijke regels. Voorgaande neemt niet weg dat ook corporaties bij de bedrijfsuitvoering risico's kunnen lopen.

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

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

Belangrijkste potentiële strategische risico's:

- grondposities in voorraad waarop moet worden afgeschreven, veroorzaakt door een dalende vraag naar grond en de bevolkingskrimp, met als gevolg een negatieve invloed op het corporatie-vermogen.  
Beheersmaatregel: vermijden grondspeculaties en indien grondpositie-risico's ontstaan als gevolg van amovatie kans reduceren d.m.v. aanpassing vastgoedportefeuille;
- aanslagen op het investeringsvermogen van de corporatie, veroorzaakt door regelgeving zoals wijze van verrekening vennootschapsbelasting, BTW over nieuwbouw, verhuurderheffing, solidariteitsheffing c.q. saneringsheffing, waarderingsgrondslagen-stelsel, ontwikkeling waarde vastgoedportefeuille, Europese richtlijnen inzake beperking speelveld, met als gevolg minder investeringscapaciteit.  
Beheersmaatregel: gevolgen reduceren d.m.v. volgen/anticiperen op wet- en regelgeving en aanpassen vastgoedportefeuille;
- discrepantie tussen vraag en aanbod inzake woningen, veroorzaakt door onvoldoende monitoring, verkeerde keuzes en demografische ontwikkelingen, met als gevolg leegstand of vertrek klant naar concurrent. Beheersmaatregel: kans reduceren door ontwikkelingen te volgen en gevolgen reduceren d.m.v. hanteren juiste vastgoedstrategie en PMC's;
- noodzaak tot bezuinigingsoperatie, veroorzaakt door politieke besluitvorming, met als gevolg financiële pijn voor de corporatie en een toename van het beroep op het maatschappelijk vermogen van de corporatie. Beheersmaatregel: gevolgen reduceren door een sobere en doelmatige bedrijfsvoering na te streven, alsmede heroverweging samenstelling vastgoedportefeuille;
- imago-schade, veroorzaakt door gebrek aan stakeholdermanagement, gebrek aan co-maker-ship en gebrek aan multichanneling. Beheersmaatregel: kans reduceren door vaststellen en benoemen belangrijkste belangenhouders en overleg expliciet formaliseren;

- speelveld corporatie, gerelateerd aan de herziene Woningwet en de ermee samenhangende nieuwe rol van de gemeente(n). Beheersmaatregel: gevolgen reduceren door bijstellen eigen taakveld en hanteren cyclus aanbod-prestatieafspraken in tripartiet-overleg gemeente-huurdersvertegenwoordigers-Weller;
- aanscherping 'passendheidscriteria' per juli 2015, met als gevolg dat bepaalde doelgroepen niet langer in aanmerking komen voor een bepaald deel van de woningmarkt casu quo woningvoorraad. Beheersmaatregel: kans en gevolg reduceren door aanscherpen woningtoewijzingsbeleid en incidenteel aanpassing huurprijs.

#### Belangrijkste potentiële financiële risico's:

- onzekerheid omtrent beperking of verruiming van de omvang vrijheid tot jaarlijkse huurprijsverhoging, veroorzaakt door het voeren van een politiek die enerzijds voorstander is van een inflatievolgend huurprijsbeleid en anderzijds aanspoort tot het hanteren van de geboden ruimte voor het doorvoeren van een boven-inflatoir huurprijsbeleid, resulterend in minieme marges ter vergroting investeringsinkomsten. Beheersmaatregel: reduceren kans d.m.v. netwerken via koepelorganisatie Aedes en reduceren gevolgen d.m.v. aangepast eigen huurprijsbeleid;
- stijging exploitatiekosten en stijging huurprijzen houden geen gelijke tred, veroorzaakt door marktontwikkelingen, met als gevolg een lastenstijging voor de woningcorporatie. Beheersmaatregel: kans en gevolg reduceren d.m.v. streven naar een sobere en doelmatige bedrijfsvoering;
- verhuur- en verkooptargets worden niet gehaald, veroorzaakt door economische crisis en aanscherping leningenverstrekking en hypotheekvoorwaarden banken, met als gevolg minder inkomsten, minder investeringscapaciteit en exploitatietekorten ten aanzien van de corebusiness-activiteiten. Beheersmaatregel: hanteren portefeuille-management en vraag en aanbod beter op elkaar laten aansluiten;
- beperking financieringsmogelijkheden dochter-BV's en projecten door dochter-BV's, veroorzaakt door gewijzigde wet- en regelgeving, met als gevolg dat de lokale en regionale herstructurerings-opgave inzake niet-corebusiness-activiteiten achterwege dreigt te blijven. Beheersmaatregel: overleg met gemeente en ILT indien markttoets noopt tot verrichten niet-daeb-activiteiten;
- de reeds vermelde sinds 2013 te betalen verhuurderheffing, waarbij geldt dat in elk geval gedurende de periode 2013 t/m 2017 meer gelden aan de Rijksoverheid moeten worden afgedragen dan binnenkomt aan opbrengsten ten gevolge van mogelijke extra huurverhogingen. Beheersmaatregel: reduceren gevolgen door aanpassen huurprijsbeleid, investeringen en exploitatiekosten;
- geen, althans beduidend minder ruimte om gelden te genereren ter aftopping financieel onrendabele toppen ten behoeve van betaalbare sociale huurwoningen. Beheersmaatregel: gevolgen reduceren o.g.v. strengere investeringscriteria, goed vastgoedportefeuillebeheer en het creëren van een gedegen financiële basis;
- afzetmogelijkheden en daarmee samenhangend het aanvangsrendement van reeds lopende nieuwbouwprojecten ten gevolge van veranderde of veranderende vastgoedmarkt. Beheersmaatregel: kans en gevolg reduceren d.m.v. volgen regelgeving, werken met scenario's en vaker vóóraf risico-transitie richting derden.

#### Belangrijkste potentiële operationele risico's:

- stichtingskosten nieuwbouwproject hoger dan gecalculeerd, veroorzaakt door onvoldoende monitoring of een gedurende het traject veranderde marktsituatie, met als gevolg een negatief financieel resultaat voor de stichting en/of de BV. Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. hanteren beslis-criteria vóóraf en strenger hanteren volgmechanisme tijdens uitvoering werkzaamheden;
- niet tijdig kunnen starten met de bouw van een project, veroorzaakt door markt-omstandigheden, met als gevolg vertraging en kostenverhoging. Beheersmaatregel: kans reduceren door vastleggen prestaties jegens elkaar en gevolgen reduceren d.m.v. transitie risico richting derden;

- niet of niet tijdig kunnen realiseren van voorzieningen in wijken, veroorzaakt door een lange doorlooptijd en gebrek aan vastgelegde en afdwingbare prestatieafspraken met stakeholders, met als gevolg verschraving van het voorzieningenniveau in betreffende wijk. Beheersmaatregel: kans en gevolgen reduceren d.m.v. hanteren prestatieafspraken en voldoende dichtgetimmerde contracten;
- afhaken stakeholders, veroorzaakt door faillissement, met als gevolg dat een plan niet meer realiseerbaar is en een financiële verliespost resteert. Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. vóóraf hanteren van objectieve en subjectieve criteria, zoals vastgelegd in geactualiseerd inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- resultaatgerichte bedrijfsvoering te weinig concreet, veroorzaakt door gebrekkige doorvertaling van strategische doelen richting operationeel niveau, met als gevolg dat targets niet behaald worden. Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. doorlopen PDCA-cyclus en hanteren prestatie-indicatoren;
- niet alle medewerkers handelen volgens de missie en visie, veroorzaakt door gebrek aan gekozen missie en visie, alsook onjuist voorbeeldgedrag en competentie, met als gevolg dat klanttevredenheid daalt. Beheersmaatregel: kans reduceren d.m.v. vertalen van missie en visie in hanteerbare en meetbare prestatie-indicatoren, alsmede creëren draagvlak voor koers en beleid bij medewerkers.

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

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde BV's verrichten uitsluitend activiteiten, die het behalen van de volkshuisvestelijke doelen van de moeder-TI ondersteunen.

Dit impliceert dat, zij het met gebruikmaking van andere rendement-parameters, alsook een deels andere, op grond van de herziene Woningwet verplichte, wijze van financiering, de wijze waarop het risicomanagement is geregeld, niet afwijkt van de uitgangspunten van het risicomanagement, zoals gehanteerd door de stichting. Voor de wijze van besluitvorming en het toezicht op de BV's, zij verwezen naar de verbindingenparagraaf in hoofdstuk 8.

## **6.2 Controlesystemen**

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

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

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2015 waren:

- regelmatige risico-analyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoed-investeringen;

- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering:  
Zoals reeds eerder vermeld hanteert Weller een risicomonitor en worden via tertiaalrapportage en stoplichtrapportage realisatie en uitvoering van doelen gevolgd en indien relevant via interventie bijgesteld; sinds 2015 is betreffende monitor, deels ondersteund door Deloitte, op een nieuwe leest geschoeid;
- Gedrag- en Integriteitscode:  
De vigerende Gedrag- en Integriteitscode uit 2009 is geëvalueerd en zal in de loop van 2016 worden geactualiseerd;
- Klokkenluidersreglement:  
Weller hanteert een Klokkenluidersreglement, waarin verwerkt de mogelijkheid zowel gebruik te maken van een interne alsook een externe vertrouwenspersoon.  
Laatstgenoemde is op aangeven en advies van de Ondernemingsraad benoemd; in 2015 is geen beroep gedaan op betreffend reglement;
- Agressieprotocol:  
Eveneens kent Weller een Agressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2015 geen gebruik behoefde te worden gemaakt;

#### *Omgang met informatievereisten:*

Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2015 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (fiattering) voorgelegd, in zoverre sprake was van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, operationele en financiële doelstellingen, de strategie die moest leiden tot realisatie van de doelstellingen, de randvoorwaarden die bij de strategie werden gehanteerd, de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven, alsmede het reglement waarin de werkwijze van het Bestuur staat beschreven.

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

#### *Klachtencommissie:*

Eénmaal per jaar worden door het bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;

#### *Belangrijke wijzigingen in de AO/IC*

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

In het verlengde hiervan heeft Weller reeds in 2013 verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen, aanscherpingen en nuanceringen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen, zoals het proces rondom verkoop, het woningtoewijzingsbeleid, het mutatieproces en de administratieve organisatie rondom projectontwikkeling; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot. Eind 2015 is een nieuw ERP-systeem geïntroduceerd.

De inkoopprocedure is vorig jaar geëvalueerd en mede ter bevordering van de efficiency, op basis van de bevindingen van genoemde evaluatie en analyse, in concept geactualiseerd. Als voortrein is als een van de eerste gevolgen hiervan ten aanzien van de vier grootste leveranciers/aannemers reeds vorig jaar overgestapt op een systeem van staffelen, gerelateerd aan omzetvolume. Het Weller-betalingsverkeer was reeds eind 2013 'SEPA-proof' gemaakt. Zowel vorig jaar alsook in 2015 is de afdeling financiën middels uitbreiding zowel kwalitatief alsook kwantitatief, zowel structureel alsook tijdelijk, versterkt; daarmee is meer ruimte gecreëerd voor het toetsen en verder vervolmaken van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de implementatie van het ERP-systeem.

#### *Beoordeling uitkomsten door bestuur*

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller- stoplichtrapportages, tertiaalrapportages en risico-monitor, lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is, daarbij ondersteund door een extern bureau (Zanders), gebruik gemaakt van een actueel treasury-statuuut.

Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch streeft een verdere nuancering na, met gebruikmaking van enkele harde, goed meetbare en goed bestuurbare, key-controls.

### **7. Externe accountant**

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurders. Accountantskantoor Deloitte was voor het boekjaar 2015 benoemd tot extern accountant van Weller. Het Bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling zal medio 2016 plaats gaan vinden. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Auditcommissie bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken. De externe accountant wordt tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening bevraagd door de leden van de Auditcommissie. De definitieve jaarrekening wordt daarna plenair in de vergadering van de Raad van Commissarissen besproken en door de Raad van commissarissen vastgesteld, waarbij tevens aan het bestuur décharge wordt verleend. Aan voorgaande is voldaan in het onderhavige verslagjaar.

### **8. Visitatie**

Najaar 2015, begin 2016, heeft Weller zich laten visiteren. Het geaccrediteerde bureau "Procorp" heeft de visitatie gedurende de periode november 2015 t/m maart 2016 uitgevoerd.

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

### 3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

#### Algemeen

In het BBSH en sinds juli 2015 in het Btiv als opvolger is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling verantwoording moet afleggen over de kwaliteit van het woningbezit. Bij het te hanteren kwaliteitsniveau dient zoveel mogelijk te worden voldaan aan "de eisen die ter plaatse in het belang van de volkshuisvesting redelijkerwijs kunnen worden gesteld". Omdat wij als woningeigenaar reeds aan velerlei wettelijke regelingen zoals neergelegd in Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Welstandstoezicht en Burgerlijk Wetboek, moeten voldoen bij het bouwen, verbeteren en in stand houden van onze woningen, geven BBSH en Btiv géén nadere normering.

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

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

Bovenstaande onderverdeling van de aanpak van het woningbezit berust op een logische en traditionele benaderingswijze gezien vanuit technisch oogpunt. De sterk veranderde en verruimde woningmarkt hebben ertoe geleid dat voor een juist beheer de woningvoorraad niet meer uitsluitend door een technische bril is bekeken. Hoewel vraag en aanbod steeds beter op elkaar afgestemd worden, is het einde van dit noodzakelijk proces nog lang niet in zicht; daarbij geldt dat de klant steeds centraal staat, als uitgangspunt fungeert en door Weller als co-maker wordt beschouwd.

#### Strategisch Voorraad Beheer en Kosten-Management-Model-plus

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

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

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

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

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

### **Vastgoedstrategie**

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

Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis, de financiële crisis, maatschappelijke ontwikkelingen, Europese regelgeving, demografische ontwikkelingen en de gewijzigde overheidsopvattingen ten aanzien van het taakveld van woningcorporaties, en met name de ruimte in praktijk om nog invulling te kunnen geven aan het taakveld, heeft Weller in 2015 een aanvang gemaakt met een nieuw Strategisch Beleidsplan 2016 t/m 2019, waarbij de bestaande missie en visie, mede gevoed door een uitgevoerde swot-analyse, op onderdelen zijn aangepast aan de strekking van de herziene Woningwet en BtIV.

### **Nieuwbouw**

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, alsook herstructurering en het genereren van gelden, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd.

Voor de nieuwbouwresultaten in 2015 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

### **Onderhoud algemeen**

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

In 2015 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding veel vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen. Het in goed overleg met de vijf Huurderskoepels ontwikkelde en vastgestelde eigen ZAV-beleid heeft daarbij als hulpmiddel gefungeerd; dit omdat betreffend ZAV-beleid een goede balans tussen huurdersvrijheid en bedrijfsbelang creëert.

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

Indien het totale begrote onderhoud voor 2015 à € 10.556.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2015 van € 9.903.182, exclusief onderhoudskosten eigen personeel en exclusief onderhoud gerelateerde uitgaven inzake leefbaarheid, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van 6%.

Een financiële analyse wordt gegeven in hoofdstuk 8 van dit verslag.

### **Planmatig onderhoud**

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

Ook in 2015 heeft Weller een vooraf vastgesteld programma aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Het programma werd mede bepaald door conditiemetingen en wensen van klanten en bewonersvertegenwoordigingen. Het planmatig onderhoud concentreerde zich vooral op schilderwerk en overlakbeurten, houtrotreparatie, vervanging van daken, herstel van voegwerk en vervanging van kozijnen. Van de begrote kosten planmatig onderhoud van € 5.713.525 (Brunssum € 2.000.625, Heerlen € 3.457.022 en Onderbanken € 255.877) is € 5.196.437 gerealiseerd (Brunssum € 1.824.754, Heerlen € 3.136.374 en Onderbanken € 235.309). Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2014 van € 17.196 gebracht.

### *Grensafbakening planmatig - niet planmatig*

Frequent werden naar aanleiding van en onder de noemer van klachten- en mutatieonderhoud, al dan niet preventief, onderhoudsactiviteiten met een planmatig karakter verricht; ook in 2015 is derhalve gekozen voor een klantgerichte houding en werkwijze waarbij veeleer de aanleiding van het onderhoud - in de zin van aanpak onderhoud naar aanleiding van een mutatie - dan de aard van het onderhoud bepaalde ten laste van welke deelbegroting het betreffende onderhoud werd gerubriceerd.

### **Niet planmatig onderhoud**

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

#### *Klachtenonderhoud*

Het klachtenonderhoud betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners. In 2015 zijn er in totaal 9.198 meldingen geweest (2014: 10.182), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9295 woningen een jaarlijks gemiddelde van 1.15 klachten per woning (2014: 1,11 klachten).

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

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

| Soort/Aard          | Aantal 2015 | Aantal 2014 |
|---------------------|-------------|-------------|
| klacht              | 9.198       | 10.182      |
| mutatie             | 696         | 882         |
| strategisch         | 87          | 111         |
| medische aanpassing | 128         | 133         |
| geriefsverbetering  | 228         | 251         |
| binnenschil         | 378         | 423         |
| Totaal              | 10.715      | 11.982      |

In 2015 is € 2.685.490 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 968.212, Heerlen € 1.589.721 en Onderbanken € 127.648). Begroot was een bedrag van € 2.808.312 (Brunssum € 1.018.684, Heerlen € 1.655.314 en Onderbanken € 134.315).

#### *Mutatieonderhoud*

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd om een vrijgekomen woning na de verhuizing voor onze klanten weer verhuurbaar te maken. In de kwaliteit van de uitvoering wordt naar uniformiteit gestreefd. Als het echter gaat om de samenstelling van het mutatie-onderhoudspakket is veelal de wens van de klant bepalend. Aan mutatieonderhoud is in 2015 een bedrag besteed van € 1.027.653 (Brunssum € 488.480, Heerlen € 447.861 en Onderbanken € 91.292); begroot was € 960.890 (Brunssum € 310.043, Heerlen € 592.903 en Onderbanken € 57.944).

In 2015 zijn de kosten voor *renovaties* aan de *binnenschil* opgenomen onder niet-planmatig onderhoud; het betreft met name renovatie van keukens en badkamers.

Aan binnenschil-renovatie is in 2015, in het kader van klant- en marktgerichte instandhouding van de verhuurbaarheid van mutatiewoningen en geheel in het verlengde van het kosten-management-plus-model, een bedrag besteed van € 976.425 (Brunssum € 232.511, Heerlen € 700.835 en Onderbanken € 43.079); begroot was € 1.073.225 (Brunssum € 232.079, Heerlen € 798.147 en Onderbanken € 42.999).

In 2015 is voor € 435.548 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

### **Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken**

In 2015 wendden zich 15 huurders tot de Huurcommissie. In 3 zaken werd huurder in het gelijk gesteld door de Huurcommissie; in 12 zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld of werd huurder niet ontvankelijk verklaard. Van de 15 genoemde huurcommissie-zaken was in 9 gevallen sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2015.

### **Medisch geïndiceerden**

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de woningen bepaalt het BBSH (artikel 12 lid 2) dat wij als sociale verhuurder tevens zodanige woongelegenheden bouwen of zodanige voorzieningen aan woongelegenheden treffen dat lichamelijk gehandicapten voor wie de standaard-woongelegenheden niet passend zijn toch volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.

Bovenstaande taak heeft Weller in 2015, mede via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken, ingevuld. Als uitgangspunt is ernaar gestreefd medisch geïndiceerden te huisvesten in bestaande woningen die reeds van de betreffende vereiste aanpassingen waren voorzien. Zodra géén gepaste woningen beschikbaar waren, zijn in goed overleg met de Wmo de door Wmo (al dan niet op advies van de GGD) voorgeschreven voorzieningen alsnog aangebracht in de woning van de aanvrager. In 2015 hebben 35 huurders in Brunssum, 59 huurders in Heerlen en 3 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend. Op vijf na werden alle aanvragen gehonoreerd; 15 huurders zagen alsnog van de aanvraag af vanwege de eigen bijdrage. Naast voorgaande zijn in 2015 in toenemende mate op kosten van Weller woningen beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

### **Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo**

De transitie van de AWBZ-functies dagbesteding en begeleiding naar de gemeentelijke Wmo is in volle gang. Teneinde de praktische uitvoering van de Wmo in het belang van onze huurders te vergemakkelijken is in 2015 tussen de gemeenten (Brunssum, Heerlen en Onderbanken) en Weller een vervolg gemaakt met het opstellen van werkafspraken, die wij als onderdeel van de jaarlijks te maken prestatieafspraken willen formaliseren.

### **Milieu, energie en legionella**

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

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

#### 4. LEEFBAARHEID EN HERSTRUCTURERING

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

De wet schrijft hiermee gedetailleerd voor wat woningcorporaties kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van de stad. Zij mogen werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun onroerende zaken en voor de huurders van die woongelegenheden (Woningwet art. 45 lid 2f). De bijdrage moet wel onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken met de gemeente en huurdervertegenwoordiging (Woningwet art. 45 lid 2f onderdeel 1°). De maximale bijdrage wordt telkens per kalenderjaar opnieuw vastgesteld en uitgedrukt in euro's per woongelegenheid onder de liberalisatiegrens. De wettelijke maximale bijdrage bedroeg in 2015 € 125; de kosten van de huismeester maken onderdeel uit van genoemde norm. Een hoger bedrag is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie.

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

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

Thans volgt van dit verantwoordingsveld op hoofdlijnen een beknopt overzicht van activiteiten die door Weller in 2015 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

##### **Leefbaarheid**

Weller heeft ook in 2015 haar verantwoordelijkheid genomen voor een prettig woon- en leefklimaat in de buurten die door haar worden beheerd. In het ontwikkelen van visies en (master-) plannen heeft Weller het voortouw genomen. In het verlengde hiervan werden aanzienlijke investeringen gedaan, met als doel een positieve invloed uit te oefenen op de fysieke en sociale factoren die bepalend zijn ter bevordering van het woongenot van de huurders en bewoners.

Derhalve is ook in 2015 een budget vastgesteld ten behoeve van buurtbeheer-activiteiten en leefbaarheid. Weller heeft een groot aantal activiteiten ontplooid. Om de betrokkenheid en de sociale samenhang in de wijken te bevorderen is Weller ook, overigens tot juli in verband met de aangescherpte wet- en regelgeving, in 2015 onder andere als sponsor, met inachtneming van MG 2006-04, betrokken geweest bij enkele Weller-evenementendagen per stadsdeel voor huurders, et cetera. Ook is verdere invulling gegeven aan het realiseren van de implementatie van buurtontwikkelingsplannen.

In samenwerking met buurtcontactambtenaar c.q. gebiedsregisseur, politie, coördinator openbare werken, accountmanager, verhuurmakelaar en technisch adviseur heeft in Heerlen alsook in Brunssum in de loop van 2015 in alle stadsdelen tweemaal een wijkscouw plaatsgevonden. Waar wijkscouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken. Via de Stichting WOZL heeft Weller, in het kader van de Regeling In – en Doorstroombanen voor Langdurig Werklozen, voorheen Melkert I, een viertal buurtbeheerders / huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken.

Gedurende 2015 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was.

In het stadsdeel Heerlerheide participeert Weller in het 'Centrummanagement Heerlerheide'; daarnaast wordt deelgenomen in het 'Centrummanagement Gemeente Heerlen' en 'Centrummanagement Brunssum'.

In totaal is in 2015, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.228.000 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd (naast kosten fysieke ingrepen, inzet personeel en Wellerdagactiviteiten tot juli 2015 € 11.000 sponsoring).

## Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)

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

### Brunssum

#### *a) gerealiseerd:*

- In 2015 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

#### *b) opgestart:*

- Kerkeveld: bouw zogenoemde Brede School ten behoeve van verhuur aan gemeente Brunssum; oplevering medio 2016.

#### *c) in voorbereiding:*

- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: verwerving 70 appartementen (sociale huur, middeldure huur en koop);
- 20 sociale sector huurappartementen ten behoeve van Radar.

### Heerlen

#### *a) gerealiseerd:*

- In 2015 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel werd eind december het Dienstencentrum Heerlerbaan gerealiseerd.

#### *b) opgestart:*

### Heerlen-Centrum

- Maankwartier: Weller heeft als maatschappelijk ondernemer een essentiële bijdrage te leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in het centrum van Heerlen. Duidelijk is naar voren gekomen dat waardering van het vastgoed van Weller in Heerlen-Centrum onlosmakelijk verbonden is met verbetering van het imago van Heerlen-Centrum. Vandaar dat het zowel in het belang van de gemeente Heerlen alsook Weller is om woon- en leefklimaat- en daarmee imago-verhogende maatregelen te nemen, zoals neergelegd in het Maankwartier-masterplan. Het Maankwartier betreft een groot project, met de navolgende prestaties als inhoud:

- De gemeente Heerlen investeert 40 miljoen euro in de fysieke bouw van 'De Plaat' over het spoor en realisatie van de openbare infrastructuur;
- NS Poort gaat het nieuwe station en de nieuwe station-gerelateerde commerciële ruimten, inclusief de fietsenstalling, financieren;
- Weller heeft via de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV het initiatief genomen inzake het stationsgebied, inhoudende nieuwbouw van koopwoningen, toekomstbestendige huurwoningen, kantoren, GDV (supermarkten), KDV en parkeerplaatsen.

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

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, de benodigde omgevingsvergunning was verleend en voldaan was aan het vereiste van BZK om bepaalde delen van het project vóór de start van de bouw door te schuiven richting externe partijen en BZK het verlengde hiervan goedkeuring had verleend, met dank voor de prettige samenwerking en de constructieve wijze waarop BZK in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en het belang van de regio Parkstad Limburg en Weller in het bijzonder heeft meegedacht en meegewerkt aan het overwinnen van allerlei obstakels, is vanuit de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV' in 2015 een vervolg gegeven aan de reeds in 2013 gestarte bouwwerkzaamheden inzake "Maankwartier-Noord" en "De Plaat", die als een te bebouwen brug over het spoor de verbinding moet gaan vormen tussen "Maankwartier Noord" en "Maankwartier Zuid".

Aan Maankwartier Noord is in 2014 en 2015 volop gebouwd. Nagenoeg alle kantoor- en winkelruimte en de parkeergarage zijn al verhuurd of verkocht. De verhuur en verkoop van respectievelijk huur- en koop-appartementen in Maankwartier Noord is in volle gang; medio 2016 wordt dit deel van het Maankwartier opgeleverd.

*c) in voorbereiding:*

*Heerlen-Centrum*

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

*Heerlerbaan*

- Herstructurering Caumerpoort: de mogelijkheden worden onderzocht;
- een upgradering / renovatie (duurzaamheid en binnen-milieu) van de hoogbouwflats Heerlerbaan (blok 1 t/m 4) is in voorbereiding. Daarbij zal, naast aanpak binnenmilieu en buitenschild, met name sprake zijn van verduurzaming (verbetering energielabel met minimaal twee sprongen) en bevordering van de levensloopbestendigheid (ophogen galerijen); met de werkzaamheden, die van 2016 t/m 2018 worden uitgevoerd, is een investering gemoeid van ruim 21 miljoen euro.

*Heerlerheide*

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

*Onderbanken*

*a) gerealiseerd of opgestart:*

- In 2015 werden geen nieuwbouwwoningen opgeleverd of bouwactiviteiten opgestart.

*c) in voorbereiding:*

- Realisatie van een discounter met daarboven appartementen; na het afhaken van één van de participanten wordt nog steeds naar alternatieven gezocht;
- Weller wil graag in samenspraak met de gemeente en bewoners een toekomstvisie ontwikkelen inzake het centrum van Schinveld (inclusief 'Bloemenbuurt').

## **Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering**

Gedurende het boekjaar 2015 zijn, na eerder onthuring in 2014, de 16 appartementen in de Schepenstraat in Brunssum geamoveerd. In Brunssum vonden 2 strategische verwervingen plaats, te weten de panden Pastoor Savelbergstraat 5 en Wilhelminastraat 16.

In het boekjaar 2015 zijn verder geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid en werden door de TI geen commerciële ruimten verworven.

## 5. WONEN EN ZORG

Het bouwen van zorgvastgoed blijft met de nieuwe Woningwet een kerntaak van woningcorporaties en wordt beschouwd als een zogeheten DAEB-activiteit.

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

Op het gebied van 'wonen en zorg' heeft Weller op hoofdlijnen in 2015 de navolgende activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

### *Brunssum:*

De gemeenteraad van Brunssum heeft in het "Masterplan Wonen, Welzijn & Zorg in Brunssum" vastgesteld dat gestreefd wordt naar het realiseren van een WWZ-zone in Brunssum-Noord, een gebied dat zo'n 7.500 inwoners telt. Volgens de cijfers die uit het plan naar voren komen bestaat in 2015 in Brunssum behoefte aan zo'n 28 clusterwoningen, 33 wooneenheden ten behoeve van beschermd wonen en 61 seniorenwoningen. Op genoemde gegevens heeft Weller reeds de voorbije jaren ingespeeld.

### *Heerlen:*

Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten in Heerlerbaan is ook in 2015 een vervolg gegeven; de pilot wordt opnieuw met één jaar verlengd. Tevens is in 2015 in Heerlerbaan een dienstencentrum gebouwd en eind 2015 opgeleverd ten behoeve van het hoogbouwgebied en omgeving.

### *Onderbanken:*

In Onderbanken zijn in 2015 geen nieuwe projecten, gerelateerd aan wonen en zorg, gerealiseerd. Wellicht dat in het verlengde van het masterplan Schinveld, middels het doen van een aanbod in het verlengde van het gemeentelijke beleid, de komende jaren, in goed overleg tussen gemeente, woningcorporatie en zorgleveranciers, extra-muralisatie bevorderende projecten en/of diensten worden geïnitieerd en gerealiseerd.

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

Ook in 2016 zal Weller verder blijven werken aan het invulling geven aan zorg als onderdeel van wonen, zoals bedoeld in artikel 45 van de per juli 2015 herziene Woningwet.

## 6. WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

### Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem

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

### Maatwerk en relatiebeheer

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

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

De relatiebeheerders geven globaal aan, indien mogelijk, wat de wachttijd voor een bepaalde woning is. De volgorde wordt bepaald door de bewoningsduur of de leeftijd en huurders van Weller hebben in principe voorrang, tenzij bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad vraagt om de huisvesting van, wederom als voorbeeld, een starter, zulks ter beoordeling van de relatiebeheerder.

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

### Woningzoekenden

Aanvang 2015 stonden 2.787 woningzoekenden ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk). Met behulp van een softwareprogramma is het woningzoekendenbestand maandelijks opgeschoond, hetgeen de betrouwbaarheid ten goede is gekomen. Eind 2015 kende Weller 2.611 woningzoekenden, onderverdeeld in 645 starters, 537 doorstromers en 1.429 vestigers.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2015 slechts van beperkte invloed te zijn geweest op het aantal inschrijvingen.

### Woningmarkt en demografische ontwikkelingen

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

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

- de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park en Stad” (2 nov. 2009), waarin vastgelegd de ruimtelijke koers en de 5 topprioriteiten
- de “Herstructureringsvisie Parkstad Limburg” (14 dec. 2009), waarin de gebieden zijn aangewezen waar de komende 10 jaar herstructurering van de woningvoorraad dient plaats te vinden. Samen met deze visie is ook het systeem van de zogenaamde ‘Envelop’ geïntroduceerd, waarin jaarlijks geactualiseerd per gemeente, met een differentiatie naar stadsdeelniveau, de omvang van de verdunding van de woningvoorraad staat aangegeven.

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

Op Provinciaal niveau wordt rekening gehouden met:

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

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

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

In het verlengde van het voorgaande en ter uitvoering van het eigen strategisch voorraadbeleid heeft Weller van de eigen netto sloopopgave (t/m 2013 zo’n 600 woningen als saldo van nieuwbouw minus amovatie) in het eerste kwartaal van 2015 de laatste 16 appartementen, gelegen aan de Scheepenstraat te Brunssum, van de voorgenomen 186 verhuureenheden feitelijk geamoveerd. Weller zal ook de komende jaren blijven inspelen op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de dreigingen van een op sommige delen gespannen doch uiteindelijk, demografisch gezien, sterk afnemende huurdersmarkt.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, in 2015 beperkt gebleven tot de gemeente Brunssum en de gemeente Onderbanken, heeft niet tot bevordering van de woningverkoop geleid.

### **Het verhuren van woningen**

In de tot juli 2015 geldende woningwet (artikel 70 lid 6) en in de herziene Woningwet (artikel 46) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling voorrang geeft aan het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Het BBSH (artikel 13) en het Btiv (artikelen 54 t/m 57) als opvolger geven een nadere uitwerking aan deze taakstelling, waarbij een relatie wordt gelegd tussen inkomen, huurprijsklasse en leeftijd.

### 90%-toewijzingsnorm

Woningwet en Btiv (artikel 16) schrijven voor dat sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep moeten worden toegewezen, waarbij minimaal 80% aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 moet worden verhuurd; gedurende 5 jaar mag 10% worden verhuurd aan inkomens tot € 38.950; de overige 10% mag worden verhuurd aan urgenten en degelijke.

Weller heeft 90,96% van de beschikbaar gekomen woningen in 2015 toegewezen aan huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen dat maximaal € 34.911 bedraagt bij een huurprijs die de bevroren € 710,68 niet overstijgt' en voldoet daarmee aan de gestelde toewijzingsnorm.

### Passendheidstoets

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

### Mutaties\*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2015 en de voorafgaande vier jaren:

|      | Brunssum | Heerlen | Schinveld | Totaal absoluut | Totaal relatief |
|------|----------|---------|-----------|-----------------|-----------------|
| 2015 | 262      | 470     | 42        | 774             | 8,24%           |
| 2014 | 255      | 492     | 35        | 782             | 8,25%           |
| 2013 | 276      | 474     | 34        | 784             | 8,28%           |
| 2012 | 250      | 482     | 32        | 764             | 8,08%           |
| 2011 | 309      | 567     | 45        | 921             | 9,52%           |

\* in de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen

De 774 mutaties die zich in 2015 hebben voorgedaan op een, aanvang 2015 woningbestand van 9.384 woningen, leveren een mutatiegraad op van 8,24% (2014: 8,25 %). Naast de 774 vrijgekomen woningen (Brunssum: 262 mutaties; Schinveld: 42 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 168 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 175 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 127 mutaties) werden 7 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (2x) en herstructurering (5x i.v.m. voorgenomen onthuring en amovatie 62 appartementen fase 2 Leenheerstraat te Brunssum).

## Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2015:

| Voorraad                                             | Huurprijs <sup>1</sup>       | Aantal woningen absoluut<br>(tussen haakjes relatief) |                  |                | subtotaal        |
|------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                      |                              | Brunssum                                              | Heerlen          | Schinveld      |                  |
| <b>goedkoop</b>                                      | tot € 403,06                 | 442<br>(4,76%)                                        | 606<br>(6,52%)   | 70<br>(0,75%)  | 1118<br>(12,03%) |
| <b>betaalbaar</b>                                    | van € 403,06 tot<br>€ 618,24 | 2369<br>(25,49%)                                      | 4381<br>(47,13%) | 333<br>(3,58%) | 7083<br>(76,20%) |
| <b>duur ≤ Htw-grens</b>                              | van € 618,24 tot<br>€ 710,68 | 314<br>(3,38%)                                        | 737<br>(7,93%)   | 43<br>(0,46%)  | 1094<br>(11,77%) |
| subtotaal                                            |                              | 3125<br>(33,63%)                                      | 5724<br>(61,58%) | 446<br>(4,79%) | 9295<br>(100%)   |
| <b>totaal aantal<br/>woningen per<br/>31.12.2015</b> |                              | <b>9295</b>                                           |                  |                |                  |

<sup>1</sup> Huurprijs: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 7: 237 lid 2 BW; indeling conform CFV & Aedes

## Ontruimingen

In 2015 werden in totaliteit 17 huurovereenkomsten door Weller beëindigd.

In Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 1, 7 en 0 (2014: 7,9 en 2) ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 1, 1 en 0 (2014: 0, 5 en 0) ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of hennep. Zeven huurders kregen de huur opgezegd en vertrokken zonder rechterlijk vonnis (Brunssum: 2x huurachterstand en 1x overlast; Heerlen: 4x huurachterstand; Onderbanken: 0x).

## Woonfraudebeleid

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

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

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

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

### **Urgenten en overige specifieke doelgroepen**

Gedurende het jaar 2015 werden 78 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatie-stelling:

- 36x op grond van medische indicatie;
- 42x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 45 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (0x), herstructurering (6x) en moeilijk plaatsbaren met begeleiding (39x) binnen het eigen woningbestand door Weller geherhuisvest.

### *Vluchtelingen, verdeelsleutel, taakstelling en uitvoering*

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

Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2015 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2016 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, inclusief resttaakstelling, in Brunssum 28, in Heerlen 49 en in Onderbanken 9 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.

Voornoemde taakstellingen zijn door Weller gerealiseerd middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 28, 54 en 8 vergunninghouders.

### *Dak- en Thuislozen*

Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2015 bij elkaar teneinde de huisvesting van vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen te bespreken; in Brunssum en Onderbanken werd separaat overleg gepleegd. In genoemd overleg werd tevens bekeken in hoeverre in een ruime lokale woningmarkt collectief aandacht besteed moet worden aan dak- en thuislozen.

### *Zeer Moeilijk Plaatsbaren*

Door de participanten in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties is afgesproken jaarlijks naar rato van woningbezit een aantal Zeer Moeilijk Plaatsbaren (zogenaamde Z.M.P.-ers) - via Begeleid Wonen te huisvesten. In 2015 werden in Brunssum (23x), Heerlen (12x) en Onderbanken (4x) 39 panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren (met begeleiding) ter beschikking gesteld.

### *Senioren*

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

### *Realisatie overige specifieke aandachtsgroepen*

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

- Aan de stichting Xonar zijn 4 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 54 woningen (Heerlen) huurovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het plaatsen van zowel (ex-)psychiatrische patiënten alsook licht verstandelijk gehandicapten;
- In het kader van begeleid wonen voor jongeren tot 23 jaar zijn in Brunssum aan de stichting Radar 62 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 61x; Heerlen 1x);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pergamijn 29 verhuureenheden, waarvan 11x onzelfstandige verhuureenheden en 18x zelfstandige verhuureenheden, verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;
- In de Gregoriuslaan (Brunssum) zijn, begeleid en verzorgd door Mondriaan, 8 appartementen verhuurd aan / ten behoeve van dementerende ouderen;

- Aan SGL zijn in de Leon Biessenstraat (Heerlen) in het complex Carrera 10 zorg-woon-units ten behoeve van geestelijk-en/of lichamelijk gehandicapten ter beschikking gesteld;
- Daarnaast heeft Weller, vervat in de reeds in het VHV genoemde sociale indicaties, meerdere tot de voornoemde bijzondere doelgroepen behorende woningzoekenden via eigen reguliere huurcontracten van zelfstandige woonruimte voorzien.

#### *Opgestart of voorbereiding overige specifieke aandachtsgroepen*

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

#### *Housing Parkstad*

- Teneinde de extramuralisering van meerdere doelgroepen van beleid te stimuleren neemt Weller, samen met de overige woningcorporaties in Parkstad Limburg, ook komend jaar deel aan het project 'Housing Parkstad'; daarbij wordt, met inzet van Stichting RIMO, gebruik gemaakt van één centraal (service-) loket.

## **7. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER**

### **Algemeen**

In het BBSH is vastgelegd (artikel 16 t/m 20) dat een Toegelaten Instelling huurders moet betrekken bij het beleid en beheer. Ter effectuering dienen wij op basis van een reglement jaarlijks overleg te voeren met onze huurders, zowel individueel alsook via bewonerscommissies, tijdens welk overleg de huurders de gelegenheid wordt geboden zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer. Ook bieden wij overeenkomstig het BBSH niet slechts onze huurders, maar ook de overige bewoners de gelegenheid, bijvoorbeeld door ter inzagelegging, kennis te nemen van statuten, reglementen, jaarverslag e.d.

Sinds 1 juli 2015 is het BBSH vervangen door het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In betreffende AMvB is de positie van de huurders(-vertegenwoordigers) op een viertal gebieden verder versterkt, te weten:

- Voordrachtrecht inzake benoeming toezichthouders: minimaal 1/3 van de toezichthouders wordt benoemd op basis van een bindende voordracht van de gezamenlijke huurders(-vertegenwoordigers)
- Het leveren van een bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid: woningcorporatie en de huurders(-vertegenwoordigers) brengen samen jaarlijks vóór 1 juli (in boekjaar 2015 eenmalig vóór 1 november) een bod uit aan de gemeente, jaarlijks vóór 15 december resulterend in prestatieafspraken
- Voorgenomen fusies vereisen voortaan de instemming van de huurders(-vertegenwoordiging)
- Huurders(-vertegenwoordigingen) krijgen explicieter dan voorheen een budget ten behoeve van opleiding en advies

Tevens bieden wij als Toegelaten Instelling de huurders de mogelijkheid een klacht in te dienen bij een interne klachtencommissie over handelen of nalaten van personen die werkzaamheden verrichten voor onze woningcorporatie. Betreffende klachtencommissie dreigt overigens, indien uitvoering wordt gegeven aan de herziene Woningwet en aan Europese wet-en regelgeving, een weliswaar onafhankelijker, maar ook beduidend minder participatief en draagvlak bevorderend karakter krijgen. Weller zal inzake dit thema eind 2016 in overleg treden met IL&T en samen met haar huurdersvertegenwoordigers pleiten voor het behoud van de huidige inrichting van het klachtenproces.

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

### **Participatie**

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

Het participatiebeleid en de bijbehorende procedures zijn schriftelijk vastgelegd in een aantal reglementen. Daarmee is voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (artikel 16 t/m 20 BBSH) en Btiv als rechtsopvolger.

### **Huurdersbelangenverenigingen/Bewonerscommissies**

Per 31 december 2015 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.

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

Ter behartiging van belangen op complexniveau en ter bespreking van beheerzaken zullen de bestaande huurdersbelangenverenigingen/bewonerscommissies ook in de toekomst onverminderd hun huidige functie blijven vervullen. Omdat om praktische redenen één sterke huurdersbelangenvereniging/bewonerscommissie per wijk in plaats van per complex bij Weller de voorkeur geniet, is ten aanzien van praktisch alle wijken een dergelijke vertegenwoordiging in het leven geroepen ten behoeve van alle huurders en bewoners van de betreffende wijken.

*Huurderskoepels “Brunssum”, “GBP” in het stadsdeel Heerlen-Centrum, “Stadsdeel Heerlerbaan” in Heerlerbaan, “Huren en Wonen” in het stadsdeel Heerlerheide en “Huurderskoepel Schinveld” in Schinveld.* 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 vijftal Huurderskoepels.

Het betreft de “Huurderskoepel Brunssum” ten behoeve van Brunssum, de Huurderskoepel “GBP” ten behoeve van het stadsdeel Heerlen-Centrum, de Huurderskoepel “Stadsdeel Heerlerbaan” ten behoeve van het stadsdeel Heerlerbaan, de Huurderskoepel “Huren en Wonen” ten behoeve van het stadsdeel Heerlerheide en de Huurderskoepel “Schinveld” ten behoeve van Schinveld.

Eind 2015 is afgesproken dat gedurende 2016 de belangen van de ruim 440 huurders en bewoners van Schinveld, vooralsnog op interim basis, vertegenwoordigd zullen worden door de huurderskoepel Brunssum.

#### ***Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant***

De Huurderskoepels hanteren een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de Huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd. Op basis van een door alle partijen gedragen samenwerkingsconvenant is structureel overleg gepleegd en samengewerkt. In het convenant zijn taken, te bespreken onderwerpen, bevoegdheden en status van het overleg schriftelijk vastgelegd. Het ondertekende samenwerkingsconvenant is getoetst aan de “Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder” en voldeed in 2015 aan genoemde wet. Ten gevolge van de per 1 juli 2015 in werking getreden herziene Woningwet en bijbehorend Btiv zal in de loop van 2016, nadat de nieuwe statuten van Weller zijn vastgesteld, de vigerende convenant op een viertal punten, met name uitbreiding voordrachtrecht en rol inzake aanbod & prestatie-afspraken, worden bijgesteld.

Ook in 2015 heeft het overleg tussen Weller en de Huurderskoepels tot grote tevredenheid van zowel “Huurderskoepel Brunssum”, “Huren en Wonen”, “G.B.P.”, “Stadsdeel Heerlerbaan” en “Huurderskoepel Schinveld” alsook Weller plaatsgevonden in een prettige en constructieve sfeer.

Met de Huurderskoepels is, verdeeld over een vijftal vergaderingen, structureel collectief met Weller in 2015 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2015;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- evaluatie incassobeleid en slepersactie;
- inplaatsingsbeleid en leefbaarheid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- richtlijnen bij vervanging badkamer en keuken;
- beleid inzake servicepakket alsmede begroting en afrekening servicepakket;
- samenstelling Klachtencommissie, inclusief benoeming reserveleden;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- voeden onderhoudsbegroting 2016 en meerjarenonderhoudsplanung;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2015;
- volkshuisvestingsverslag 2014 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van huurderskoepels en bewonerscommissies/HBV's;

- invulling kwaliteitszetel in RvC;
- activiteitenoverzicht & aanbod 2016: procedure en rol huurderskoepels; inhoud en voornemen tot gezamenlijke ondertekening;
- vergaderrooster 2016;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, inclusief bespreking inhoud en gevolgen herziene Woningwet en Btiv per juli 2015, Europese richtlijnen, volkshuisvestelijk gerelateerde MG's, prioriteiten volkshuisvesting, et cetera;
- evaluatie en continuering samenwerkingsovereenkomst, alsmede gewenste bijstelling in 2016.

Tevens is in werkgroepverband (petit comité) zes keer voorbereidend vooroverleg geweest met een afvaardiging van de Huurderskoepels.

### **Subsidie**

Sinds begin jaren negentig is, reglementair vastgelegd, een budget beschikbaar als bijdrage voor huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies met als doel het functioneren te bevorderen; in 2015 is door alle huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies een beroep gedaan op de bestaande subsidiemogelijkheid.

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

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

In 2015 is aan de Huurderskoepels en onderliggende bewonersvertegenwoordigingen, inclusief kosten huisvesting / kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 140.000 toegekend.

### **Klachtencommissie**

Ook gedurende 2015 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurderskoepels opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller: de commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vijf leden, voorgedragen door de vijf bestaande Huurderskoepels. In het Klachtenreglement is de mogelijkheid gecreëerd reserveleden voor te dragen en te benoemen; vier van de vijf huurderskoepels hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Per 31 december 2015 kende de Klachtencommissie de navolgende samenstelling:

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

In 2015 zijn in totaal tien klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie.

Vier klachten hadden een sociaal karakter en zes klachten hadden een technische oorzaak.

Eén sociale klacht is opgelost en drie sociale klachten zijn nog lopende. Van de zes technische klachten zijn vijf klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat; één technische klacht is nog lopende. Er zijn gedurende 2015 geen hoorzittingen noodzakelijk geweest. De Klachtencommissie hield in 2015 tweemaal, te weten op 13 mei en 2 december, een evaluerende vergadering.

### ***Kwaliteitszetels***

De statuten van Weller bieden de huurders middels haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2015 de heer H. Houben (sinds januari 2008) en mevrouw A. Schuitema (sinds juli 2013) deel uit van de Raad van Commissarissen.

In april heeft het jaarlijks te houden evaluatiegesprek plaatsgevonden tussen de vijf huurderskoepels en de beide RvC-kwaliteitszetel-leden. Niet eind 2015, maar in februari 2016 is een informele bijeenkomst gehouden ten behoeve van Raad van Commissarissen, bestuur en huurderskoepels gezamenlijk, tijdens genoemde bijeenkomst was Prof. Latten demograaf, uitgenodigd als gastspreker; aansluitend zijn de huurdersvertegenwoordigers in de gelegenheid gesteld te discussiëren over een aantal thema's en stellingen.

Zowel in het kader van good governance alsook in het verlengde van de herziene Woningwet was de zittingstermijn van de heer Houben per 31 december verstreken. Op voordracht van de gezamenlijke huurderskoepels is, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, per 1 maart 2016 mevrouw Drs. Felicitas Crutzen door de Raad van Commissarissen benoemd als tweede 'huurderscommissaris'.

### ***Verhuisstatuut***

Sinds oktober 2005 beschikt Weller over een 'Reglement Bijdrage Verhuiskosten' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing als bedoeld in de artikelen 11g BBSH, sinds juli 2015 artikel 55b BtIV, en 7:220 BW. Betreffend reglement, beter bekend onder de naam 'Verhuisstatuut', is tot stand gekomen in goed overleg met de toenmalige Huurdersfederatie. De in het statuut genoemde bedragen zijn, op grond van indexering, begin 2015 bijgesteld. Naar aanleiding van de onthuring en amovatie van de resterende 16 appartementen Schepenstraat in Brunssum is ook in 2015 veelvuldig een beroep gedaan op het verhuisstatuut.

### ***Informatie aan bewoners***

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

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

### ***Toekomstige ontwikkelingen, herziene Woningwet en Europa***

De herziene woningwet, bijbehorend BtIV en de beperkt aangepaste Wet op het overleg huurders verhuurder hebben per juli 2015 op meerdere fronten geleid tot een versterking van de positie van de huurders.

Hoewel Weller en de huurderskoepels per juli 2015 dankbaar gebruik maken van alle verbeteringen, dienen nog enkele zaken vóór 2017, dus in de loop van 2016, formeel te worden vastgelegd in statuten, RvC-reglement, bestuursreglement en samenwerkingsconvenant.

De herziene Woningwet (art. 55b lid 3) geeft onder andere aan dat invulling moet worden gegeven aan het aanwijzen van een klachtenreglement, dat voor alle toegelaten instellingen verplicht moet gaan gelden. In beginsel gaat de voorkeur uit naar het voorbeeld-klachtenreglement van Aedes (aldus art. 109 BtIV).

De regering zal hiertoe overleg in gang zetten met Aedes en de Woonbond om te komen tot een klachteninstantie, die aan de eisen voldoet. Inmiddels is de vraag gerezen of het voorbeeldreglement van Aedes voldoet aan de Europese wet- en regelgeving en of betreffende klachteninstantie niet enkel een extern karakter moet dragen, maar wellicht voor alle huurders voor geheel Nederland moet gaan functioneren.

In het verlengde van deze gedachte is niet uitgesloten dat een reeds bestaande consumentenorganisatie straks betreffende rol gaat vervullen. Voorgaande ontwikkelingen in aanmerking nemende zal Weller, zowel op verzoek van haar huurdersvertegenwoordigers, maar ook in het belang van voldoende duidelijkheid, laagdrempeligheid en draagvlak bij haar huurders, vooralsnog de vigerende Klachtencommissie handhaven.

## **8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT**

### **Inleiding**

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

### **Financieel kader**

Het financieel kader waarop het beleid van Weller is gebaseerd, is mede vastgelegd in het Strategisch Beleidsplan en de Financiële Meerjaren Begroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de algemene missie thans alsook in de toekomst mogelijk te maken en derhalve de financiële continuïteit te waarborgen. Onder financiële continuïteit wordt in dit verband verstaan: het kunnen voldoen aan zowel de verplichtingen op de korte termijn als op de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige verdien capaciteit. Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient dusdanig te geschieden dat de continuïteit van Weller, blijvend wordt gewaarborgd. In dit kader streeft Weller er dan ook naar om te blijven voldoen aan de door het WSW en Aw gestelde financieringsratio's.

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

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

De financiële positie van Weller is dusdanig van aard dat toegang tot de vermogensmarkt met borging van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) is gegarandeerd.

Bij dit alles geldt dat Weller een zodanig financieel beleid heeft gevoerd en zal blijven voeren dat het voortbestaan is gewaarborgd en via kritische beoordeling ervoor wordt gezorgd dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen.

Het belang hiervan wordt nog versterkt door de extra druk hierop ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, de verhuurderheffing, incidenteel solidariteits-bijdrageheffingen en de beperkte woningverkoop.

### **Waarderingsgrondslag**

Sinds 2010 wordt bij Weller het DAEB-bezit gewaardeerd tegen actuele bedrijfswaarde en het niet-DAEB bezit tegen marktwaarde. In de nieuwe regelgeving RJ 645, die anticiperend vanaf 2010 is toegepast, zijn specifieke uitgangspunten opgenomen voor alle aspecten van waardering van het bezit.

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

## **Specifieke meldingen**

### *Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen*

In het verslagjaar 2015 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend.

### *Grondaankopen*

In het verslagjaar 2015 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan (MG 2001-26).

### *Sponsoring*

In het verslagjaar 2015 heeft Weller vóór inwerking treding van de herziene woningwet en bijbehorend Btiv, bij een aantal activiteiten sponsoring verricht voor een totaalbedrag van € 11.000. Deze activiteiten zijn allemaal, geheel conform het toenmalige MG 2006-04, BBSH-gerelateerd en hadden veelal tot doel de woonomgeving en leefbaarheid van onze huurders te verbeteren op directe of indirecte wijze.

## **Solvabiliteit**

In 2015 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, uitgaande van een waardering tegen actuele waarde, ten opzichte van 2014, gestegen van 35,8% naar 38,6%.

## **Toekomstig financieel beleid**

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, naast integrale vennootschapsbelastingheffing en BTW op nieuwbouw alsmede investeringen in het kader van het treffen van CO<sup>2</sup>-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbedeid en waardering tegen actuele waarde. Bij de doorberekening van het financieel beleid is daarnaast rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven, alsmede de vanaf 2013 geldende Verhuurderheffing.

De rol- en taakverdeling tussen Weller en de gemeenten Heerlen, Brunssum en Onderbanken is op verantwoorde wijze uitgekristalliseerd; het vanaf eind 2015 hanteren van een systeem van aanbod en eruit voortvloeiende prestatieafspraken zal de samenhang tussen lokaal beleid en corporatiebeleid ongetwijfeld versterken.

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

Inzake het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de solvabiliteit zich in de jaren 2016 t/m 2020 boven het intern gestelde minimum van 20% op basis van bedrijfswaarde zal blijven bevinden.

In de Financiële Meerjaren Prognose wordt rekening gehouden met toekomstige investeringen en desinvesteringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. In de jaarrekening 2015 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

## **Toekomstig financieel perspectief**

Bij het opstellen van de jaarrekening 2015 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekend zijnde informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie betreft de maatregelen uit het kabinetsbeleid.

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

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden, meteen van invloed op de waardering van onze sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2015 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren:

Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. Ten behoeve van 2016 is uitgegaan van een huurverhoging, gebaseerd op het systeem van huursombenadering met en bandbreedte van 'inflatie voorafgaand jaar plus 1%'.

In de jaren 2017 t/m 2020 is momenteel ook nog uitgegaan van een huurverhoging van inflatie voorafgaand jaar plus 1%; ten aanzien van de jaren daarna is enkel uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid zonder opslagen.

De *saneringssteun* is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen; deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

De *Verhuurderheffing* wordt ingerekend voor alle betrokken verhuureenheden tot en met einde looptijd exploitatie.

Alle voorgaande informatie wordt financieel doorberekend in de Meerjarenbegroting.

De Meerjarenbegroting levert de volgende informatie op:

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

In de Meerjarenbegroting zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoed-ontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale financieringsbehoefte die hiermee samen hangt bedraagt € 135 miljoen.

De financieringen die hiermee samenhangen zullen voor het grootste deel worden aangetrokken onder borging van het WSW. De panden echter die worden ontwikkeld voor de Weller Vastgoed Beheer B.V. zullen worden gefinancierd op de commerciële markt, dan wel uit eigen middelen. Het Eigen Middelen beleid van het WSW maakt het mogelijk om een aanzienlijk deel van de financieringsvraag van de Weller Vastgoed Beheer B.V. aanvullend in te vullen.

*Voornaamste risico's en onzekerheden, als bedoeld in RJ400.110a en c, waarmee de woningcorporatie wordt geconfronteerd*

Voor de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee Weller wordt geconfronteerd, de ermee samenhangende beheersmaatregelen en de bereidheid om betreffende risico's en onzekerheden af te dekken en daarmee al dan niet te tolereren, zij verwezen naar hoofdstuk 6, Interne risicobeheersings- en controlesystemen.

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

## Treasury-activiteiten

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

### *Leningen*

De leningenportefeuille van de stichting Weller Wonen bedroeg per 1 januari 2015 € 293 miljoen. Op 31 december 2015 bedraagt de leningenportefeuille € 300 miljoen.

In 2015 kende 1 lening een eindaflossing voor een bedrag van € 10 miljoen.

De reguliere aflossingen in 2015 bedroegen € 4,3 miljoen.

Voor een totaalbedrag van € 25 miljoen werden 2 nieuwe leningen aangetrokken; de looptijd is 50 jaar en het percentage bedraagt 1,618% à 1,193%. De keuze van de looptijden is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.

Bij één lening vond er in 2015 een renteaanpassing plaats; het nieuw overeengekomen rentepercentage bedraagt 0,4%.

Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 3,6%. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 17 jaar.

### *Renterisico*

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

### *Huisbankierschap*

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

### *Derivaten*

In 2015 heeft Weller geen nieuwe overeenkomsten afgesloten aangaande derivaten of aanverwante producten. Onze standpunten hieromtrent worden beschreven in de volgende paragraaf.

## **Gebruik financiële derivaten**

Weller is terughoudend bij het gebruiken van financiële derivaten. De omvang van onze derivatenportefeuille per 31 december 2015 bevestigt dit. Er is slechts sprake van één, in het verleden afgesloten, derivatencontract. De specificaties van het contract zijn als volgt:

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Soort contract                    | Renteswap (payer swap)         |
| Hoofdsom 31 december 2015         | € 4.230.000                    |
| Waarde onderliggende lening       | € 4.230.000 (1-op-1 gekoppeld) |
| Afnemende partij                  | Weller Vastgoed Beheer B.V.    |
| Tegenpartij                       | ABN AMRO Bank N.V.             |
| Rente fixe                        | 3,76%                          |
| Rente variabel                    | euribor                        |
| Start                             | 1 februari 2009                |
| Einde                             | 1 februari 2019                |
| Liquiditeitsverplichtingen        | geen                           |
| Marktwaaarde per 31 december 2015 | € 515.000 negatief             |
| Kwalificatie Weller door ABN AMRO | niet professionele belegger    |

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

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

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

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

### **Nieuwe ontwikkelingen**

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

### **Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting**

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

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

Het beleid van Weller is in 2015 ten opzichte van het boekjaar 2014 grotendeels ongewijzigd. In 2015 heeft Weller geen beleggingen gedaan.

### **Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)**

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

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

Weller heeft een rigide scheiding aangebracht tussen activiteiten die door een corporatie als Toegelaten Instelling mogen worden ontplooid en activiteiten die een corporatie als vrije marktpartij verricht. Activiteiten die als vrije marktpartij worden verricht zijn, via een Weller Wonen Holding BV, in meerdere dochtermaatschappijen ondergebracht, te weten: de Weller Vastgoed Beheer BV en de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV. Hiermee heeft Weller geanticipeerd op de herziene Woningwet 2015 en bijbehorend Btiv.

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

Zowel ten aanzien van de situatie voor alsook na 1 juli 2015 gold dat een *verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie* moest vervullen. Vanaf juli 2015 wordt uitsluitend geredeneerd en gehandeld conform de geest van de herziene Woningwet, die uitgaat van een juridische dan wel administratieve scheiding van daeb en niet-daeb activiteiten.

Missie en strategie van de stichting als moeder impliceert dat missie, visie en strategie van de afzonderlijke BV's zijn afgeleid vanuit volkshuisvestelijk perspectief en daarmee passen binnen de vigerende wet- en regelgeving.

Afhankelijk van de betreffende BV was in 2015, anticiperend op de definitieve melding vóór 2017 inzake administratieve scheiding dan wel juridische splitsing sprake van:

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

#### *Toezicht op BV's en vaststelling jaarrekeningen BV's*

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2015 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de Weller BV's binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW.

#### *Weller Wonen Holding BV*

De vennootschap heeft ten doel:

Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen, het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan, de deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden:

- het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
- het uitoefenen van managementactiviteiten;
- het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

De Algemene Vergadering van 'Weller Wonen Holding BV' heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 11 mei 2016, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2015, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2015 € 54.421.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2015 na belastingen van € 254.000 en het eigen vermogen € 53.285.000 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 254.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

#### *Weller Vastgoed Ontwikkeling BV*

De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord.

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

In 2015 was de jaaromzet van de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV nihil.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 11 mei 2016, 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 2015, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2015 € 22.645.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2015 na belastingen van € 1.436.000 en het eigen vermogen -/- € 1.048.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 1.436.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

#### *Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV*

De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord.

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

In 2015 hebben in de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV praktisch geen vermogensrechtelijke rechtshandelingen plaatsgevonden.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 11 mei 2016, 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 2015, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2015 € 13.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2015 na belastingen van € 1.000 en het eigen vermogen € 11.000 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 1.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

#### *Weller Vastgoed Beheer BV*

De vennootschap heeft ten doel:

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

In 2015 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Beheer BV € 2.762.000.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 11 mei 2016, 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 2015, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2015 € 71.328.000 bedraagt, sprake is van een positief jaarresultaat 2015 na belastingen van € 1.066.000 en het eigen vermogen € 54.285.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positief resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 1.066.000 zal ten gunste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

#### **Corporate governance en verbindingen**

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, conform artikel 2:8 BW, zich in 2015 als zodanig jegens elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

#### **Risicobeheersing**

Weller is bij het uitoefenen van al haar activiteiten onderhevig aan risico's. Op financieel gebied zijn de belangrijkste in dit verband: marktrisico, valutarisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Het algemene beleid van Weller, maar meer specifiek het financiële beleid van Weller is erop gericht om deze risico's beheersbaar te houden. Daarbij is het gehanteerde treasury- beleid van groot belang.

Navolgend wordt aangegeven hoe Weller omgaat met de verschillende risico-onderdelen:

##### *1. Markt-risico*

Het risico dat verbonden is aan ontwikkelingen in de markt beperkt Weller door vooral werkzaam te zijn op het gebied van sociale huurwoningen. Onze belangrijkste bron van inkomsten, de huren, zijn door ons huurbeleid rechtstreeks gekoppeld aan de inflatie.

Bij schommelingen in de inflatie volgen onze huren meteen deze ontwikkelingen. Begrotingen worden risicomijdend opgesteld, waarbij wordt vermeden om langlopende exploitatieverplichtingen aan te gaan. Opdrachten worden verstrekt op basis van vastgestelde begrotingen en daaruit afgeleide budgetten. Vastgoedontwikkeling gebeurt met gebruikmaking van verkoopdrempels, het vroegtijdig afsluiten van contracten (koop of huur) en het hanteren van limieten. Gronden worden alleen gekocht bij spoedige en duidelijke bruikbaarheid. Marktverkenningen vormen een vast onderdeel bij het ontwikkelen van projecten.

## *2. Valuta-risico*

Het risico dat voortvloeit uit veranderende wisselkoersen wordt bij Weller beheerst door uitsluitend te werken in euro's; hierdoor lopen wij geen valutarisico's.

## *3. Rente-risico*

Het renterisico speelt zich voor Weller vooral af op het gebied van financieringen. Grote ingrepen in onze woningvoorraad (bestaand en nieuw) worden door Weller betaald met aangetrokken leningen bij externe financiers. De effecten van schommelingen in de rente worden beheerst door spreiding in de bestaande portefeuille en vervalkalender. In het treasury-statuuut zijn hiervoor limieten benoemd. De renteontwikkelingen worden goed gevolgd met de benodigde financiering als uitgangspunt; daarbij worden Treasury-instrumenten ingezet (statuuut, plan en rapportages).

## *4. Krediet-risico*

Het kredietrisico manifesteert zich vooral als kredietinstellingen niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Concreet is dit vooral aan de orde wanneer Weller beleggingen zou hebben bij partijen die in financiële problemen (komen te) verkeren. Weller heeft geen beleggingen, maar zet beschikbare middelen zoveel mogelijk intern in. Eventuele kortstondige liquiditeitsoverschotten worden risicomijdend uitgezet bij instellingen met hoge kredietwaardigheidsseisen (rating); dit is opgenomen in het Treasury-statuuut.

## *5. Liquiditeit-risico*

Dit risico wordt door Weller beheerst door gestructureerd aandacht te besteden aan voor dit risico belangrijke randvoorwaarden. De toegang tot de vermogensmarkten wordt geborgd door handhaving van onze goede financiële positie. De oordelen die worden afgegeven door onze sectorinstituten, zijnde het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn daarbij erg belangrijk.

De relatie met banken heeft onze voortdurende aandacht. Daarnaast is de liquiditeits-behoefte (op korte en lange termijn) een belangrijk uitgangspunt om (in combinatie met de door het WSW verstrekte ruimte) acties op financieringsgebied te ondernemen; overzichten op kasstroombasis zijn daarbij een gehanteerd instrument.

## **Onrendabele investeringen**

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2015 een bedrag van € 2.707.845 ten laste van het jaarresultaat gebracht. Dit bedrag is opgebouwd uit € 1.929.410 afwaardering nieuwbouw, € 713.000 afwaardering sloopkosten en € 65.434 afwaardering grond.

## **Huursom**

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is in 2015 wellicht voor de laatste keer door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg voor Weller 1,9%.

## 9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Navolgend wordt kort ingegaan op de aankoop en verkoop<sup>1</sup> van woningen gedurende het boekjaar 2015.

### *Verkoop van woningen*

Regulier zijn in 2015 uitsluitend in Heerlen-Centrum twee woningen, beantwoordend aan MG2013-03, naar aanleiding van mutaties verkocht. Daarnaast zijn 14 nieuwbouwappartementen in Heerlen-Centrum door de TI vervreemd aan de Weller Vastgoed Beheer BV (zie ook hoofdstuk 10 Meldingsplichtige Besluiten). Weller voert mede geen actief verkoopbeleid, omdat er enerzijds voldoende sociale koopwoningen in de regio voorhanden zijn en er anderzijds momenteel sprake is van toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad.

### *Verkoopvormen en verkoopconstructies*

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

Weller is hier ook in 2015 geen voorstander van geweest, omdat de meeste constructies het risico te zeer bij één partij leggen, dan wel de marktwerking dreigen te verstoren of fiscaal kantje boord zijn. Ook dreigt door tussenvormen van huur en koop de consistentie van de verschillende beleidsvelden verloren te gaan.

Weller zal in overleg met haar huurdersvertegenwoordigers bezien in welke mate interesse bestaat voor het (ver-)kopen van woningen met gebruikmaking van de 'wooncoöperatie' als nieuwe constructie.

### *Verkoopstatuut en Participatie*

Ook in 2015 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopbeleid & verkoop-programma, door Weller bij de uitvoering van de in eerdere jaren genomen verkoopbesluiten gehanteerd; conform afspraak is met name de positie van de zittende huurders met voldoende waarborgen omkleed.

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

Het verscherpte interne toezicht op correcte uitvoering van de interne procedure inzake verkoop van woningen is ook in 2015 gehandhaafd.

Gedurende 2015 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de 'Wet Bevordering Eigen Woningbezit', zijnde 70% van de marktwaarde bij verkoop aan de zittende huurder, 80% van de marktwaarde bij verkoop aan een niet-zittende huurder en 90% bij verkoop zonder koopsubsidie. Woningen zijn, conform MG 2013-03 dan wel Ministeriele Regeling of verkocht tegen de op het moment van verkoop geldende marktwaarde of tegen minimaal 90% van de op het moment van verkoop geldende marktwaarde bij verkoop zonder koopsubsidie.

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2015 aan deze gedragscode voldaan.

<sup>1</sup> Bedoeld is eigendomsoverdracht, inclusief ontvangen verkoopprijs (≠ verkoop).

Hoewel landelijk de markt verbeteringen kent is de verwachting dat ook in 2016 de reguliere verkoopcijfers vrijwel nihil zullen blijven als naweeën van de deels overwonnen vastgoedcrisis en financiële crisis. Derhalve is Weller ook in haar begroting 2016 uitgegaan van nul woningverkopen.

De ervaring heeft inmiddels geleerd dat noch de landelijk geldende Wet Bevordering eigen Woningbezit, noch de Starterssubsidie, zoals deze in Brunssum en ook in Onderbanken geldt, de verkoopcijfers van Weller merkbaar in positieve zin beïnvloeden.

## **10. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN**

Het Besluit Beheer Sociale Huursector alsmede het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting als vervanger per juli 2015 bepalen dat de Toegelaten Instelling onder andere haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van Wonen en Rijks.

Gedurende het boekjaar 2015 heeft de stichting Weller Wonen, na verkregen goedkeuring door ILT, eind 2015 één Meldingsplichtig Besluit genomen inzake overheveling van 14 appartementen, locatie Gasthuisstraat te Heerlen, vanuit de TI naar de Weller Vastgoed Beheer BV.

## 11. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2015 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 15 juni 2016

Two blue ink signatures are written on the page. The signature on the left is more complex and stylized, while the one on the right is simpler and more fluid.

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

**OVERIG**

## BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2015 hebben plaatsgevonden.

### VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een ‘aanbod’ aan de lokale overheden vóór 1 november 2015 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 15 december 2015 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2015 geldende prestatieafspraken met de gemeente Brunssum zijn december 2015 vernieuwd en januari 2016, samen met de Huurderskoepel Brunssum, ondertekend.

De prestatieafspraken over 2016 met de gemeente Onderbanken zijn begin december 2015 vernieuwd en vóór 15 december 2015, samen met de Huurderskoepel Schinveld, ondertekend.

Met de gemeente Heerlen zijn eind 2015/ begin 2016 prestatieafspraken opgesteld en overeengekomen; ondertekening door de gemeente Heerlen, de drie betrokken huurderskoepels en Weller heeft door omstandigheden eerst in mei 2016 plaatsgevonden.

### Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 1 maart 2016 is mevrouw Drs. F. Crutzen op voordracht van de huurderskoepels toegetreden tot de Raad van commissarissen en ziet de samenstelling van het intern toezicht houdend orgaan er als volgt uit:

| naam                         | leeftijd | functie             | deskundigheid-gebied                           | beroep                                                                                                   | nevenfuncties                                              |
|------------------------------|----------|---------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Mevr. Drs.<br>Crutzen F.M.M. | 55       | lid                 | volkshuisvestelijk/<br>affiniteit met huurders | Loopbaan – en<br>strategisch<br>adviseur FC<br>Coaching; partner<br>Doornbosch; Public<br>Domein trainer | Lid Raad van<br>Commissarissen<br>Woningstichting<br>Vught |
| Mr. Debie H.                 | 52       | lid                 | bestuurlijk-juridisch                          | Director Advisory<br>Group asset<br>management Royal<br>Haskoning DHV                                    | Lid Raad van<br>Commissarissen<br>Woningstichting<br>Vaals |
| Hommes M.<br>RA, RE          | 57       | Vice-<br>voorzitter | financieel-economisch                          | Partner RSM<br>Nederland                                                                                 | n.v.t.                                                     |
| Kerckhoffs G.<br>RA CCMM     | 48       | voorzitter          | financieel-economisch                          | Directeur<br>Rabobank<br>Westelijke<br>Mijnstreek                                                        | n.v.t.                                                     |
| Mevr.<br>Schuitemaker<br>A.  | 46       | lid                 | bestuurlijk-juridisch                          | Senior adviseur<br>Rijkswaterstaat,<br>Ministerie van<br>Infrastructuur en<br>Milieu                     | n.v.t.                                                     |

**Visitatie**

Eind 2015, begin 2016, heeft Weller zich laten visiteren door Procorp, een geaccrediteerd visitatiebureau. In betreffende visitatie, uitgevoerd conform methodiek 5.0, is Weller beoordeeld op een viertal gebieden, te weten Presteren naar Opgaven en Ambities, Presteren volgens Belanghebbenden, Presteren naar Vermogen en Governance. Voor een uitgebreide weergave van het visitatierapport verwijzen wij naar zowel onze eigen website alsook naar de website van de Visitatiecommissie.

**Bijzondere gebeurtenissen**

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2015 niet voorgedaan.

**Resultaatbepaling**

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2015 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 5.996.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2015 van Weller reeds ten gunste gebracht van de algemene bedrijfsreserve.

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

## **BIJLAGEN**

### **VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2015**

## Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

|              |                                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMvB         | : Algemene Maatregel van Bestuur                                                          |
| Aw           | : Autoriteit woningcorporaties                                                            |
| AWIR         | : Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen                                            |
| BBSH         | : Besluit Beheer Sociale Huursector                                                       |
| BHW          | : Besluit Huurprijzen Woonruimte                                                          |
| Btiv         | : Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting                                        |
| BZK          | : Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties                                               |
| CFV          | : Centraal Fonds Volkshuisvesting                                                         |
| COA          | : Centraal Orgaan opvang Asielzoekers                                                     |
| DAEB         | : Dienst van Algemeen Economisch Belang                                                   |
| FMP          | : Financiële Meerjaren Prognose                                                           |
| FTE          | : Full Time Equivalent                                                                    |
| GBP          | : Gezamenlijk Bewoners Platform                                                           |
| GGD          | : Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst                                                    |
| GMS          | : Grasbroek, Musschemig en Schandelen                                                     |
| HBV          | : Huurderbelangenvereniging                                                               |
| HPW          | : Huurprijzenwet Woonruimte                                                               |
| HRM          | : Human Resource Management                                                               |
| MDW          | : Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit                                       |
| MKBA         | : Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak                           |
| MSP          | : Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig                                                |
| MB           | : Meldingsplichtige Besluiten                                                             |
| NEDAB        | : Niet Economische Dienst van Algemeen Belang                                             |
| NVBW         | : Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties                                    |
| PMC          | : Product-Markt-Combinatie                                                                |
| PPS          | : Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst                                               |
| RvC          | : Raad van Commissarissen                                                                 |
| ROA          | : Regeling Opvang Asielzoekers                                                            |
| ROW          | : Regionaal Orgaan Woningcorporaties                                                      |
| RVP          | : Regionaal Volkshuisvesting Plan                                                         |
| SWOT-analyse | : Strength, Weakness, Opportunity, Threats-analyse                                        |
| IlenT        | : Inspectie Leefomgeving en Transport                                                     |
| IVBN         | : Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland                        |
| VTW          | : Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties                                       |
| VVTV         | : Voorlopige Voorziening Tot Verblijf                                                     |
| Wht          | : Wet op de huurtoeslag                                                                   |
| WSW          | : Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw                                                |
| WBEW         | : Wet Bevordering Eigen Woningbezit                                                       |
| Wmo          | : Wet maatschappelijke ondersteuning                                                      |
| WNT          | : Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector            |
| Ww           | : Herzene Woningwet 2015                                                                  |
| RBT          | : Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting |
| WHC          | : Wet op de Huurcommissie                                                                 |
| WOHV         | : Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder                                                  |
| WVG          | : Wet Voorkeurrecht Gemeenten                                                             |
| WWI          | : Ministerie van Wonen Werk en Inkomen                                                    |
| ZAV          | : Zelf Aangebracht Veranderingen                                                          |
| ZMP          | : Zeer Moeilijk Plaatsbaren                                                               |

## BIJLAGE: Organigram stichting Weller Wonen

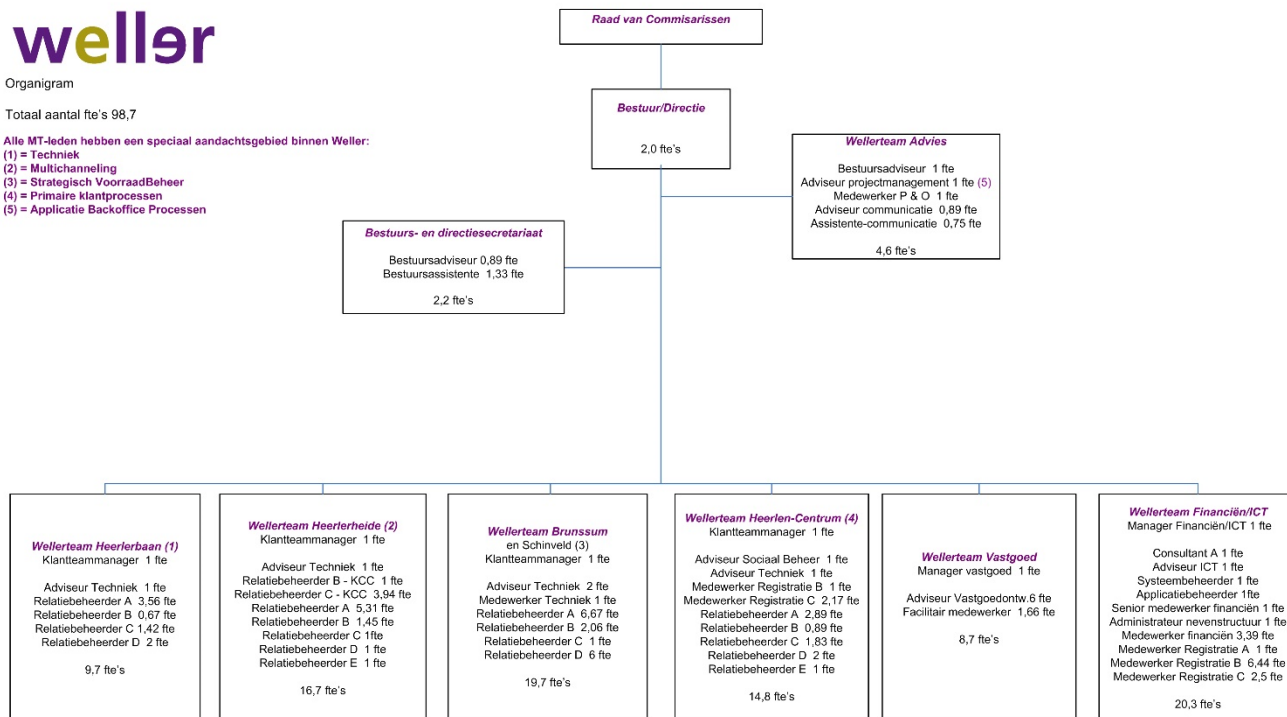


Organigram

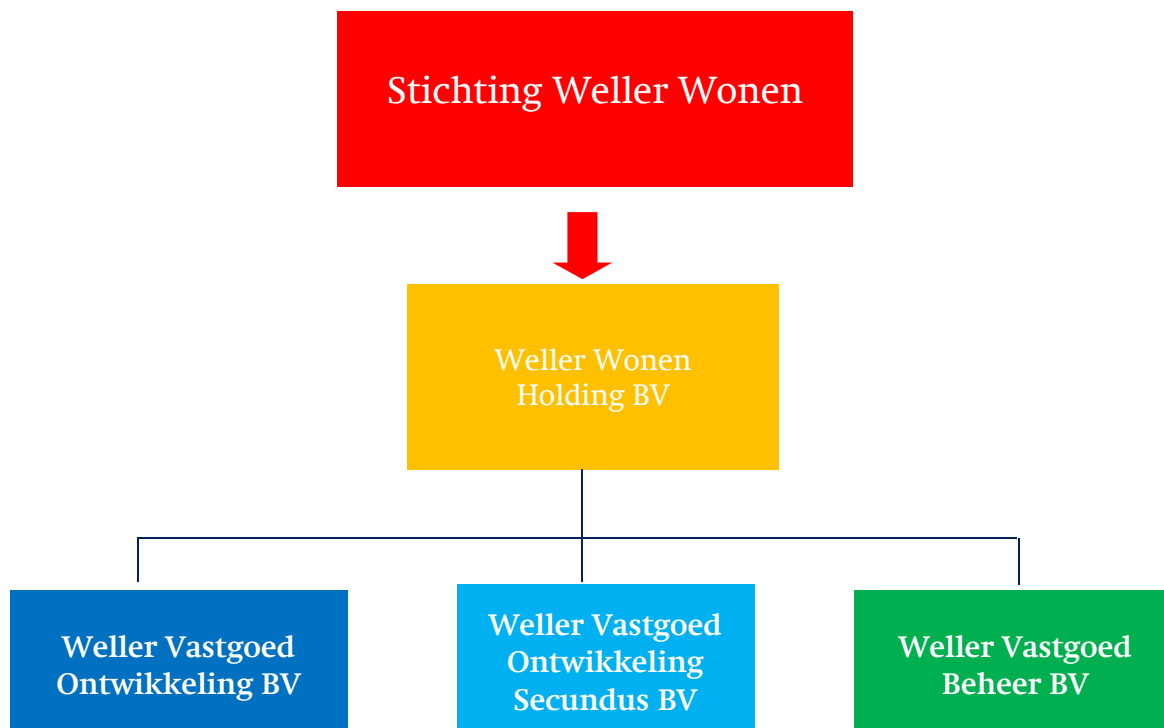
Totaal aantal fte's 98,7

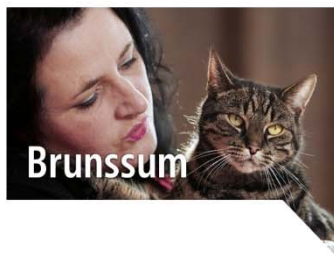
Alle MT-leden hebben een speciaal aandachtsgebied binnen Weller:

- (1) = Techniek
- (2) = Multichanneling
- (3) = Strategisch VoorraadBeheer
- (4) = Primaire klantprocessen
- (5) = Applicatie Backoffice Processen



## BIJLAGE: Juridische structuur Weller





Jaarbericht  
Stichting Weller Wonen  
2015 (geconsolideerd)

weller



## Inhoudsopgave

### Inhoudsopgave

|      |                                                            |     |
|------|------------------------------------------------------------|-----|
| 1.   | Algemeen                                                   | 85  |
| 2.   | Jaarrekening                                               | 87  |
| 2.1  | Balans per 31-12-2015 (geconsolideerd, na winstbestemming) | 87  |
| 2.2  | Winst en verliesrekening (geconsolideerd) over 2015        | 88  |
| 2.3  | Kasstroomoverzicht over 2015                               | 89  |
| 2.4  | Toelichting op de waarderingsgrondslagen                   | 90  |
| 2.5  | Waarderingsgrondslagen – balanswaardering                  | 91  |
| 2.6  | Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling              | 96  |
| 2.7  | Toelichting op de balans                                   | 99  |
| 2.8  | Niet uit de balans blijken de rechten en verplichtingen    | 115 |
| 2.9  | Toelichting op de winst- en verliesrekening                | 117 |
| 2.10 | Ondertekening                                              | 129 |
| 3.   | Overige gegevens                                           | 130 |
| 3.1  | Gebeurtenissen na balansdatum                              | 130 |
| 3.2  | Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst          | 130 |
| 3.3  | Resultaatbestemming                                        | 130 |
| 3.4  | Controleverklaring accountant                              | 130 |

## 1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven.

### Activiteiten

De (kern)activiteiten van Weller (groep), statutair gevestigd te Brunssum en kantoor houdende te Heerlen, zijn gericht op het aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen.

### Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze geformuleerd zijn in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaglegging de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderingsgrondslagen en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn toe.

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

### Grondslagen voor de consolidatie

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

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. De in de consolidatie opgenomen vennootschappen zijn:

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

Alle vennootschappen zijn volledig geconsolideerd.

## Schattingen

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

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het resultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

## 2. Jaarrekening

### 2.1 Balans per 31-12-2015 (geconsolideerd, na winstbestemming)

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA                                     | 31-12-2015     | 31-12-2014     | PASSIVA                                    | 31-12-2015     | 31-12-2014     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                        |                |                | <b>GROEPSVERMOGEN</b>                      |                |                |
| <b>IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>            | <b>2.231</b>   | <b>157</b>     | <b>Groepsvermogen</b>                      | <b>212.659</b> | <b>183.734</b> |
| Sociaal vastgoed in exploitatie            | 444.128        | 424.260        | Voorziening onrendabele investeringen      | 761            | 3.911          |
| Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie | 25.224         | 20.183         | Voorziening herstructurering ITO           | 0              | 102            |
| Overige zaken                              | 1.386          | 1.020          | Voorziening glasfonds                      | 0              | 278            |
| (On)roerende zaken ten dienste van         | 3.311          | 2.428          | Voorziening gratificaties bij jubilea      | 430            | 414            |
| <b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>              | <b>474.049</b> | <b>447.891</b> | Voorziening persoonlijk loopbaanplan       | 118            | 129            |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                 | <b>37.271</b>  | <b>33.881</b>  | <b>VOORZIENINGEN</b>                       | <b>1.309</b>   | <b>4.834</b>   |
| Te vorderen subsidies                      | 424            | 493            | Leningen overheid                          | 1.145          | 1.178          |
| Latente belastingvorderingen               | 1.463          | 4.166          | Leningen kredietinstellingen               | 314.557        | 308.872        |
| <b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>             | <b>1.887</b>   | <b>4.659</b>   | <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                | <b>315.702</b> | <b>310.050</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                    |                |                | Schulden aan leveranciers                  | 8.018          | 5.870          |
| <b>Onderhanden projecten</b>               | <b>20.057</b>  | <b>14.949</b>  | Schulden aan kredietinstellingen           | 3.820          | 0              |
| Huurdebiteuren                             | 514            | 718            | Belastingen en premies sociale verzekering | 2.006          | 1.566          |
| Gemeenten                                  | 2.056          | 757            | Overige schulden                           | 591            | 495            |
| Overige vorderingen                        | 215            | 4.399          | Overlopende passiva                        | 7.061          | 6.871          |
| Overlopende activa                         | 223            | 421            | <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                | <b>21.496</b>  | <b>14.802</b>  |
|                                            | <b>3.008</b>   | <b>6.295</b>   |                                            |                |                |
| Liquide middelen                           | 12.664         | 5.588          |                                            |                |                |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                    | <b>35.728</b>  | <b>26.832</b>  |                                            |                |                |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>551.166</b> | <b>513.420</b> | <b>TOTAAL</b>                              | <b>551.166</b> | <b>513.420</b> |

## 2.2 Winst en verliesrekening (geconsolideerd) over 2015

Bedragen x € 1.000

|                                                                        | 2015              | 2014              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                             |                   |                   |
| Huuropbrengsten                                                        | 60.829            | 59.069            |
| Opbrengsten servicecontracten                                          | 3.682             | 3.650             |
| Opbrengsten energieverkoop                                             | 0                 | 222               |
| Netto resultaat verkoop vastgoed                                       | 167               | 295               |
| Geactiveerde productie eigen bedrijf                                   | 1.168             | 1.069             |
| Mutatie onderhanden projecten                                          | -/- 1.565         | 0                 |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                            | 217               | 398               |
| <b>SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                  | <b>64.498</b>     | <b>64.703</b>     |
| <b>BEDRIJFSLASTEN</b>                                                  |                   |                   |
| Afschrijvingen                                                         | 12.031            | 11.987            |
| Overige waardeveranderingen                                            | -/- 1.461         | 4.598             |
| Lonen en salarissen                                                    | 5.692             | 5.547             |
| Sociale lasten                                                         | 860               | 912               |
| Pensioen                                                               | 985               | 1.154             |
| Inkoopkosten energieverkoop                                            | 0                 | 218               |
| Onderhoudslasten                                                       | 10.229            | 11.381            |
| Leefbaarheid                                                           | 623               | 693               |
| Lasten servicecontracten                                               | 3.665             | 3.592             |
| Overige bedrijfslasten                                                 | 12.477            | 14.251            |
| <b>SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN</b>                                       | <b>45.101</b>     | <b>54.333</b>     |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                               | <b>19.397</b>     | <b>10.370</b>     |
| <b>NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN<br/>VASTGOEDPORTEFEUILLE</b> | <b>-/- 410</b>    | <b>-/- 5.369</b>  |
| <b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                                      |                   |                   |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa                            | 34                | 50                |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                          | 1.418             | 1.345             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                     | -/- 11.740        | -/- 11.934        |
| <b>SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                                | <b>-/- 10.288</b> | <b>-/- 10.539</b> |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITVOERING VOOR<br/>BELASTINGEN</b>    | <b>8.699</b>      | <b>-/- 5.538</b>  |
| Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening                     | -/- 2.703         | -/- 1.297         |
| <b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>5.996</b>      | <b>-/- 6.835</b>  |

## 2.3 Kasstroomoverzicht over 2015

Bedragen x € 1.000

|                                                 | 2015              | 2014              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b> |                   |                   |
| Bedrijfsresultaat                               | 19.397            | 10.370            |
| Aanpassingen voor:                              |                   |                   |
| Afschrijvingen materiële vaste activa           | 12.031            | 11.987            |
| Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa  | -/- 413           | -/- 564           |
| Veranderingen in het werkkapitaal:              |                   |                   |
| Mutatie vorderingen                             | 3.287             | 2.677             |
| Mutatie kortlopende schulden                    | 3.160             | -/- 4.832         |
|                                                 | <u>6.447</u>      | <u>-/- 2.155</u>  |
| Mutatie voorzieningen                           | 1.307             | 5.159             |
| Ontvangen rente                                 | 100               | 106               |
| Betaalde rente                                  | <u>-/- 12.026</u> | <u>-/- 12.138</u> |
| Betaalde rente                                  | <u>-/- 11.926</u> | <u>-/- 12.032</u> |
| Betaalde vennootschapsbelasting                 | 0                 | 0                 |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>  | <b>26.843</b>     | <b>12.765</b>     |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   |                   |                   |
| Investerings in immateriële vaste activa        | -/- 1.538         | 186               |
| Investerings in materiële vaste activa          | -/- 30.824        | -/- 24.039        |
| Desinvesteringen in onderhanden projecten       | -/- 4.772         | 560               |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa      | 4.006             | 3.675             |
| Mutatie financiële vaste activa                 | 39                | 56                |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   | <b>-/- 33.059</b> | <b>-/- 19.562</b> |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  |                   |                   |
| Mutatie rekening courant schulden               | 3.820             | 0                 |
| Nieuw aangetrokken langlopende leningen         | 25.000            | 19.275            |
| Aflossing langlopende leningen                  | -/- 19.348        | -/- 14.464        |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  | <b>9.472</b>      | <b>4.811</b>      |
| <b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>                     | <b>3.256</b>      | <b>-/- 1.986</b>  |
| Liquide middelen eind vorig boekjaar            | 5.588             | 7.574             |
| Liquide middelen eind lopend boekjaar           | 8.844             | 5.588             |
| <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>                 | <b>3.256</b>      | <b>-/- 1.986</b>  |

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

## 2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

### Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 29 april 2016 opgemaakt. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in duizenden euro's.

### Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.

## 2.5 Waarderingsgrondslagen – balanswaardering

### Immateriële vaste activa

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

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

### Materiële vaste activa

#### *Sociaal vastgoed in exploitatie*

Naar typologie zijn conform de RJ 645 (2011) de materiële vaste activa onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. Het sociaal vastgoed omvat de huurwoningen waarvan de huurprijs beneden de grens voor huurtoeslag ligt (2015: € 699,48 per maand) en het maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de definitie eisen uit de bijlage van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Al het overige is getypeerd als vastgoedbeleggingen.

Het sociaal vastgoed kan gekwalificeerd worden als bedrijfsmiddel of belegging. Van belegging is sprake wanneer de corporatie onder andere een exploitatiebeleid voert dat is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement (maximaliseren van de huuropbrengsten en/of minimaliseren van de kosten). Het huidige beleid is niet gericht op het behalen van een maximaal rendement op de sociale huurwoningen. Derhalve is dit deel van het bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd tegen actuele waarde.

Het sociale vastgoed wordt tegen bedrijfswaarde gewaardeerd die wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen van de kasstroom genererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en exploitatielasten, over de geschatte resterende looptijd van de investering. Voor het commerciële vastgoed wordt de taxatiewaarde gehanteerd. De indeling naar kasstroom genererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Uitgaven na eerste verwerking (na-investeringen) die leiden tot een waarde verhoging van het actief, worden geactiveerd. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten doordat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment van voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar twee componenten: grond en opstal. Over het aandeel grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf moment van ingebruikname.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Een uitzondering betreft het wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht: in die situatie worden waardevermeerderingen van hetzelfde complex als positief resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt onder “Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille”, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn, indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht onder “Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille”. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht, tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Het vastgoed in ontwikkeling betreft sociale woningcomplexen in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten, rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

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

### *Overige zaken*

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

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur (tot 40 jaar voor kantoorgebouwen).

### *Vastgoedbeleggingen*

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2015 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen actuele waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

### *Financiële vaste activa*

#### *Te vorderen subsidies*

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

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

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

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

#### *Latente belastingvorderingen*

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,0%.

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

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

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

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

## Vorraden

### Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing worden verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Voor projecten waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en –kosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode ofwel de PoC-methode).

### Vorderingen

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

### Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan

kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet vrij ter beschikking staan, wordt bij de waardering van deze middelen hier rekening mee gehouden.

### Voorzieningen

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gevormd.

Voor de uitdiensttredingsvergoedingen van de leden van het Intern Toezichthoudend Orgaan is een voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan gevormd.

Deze uitdiensttredingsvergoedingen zijn in 2015 afgeschaft, derhalve is de voorziening ultimo 2015 afgebouwd.

Onder de post voorziening glasfonds staat de waarde van het glasfonds verantwoord tegen nominale waarde.

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

### Langlopende schulden

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

### Kortlopende schulden

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

## 2.6 Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Huuropbrengsten

Dit betreft de netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten, onder aftrek van huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 6,5% (rekening houdend met de inkomens van de huurders). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetaalverplichting geldt.

### Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten van servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (van bestaand bezit), dan wel de vervaardigingsprijs (bij projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren van de verkoopakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreffen de aan de diverse projecten toegekende loon- en algemene kosten van medewerkers van Weller. De uren worden op basis van basisloon inclusief een opslag voor indirecte kosten geactiveerd.

### Projectopbrengsten en –kosten

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

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

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en –kosten.

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

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

### Overige bedrijfsopbrengsten

Hier zijn de opbrengsten wegens aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud opgenomen, alsmede alsnog geïnde (reeds eerder afgeboekte) vorderingen op huurdebiteuren.

### Lonen en salarissen en sociale lasten

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

### Pensioenlasten

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

### Onderhoudslasten

Hieronder worden de jaarlijkse uitgaven wegens niet-planmatig (dagelijks- en mutatieonderhoud), strategisch en planmatig onderhoud, alsmede de dotatie aan het glasfonds verantwoord.

### Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat de gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Niet gerealiseerde waardeveranderingen

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

### Financiële baten en lasten

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

Onder de rentelasten zijn de aan het jaar toegerekende rentelasten verantwoord.

### Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

Voor het vaststellen van de vennootschapsbelasting heeft Stichting Weller Wonen de in samenwerking met AEDES en Belastingdienst opgemaakte vaststellingsovereenkomst (VSO II) ondertekend.

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt daarbij rekening gehouden met wijzigingen in latente belastingvorderingen en –verplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, een herbeoordeling van de realisatiemogelijkheid van latente belastingvorderingen of een wijziging in de verwachte realisatie van een actief.

## 2.7 Toelichting op de balans

### Immateriële vaste activa

| Software en licenties            | 2015         | 2014           |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari         |              |                |
| Aanschafwaarde                   | 2.883        | 3.069          |
| Afschrijvingen en afwaarderingen | -/- 2.726    | -/- 2.311      |
| <b>Saldo</b>                     | <b>157</b>   | <b>758</b>     |
| Mutaties gedurende het boekjaar  |              |                |
| Investerings                     | 2.411        | 0              |
| Desinvesteringen                 | 0            | -/- 186        |
| Afschrijvingen en afwaarderingen | -/- 337      | -/- 415        |
| <b>Saldo</b>                     | <b>2.074</b> | <b>-/- 601</b> |
| Boekwaarde per 31 december       |              |                |
| Aanschafwaarde                   | 5.294        | 2.883          |
| Afschrijvingen en afwaarderingen | -/- 3.063    | -/- 2.726      |
| <b>Saldo</b>                     | <b>2.231</b> | <b>157</b>     |

De investeringen bedroegen in 2015:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Kosten ERP pakket            | 872          |
| Implementatie ERP pakket     | 1.329        |
| Overig                       | 210          |
| <b>Saldo per 31 december</b> | <b>2.411</b> |

### Materiële vaste activa

| Sociaal vastgoed in exploitatie      | 2015           | 2014           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari             | 424.260        | 426.801        |
| Mutaties op basis van bedrijfswaarde | 19.868         | -/- 2.541      |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | <b>444.128</b> | <b>424.260</b> |

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde (bedrijfswaarde). Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar onderstaande verloopoverzicht. De bedrijfswaarde wordt bij belangrijke toekomstige wijzigingen in de uitgangspunten indien nodig bijgesteld.

Het verloopoverzicht van het sociaal vastgoed gedurende 2015 ziet er als volgt uit:

| Verloopoverzicht sociaal vastgoed gedurende 2015 | 2015           |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <b>Beginsaldo</b>                                | <b>424.260</b> |
| Voorraadmutaties:                                |                |
| Verkopen aan derden                              | -/- 78         |
| Afwaardering inzake sloop                        | -/- 2.340      |
| Na-investeringen gerief en verbeteringen         | 7.875          |
| Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde  | -/- 15.868     |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed             | 30.279         |
| <b>Eindsaldo</b>                                 | <b>444.128</b> |

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van exploitatieopbrengsten en exploitatielasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

|                                                    | 2015        | 2014        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Huurstijging 2015                                  | realisatie  | 2,00%       |
| Huurstijging 2015                                  | 1,54%       | 2,50%       |
| Verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)        | 2,49%       | 2,96%       |
| Verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)        | 2,57%       | n.v.t.      |
| Verwachte huurstijging jaar 6                      | 2,00%       | 1,95%       |
| Verwachte huurstijging vanaf jaar 7                | 2,00%       | 2,00%       |
| Mutatiegraad                                       | per complex | per complex |
| Huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur | 75,41%      | 75,41%      |
| Variabele lastenstijging jaar 1                    | 1,60%       | 1,25%       |
| Variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)      | 2,34%       | 2,23%       |
| Variabele lastenstijging vanaf jaar 6              | 2,50%       | 3,00%       |
| Onderhoudslastenstijging jaar 1                    | 1,60%       | 1,25%       |
| Onderhoudslastenstijging jaar 2-5                  | 2,34%       | 2,23%       |
| Onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6              | 2,50%       | 3,00%       |
| Stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)           | 1,70%       | 1,45%       |
| Stijging restwaarde vanaf jaar 6                   | 2,00%       | 2,00%       |
| Verwachte huurderiving jaar 1                      | 1,80%       | 1,50%       |
| Disconteringsvoet                                  | 5,00%       | 5,25%       |

|                                       |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jaarlijks bedrag algemeen beheer      | € 983 per kostenfactor, jaarlijks indexeren                                                                                                                    |
| Jaarlijks bedrag belastingen          | Bedrag 2015 per complex, vervolgens jaarlijks indexeren                                                                                                        |
| Jaarlijks bedrag assurantien          | € 37 per kostenfactor, jaarlijks indexeren                                                                                                                     |
| Planmatig en niet-planmatig onderhoud | Gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform 10-jaren onderhoudsbegroting; daarna onderhoudsnorm                                                     |
| Extra onderhoudsingrepen              | Per relevant project apart begrote bedragen                                                                                                                    |
| Verhuurdersheffing                    | Ingerekend voor alle betrokken verhuureenheden tot en met einde looptijd. De heffing is bepaald aan de hand van de door de sectorinstituten afgegeven bedragen |
| Restwaarde                            | De restwaarde wordt bepaald als saldo van de huidige grondwaarde minus de toekomstige onthurings-, sloop- en bouwrijpmakingskosten                             |
| Looptijd                              | Minimale levensduur 15 jaar                                                                                                                                    |

De kasstromen worden medio numerandi contant gemaakt.

Er worden geen verkopen van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.

In de bedrijfswaarde is de sloop van 106 verhuureenheden ingerekend, op basis van een genomen sloopbesluit

De bedrijfswaarde wordt bij belangrijke toekomstige wijzigingen in de uitgangspunten periodiek indien nodig bijgesteld.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                  | 2015          | 2014          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                  | 20.183        | 10.703        |
| Mutaties in het boekjaar:                        |               |               |
| Investerings                                     | 19.596        | 17.387        |
| Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie | -/- 3.242     | -/- 1.449     |
| Overboeking kantoor Parc Staete                  | -/- 2.774     | 0             |
| Onttrekking voorz. onrendabele investeringen     | -/- 4.833     | -/- 2.573     |
| Doorbelastingen                                  | -/- 3.640     | -/- 3.600     |
| Afwaarderingen                                   | -/- 66        | -/- 285       |
| <b>Saldo per 31 december</b>                     | <b>25.224</b> | <b>20.183</b> |

## Investerings in projecten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Brunssum        | 4.205         |
| Onderbanken     | 16            |
| Heerlerbaan     | 2.922         |
| Heerlen Centrum | 12.418        |
| Heerlerheide    | 35            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>19.596</b> |

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente (op basis van 5% rekenrente) verantwoord van € 1.016k (2014: € 1.498k).

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

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Verketeling Hoogbouw Heerlerbaan | -/- 2.295        |
| Luciushof                        | -/- 947          |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>-/- 3.242</b> |

## Overboeking kantoor Parcstaete

In 2015 heeft Weller het kantoorpand Parcstaete overgenomen van de verhuurder. Een deel van het pand is overgedragen aan Weller Vastgoed Beheer B.V., een deel is opgenomen als vastgoedbelegging bij Stichting Weller Wonen en het restant wordt geclassificeerd als "Activa ten dienste van de exploitatie".

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Kantoor Weller                        | -/- 1.832        |
| Commercieel vastgoedbeleggingen       | -/- 497          |
| Commercieel vastgoed naar Beheer B.V. | -/- 445          |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>-/- 2.774</b> |

## Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Sloop 130 woningen | -/- 504          |
| Nieuwbouw          | -/- 4.329        |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>-/- 4.833</b> |

De (voorbereidende) kosten die in 2015 gemaakt zijn ten behoeve van de sloop van genoemde 130 woningen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening. Deze voorziening is van 2011 tot en met 2014 opgebouwd. De sloop van 86 van de 130 woningen is in 2015 afgerond.

Bij de nieuwbouwprojecten Bredeschool Kerkeveld en Dienstencentrum Heerlerbaan heeft in 2015 opdrachtverstrekking plaatsgevonden. De totale onrendabele toppen zijn gedoteerd in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Op basis van de geboekte kosten zijn deze onrendabele toppen in 2015 ook weer onttrokken aan de voorziening.

In de jaren 2013 tot en met 2015 hebben dotaties plaatsgevonden in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen ten behoeve van de opgedragen bouwdelen in het nieuwbouwproject Maankwartier. In 2015 is op basis van de geboekte kosten een bedrag van € 3.779k onttrokken aan deze voorziening.

#### Doorbelastingen

Bij de bouw van de Bredeschool Kerkeveld in Brunssum worden de bouwtermijnen doorbelast aan de Gemeente Brunssum. De doorbelastingen hebben betrekking op de bouwkosten. In 2015 is het nieuwbouwcomplex aan de Gasthuisstraat in Heerlen verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V, aangezien de betreffende huurappartementen commercieel verhuurd worden. Dit levert de volgende doorbelastingen op:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Bredeschool Kerkeveld | -/- 1.968        |
| Gasthuisstraat        | -/- 1.672        |
| <b>TOTAAL</b>         | <b>-/- 3.640</b> |

#### Afwaarderingen

Voor de reële grondwaardering van Lux Luna is de taxatie van ultimo 2014 aangehouden: alle in 2015 gemaakte kosten zijn derhalve afgewaardeerd. De overige afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op voorbereidingskosten van projecten, kosten met betrekking tot masterplannen en stopgezette projecten.

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Afwaardering Lux Luna             | -/- 11        |
| Afwaardering sloopkosten (tekort) | -/- 34        |
| Overige projecten                 | -/- 21        |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>-/- 66</b> |

#### Overige zaken

|                                        | 2015         | 2014         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>        |              |              |
| Aanschafwaarde                         | 4.069        | 3.615        |
| Afschrijvingen                         | -/- 3.049    | -/- 2.933    |
| <b>Saldo</b>                           | <b>1.020</b> | <b>682</b>   |
| <b>Mutaties gedurende het boekjaar</b> |              |              |
| Investerings                           | 497          | 455          |
| Afschrijvingen                         | -/- 131      | -/- 117      |
| <b>Saldo</b>                           | <b>366</b>   | <b>338</b>   |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>      |              |              |
| Aanschafwaarde                         | 4.566        | 4.070        |
| Afschrijvingen                         | -/- 3.180    | -/- 3.050    |
| <b>Saldo</b>                           | <b>1.386</b> | <b>1.020</b> |

De investeringen in het boekjaar 2015 betroffen:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Vorbereidingen Warmtewet | 416        |
| Warmtemeters             | 81         |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>497</b> |

#### (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                                     | 2015         | 2014         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                     |              |              |
| Aanschafwaarde                                      | 8.244        | 7.015        |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief | -/- 5.816    | -/- 5.621    |
| <b>Saldo</b>                                        | <b>2.428</b> | <b>1.394</b> |
| <b>Mutaties gedurende het boekjaar</b>              |              |              |
| Investeringen                                       | 1.110        | 1.229        |
| Afschrijvingen                                      | -/- 227      | -/- 195      |
| <b>Saldo</b>                                        | <b>883</b>   | <b>1.035</b> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                   |              |              |
| Aanschafwaarde                                      | 9.355        | 8.244        |
| Afschrijvingen                                      | -/- 6.044    | -/- 5.816    |
| <b>Saldo</b>                                        | <b>3.311</b> | <b>2.428</b> |

De investeringen in het boekjaar 2015 betroffen:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aankoop kantoor Parcstaete | 1.832        |
| Automatisering             | 363          |
| Verschuiving ICT kosten    | -/- 1.160    |
| Inventaris                 | 61           |
| Vervoersmiddelen           | 14           |
| <b>TOTAAL</b>              | <b>1.110</b> |

#### Afschrijvingstermijnen

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

- Immateriële vaste activa (software en licenties) 2 – 10 jaar
- Sociaal vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde) restant levensduur
- Investeringen t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters 10 – 25 jaar
- Kantoorgebouwen 40 jaar
- Verbouwing kantoorgebouw restant levensduur
- Inventaris / automatiseringsapparatuur 1 – 10 jaar
- Rollend materieel 4 – 10 jaar

## Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd middels een brand/vliegtuig/stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele objecten zijn – gezien het daar aanwezige risico – uitgebreid verzekerd. De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 987,9 miljoen, op basis van 9.431 gewogen verhuureenheden. De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 13,2 miljoen. De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 2,5 miljoen.

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

## Zekerheden

Weller heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Stichting Weller Wonen heeft per balansdatum geen verkoopplan opgesteld waarin DAEB-bezit voor verkoop geormerkt is. De WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per 1 januari 2015, bedraagt € 864,1 miljoen (1 januari 2014: € 863,6 miljoen).

## Vastgoedbeleggingen

### Commercieel vastgoed in exploitatie

| Commercieel vastgoed in exploitatie      | 2015          | 2014          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>          | 33.881        | 39.028        |
| Mutaties in het boekjaar:                |               |               |
| (Des)investeringen nieuwbouw             | 3.800         | 222           |
| Waardeverandering bestaande portefeuille | -/- 410       | -/- 5.369     |
| <b>Saldo per 31 december</b>             | <b>37.271</b> | <b>33.881</b> |

De cumulatieve waardeverandering met betrekking tot de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2015 -/- € 3.062k (ultimo 2014: -/- € 3.360k).

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt per 31.12.2015 € 34,3 miljoen (31.12.2014 € 33,3 miljoen).

De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijk en ter zake kundige externe taxateur. De portefeuille wordt ieder jaar in zijn geheel gewaardeerd. De gehanteerde rekenmethode is NAR methode (netto aanvangsrendement) over een jaar, gecorrigeerd met de verwervingskosten. Bij de bepaling van de actuele waarde is rekening gehouden met de werkelijke huuropbrengst, de exploitatiekosten, het rendement en de transactiekosten. Verder zijn bevindingen ter plaatse betrokken bij de bepaling van de waarde en is rekening gehouden met stand en ligging, bouwaard, bouwwijze, materiaalgebruik, huidige staat van onderhoud en de gebruiksmogelijkheden.

## Financiële vaste activa

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

### Te vorderen subsidies

#### BWS-subsidie

|                              | 2015   | 2014   |
|------------------------------|--------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>   | 57     | 120    |
| Mutaties in het boekjaar:    |        |        |
| Ontvangst bijdrage           | -/- 55 | -/- 68 |
| Bijschrijving rente          | 4      | 5      |
| <b>Saldo per 31 december</b> | 7      | 57     |

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 7k.

#### Projectsubsidies

|                               | 2015   | 2014   |
|-------------------------------|--------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>    | 436    | 454    |
| Mutaties in het boekjaar:     |        |        |
| Ontvangsten koplopersubsidies | -/- 19 | -/- 18 |
| <b>Saldo per 31 december</b>  | 417    | 436    |

De koplopersubsidie betreft de afgeronde projecten in Brunssum. Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo. Het totaal aan te vorderen subsidies bedraagt ultimo 2015 € 424k (2014: € 493k).

### Latente belastingvorderingen

|                                            | 2015      | 2014      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                 | 4.166     | 5.470     |
| Mutaties in het boekjaar:                  |           |           |
| Waardering sloopcomplexen                  | -/- 2.588 | 0         |
| Waardering leningen o/g en BWS-subsidies   | -/- 111   | -/- 114   |
| Waardering voorziening jubileum & loopbaan | -/- 4     | 2         |
| Compensabele verliezen:                    |           |           |
| Fiscale eenheid                            | 0         | -/- 1.192 |
| <b>Saldo per 31 december</b>               | 1.463     | 4.166     |

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft, en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Het verloop van de latente belastingvorderingen in 2015 ziet er als volgt uit:

|                                 | Saldo 01-01  | Mutaties         | Saldo 31-12  |
|---------------------------------|--------------|------------------|--------------|
| Sloopcomplexen                  | 3.046        | -/- 2.588        | 458          |
| Leningen o/g en BWS-subsidies   | 1.093        | -/- 111          | 982          |
| Voorziening jubileum & loopbaan | 26           | -/- 4            | 23           |
| <b>Saldo per 31 december</b>    | <b>4.165</b> | <b>-/- 2.703</b> | <b>1.463</b> |

De actieve latentie met betrekking tot sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een besluit genomen is, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

### Onderhanden projecten

|                                                          | 31-12-2015    |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| Maankwartier Heerlen-Centrum                             | 20.057        |
| Nadere toelichting op de mutatie gedurende het boekjaar: |               |
| <b>Saldo per 1 januari</b>                               | <b>14.949</b> |
| Bouwkosten                                               | 15.778        |
| Bijkomende kosten                                        | 576           |
| Geactiveerde rente                                       | 336           |
| Doorbelastingen DAEB                                     | -/- 5.658     |
| Doorbelastingen niet-DAEB                                | -/- 4.359     |
| Mutatie onderhanden projecten                            | -/- 1.565     |
| <b>Saldo per 31 december</b>                             | <b>20.057</b> |

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

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

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

## Vorderingen en overlopende activa

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

### Specificatie huurdebiteuren

|                                         | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                          | 3.675      | 3.963      |
| Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren | -/- 3.161  | -/- 3.245  |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>514</b> | <b>718</b> |

De nog te vorderen huren bedragen ultimo boekjaar 1,82% van de bruto jaarhuur over 2015 (12 maal de huur over december 2015) zijnde € 65.296k (ultimo 2014: 2,1%).

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

|                                      | 2015         | 2014         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | <b>3.245</b> | <b>2.739</b> |
| Definitief afgeboekte posten         | -/- 604      | -/- 311      |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 520          | 817          |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | <b>3.161</b> | <b>3.245</b> |

## Specificatie Vorderingen Gemeenten

|                                          | 31-12-2015   | 31-12-2014 |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Bijdrage woningaanpassingen              | 39           | 69         |
| Nieuwbouw Bredeschool Kerkeveld Brunssum | 1.977        | 688        |
| Overige                                  | 65           | 26         |
| Voorziening oninbaarheid                 | -/- 25       | -/- 25     |
| <b>TOTAAL</b>                            | <b>2.056</b> | <b>757</b> |

## Specificatie overige vorderingen

|                                                | 31-12-2015 | 31-12-2014   |
|------------------------------------------------|------------|--------------|
| Te vorderen van verzekeraars                   | 74         | 11           |
| Jongen inzake Maankwartier                     | 0          | 4.151        |
| Verkoop woning                                 | 0          | 118          |
| Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's | 5          | 0            |
| Nog te ontvangen subsidies                     | 48         | 48           |
| Overige posten                                 | 88         | 88           |
| Voorziening dubieuze overige debiteuren        | 0          | -/- 17       |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>215</b> | <b>4.399</b> |

## Specificatie overlopende activa

|                                       | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Nog te ontvangen subsidies            | 0          | 104        |
| Vooruitbetaalde automatiseringskosten | 31         | 4          |
| Vooruitbetaalde zorgverzekeringen     | 11         | 12         |
| Nog te ontvangen schadevergoedingen   | 151        | 253        |
| Overige posten                        | 30         | 48         |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>223</b> | <b>421</b> |

## Liquide middelen

|                         | 31-12-2015    | 31-12-2014   |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Direct opeisbaar        | 12.664        | 5.541        |
| Deposito's (kortlopend) | 0             | 47           |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>12.664</b> | <b>5.588</b> |

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

## Groepsvermogen

## Overige reserves

| Overige reserves                                    | 2015           | 2014           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                          | 183.734        | 189.292        |
| Vrijval herwaarderingsreserve t.g.v. afschrijvingen | -/- 4.532      | -/- 4.447      |
| Mutatie herwaarderingsreserve sociaal vastgoed      | 27.461         | 5.748          |
| Fusie Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan        | 0              | -/- 24         |
| Jaarresultaat                                       | 5.996          | -/- 6.835      |
| <b>Saldo per 31 december</b>                        | <b>212.659</b> | <b>183.734</b> |

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

|                                      | 2015          | 2014          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | 11.959        | 18.685        |
| Realisatie door voorraadmutatie      | 2.392         | 134           |
| Realisatie door fusie met Caumerbron | 0             | -/- 25        |
| Jaarresultaat                        | 5.996         | -/- 6.835     |
| <b>Stand per 31 december</b>         | <b>20.347</b> | <b>11.959</b> |

De ongerealiseerde herwaardering die in het eigen vermogen is begrepen bedraagt € 192.311k (2014: € 171.800k). Dit bedrag vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de historische kostprijs en de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. Het verloop van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve is als volgt:

|                                             | 2015           |
|---------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                  | 171.774        |
| Realisatie uit hoofde van voorraadmutatie   | -/- 2.392      |
| Toename door stijging van de bedrijfswaarde | 30.406         |
| Afname door daling van de bedrijfswaarde    | -/- 2.945      |
|                                             | <hr/>          |
|                                             | 27.461         |
| Realisatie door afschrijving                | -/- 4.532      |
| <b>Saldo per 31 december</b>                | <b>192.311</b> |

De ongerealiseerde herwaardering van het commerciële vastgoed is ultimo 2015 nihil, aangezien de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit niet boven de historische kostprijs van dit bezit ligt.

In de statuten van Stichting Weller Wonen zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

## Voorzieningen

| Voorziening onrendabele investeringen | 2015      | 2014      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>            | 3.911     | 1.322     |
| Dotatie                               | 2.642     | 5.162     |
| Onttrekking                           | -/- 5.792 | -/- 2.573 |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | 761       | 3.911     |

Bij de nieuwbouwprojecten Bredeschool Kerkeveld en Dienstencentrum Heerlerbaan heeft in 2015 opdrachtverstrekking plaatsgevonden. De totale onrendabele toppen bedragen respectievelijk € 22k en € 527k en zijn gedoteerd in de voorziening. Op basis van de geboekte kosten zijn deze onrendabele toppen in 2015 ook weer onttrokken aan de voorziening.

Begin 2015 bedroeg het saldo aan onrendabele toppen ten behoeve van het nieuwbouwproject Maankwartier in de voorziening € 2.399k. Op basis van geactualiseerde projectcalculaties zijn de onrendabele toppen aangepast. Bij de opgedragen bouwdelen heeft dit geleid tot een verlaging van de voorziening met € 1.254k. De aanvullende dotatie met betrekking tot het project bedraagt € 2.634k. Middels een onttrekking van de geboekte kosten ter hoogte van € 3.779k komt het saldo van de voorziening met betrekking tot het project Maankwartier op € 0.

In 2015 is het besluit genomen om 62 woningen in Brunssum (Leenheerstraat) te slopen. Ten behoeve van de sloop- en onthuringskosten is een bedrag van € 713k in de voorziening gedoteerd. De afwikkeling van het nieuwbouwproject aan de Gasthuisstraat in Heerlen heeft in 2015 plaatsgevonden. De hiermee samenhangende kosten ad € 960k zijn onttrokken aan de voorziening. De in 2015 gerealiseerde kosten met betrekking tot sloopprojecten zijn ter grootte van € 504k aan de voorziening onttrokken.

## Herstructurering ITO

|                                      | 2015    | 2014   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | 103     | 118    |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 0       | 24     |
| Onttrekkingen                        | 0       | -/- 39 |
| Vrijval                              | -/- 103 | 0      |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | 0       | 103    |

In 2015 is het besluit genomen tot afschaffing van uitbetaling van een vergoeding bij uittreding uit de Raad van Commissarissen. Als gevolg hiervan is de tot 2015 gevormde voorziening vrijgevallen en ten gunste van de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan gebracht.

### Voorziening glasfonds

|                                      | 2015    | 2014    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | 278     | 276     |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 0       | 126     |
| Onttrekkingen                        | -/- 111 | -/- 124 |
| Vrijval                              | -/- 167 | 0       |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | 0       | 278     |

Alle huurders van Weller kunnen deelnemen aan het glasfonds. Het risico van glasbreuk is niet ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij, maar wordt in eigen beheer gehouden. Huurders betalen een vergoeding voor deelname aan het glasfonds. De kosten voor glasbreuk worden gedekt uit het fonds. Het doel van de voorziening was het egaliseren van kosten. Gezien het verloop van de voorziening in de afgelopen jaren, is in 2015 besloten om deze voorziening op te heffen. De kosten en vergoedingen worden voortaan rechtstreeks via het klachtenonderhoud verwerkt.

### Voorziening gratificaties bij jubilea

|                                       | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>            | 414    | 412    |
| Dotatie ten laste van de exploitatie  | 34     | 49     |
| Onttrekkingen                         | -/- 17 | -/- 36 |
| Vrijval ten gunste van de exploitatie | -/- 1  | -/- 11 |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | 430    | 414    |

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 de contante waarde van de toekomstige verplichtingen, waarbij rekening is gehouden met waarschijnlijkheden ten aanzien van blijfkans en overlijden van werknemers.

### Voorziening persoonlijk loopbaanplan

| Voorziening persoonlijk loopbaanplan  | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Saldo per 1 januari                   | 129    | 120    |
| Dotatie ten laste van de exploitatie  | 2      | 37     |
| Onttrekkingen                         | -/- 3  | -/- 18 |
| Vrijval ten gunste van de exploitatie | -/- 10 | -/- 10 |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | 118    | 129    |

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd, tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

## Langlopende schulden

### Schulden aan overheid

| Schulden aan overheid        | 2015  | 2014  |
|------------------------------|-------|-------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>   | 1.178 | 1.209 |
| Af: aflossingen              | -/ 32 | -/ 31 |
| <b>Saldo per 31 december</b> | 1.145 | 1.178 |

### Schulden aan kredietinstellingen

|                                  | 2015      | 2014      |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>       | 308.872   | 304.029   |
| Bij: nieuw aangetrokken leningen | 25.000    | 19.275    |
| Af: aflossingen                  | -/ 19.315 | -/ 14.432 |
| <b>Saldo per 31 december</b>     | 314.557   | 308.872   |

Het totaal van de langlopende leningen ziet als volgt uit:

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Leningen overheid            | 1.145          | 1.178          |
| Leningen kredietinstellingen | 314.557        | 308.872        |
| <b>TOTAAL</b>                | <b>315.702</b> | <b>310.050</b> |

|                                             |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar: | 234.351 | 235.613 |
|---------------------------------------------|---------|---------|

### Marktwaaarde langlopende schulden

Van de langlopende schulden vervalt € 5,1 miljoen in 2016 aan reguliere aflossingen en € 11,6 miljoen aan eindaflossingen. De portefeuille bevat geen klimleningen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,62% (2014: 3,83%). De historisch lage huidige rentestand kan bij conversie of herfinanciering van aflopende leningen zorgen voor een gunstig verloop van de gemiddelde rentevoet.

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt € 473.565k. Bij de berekening van de marktwaaarde is de gehanteerde markttrente 1,89% (afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar). Dit levert een disagio op van € 157.863k. Bij een disconteringsvoet van 5,0% (gelijk aan de door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 38.232k negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 277.470k zou bedragen.

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

### Nieuwe leningen

In 2015 zijn een tweetal nieuwe door het WSW geborgde leningen aangetrokken.

### Derivaten

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2015 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,2 miljoen. Het derivaat is afgesloten om het renterisico van twee leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente. De kritische kenmerken van de renteswap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de betreffende leningen en die van de renteswap in hoge mate tegengesteld correleren. De renteswap wordt in beginsel tot einde looptijd van de leningen aangehouden. Op basis hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs hedge-accounting toegepast. De renteswap worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de boekwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

De marktwaarde van het derivaat bedraagt ultimo 2015 € 515k negatief. Er is geen sprake van margin calls dan wel break clauses; hierdoor ontstaan geen liquiditeitsverplichtingen.

De renteswap loopt ultimo 2019 af.

### Zekerheden

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

### Kortlopende schulden

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2015, maar waarvan de betaling in 2016 plaatsvindt.

### Schulden aan kredietinstellingen

Weller kent een kredietfaciliteit ter hoogte van € 15 miljoen. Ultimo 2015 benutte Weller een bedrag van € 3,8 miljoen (ultimo 2014: € 0).

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                                            | 31-12-2015   | 31-12-2014   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Loonheffing                                | 338          | 327          |
| Te betalen BTW                             | 1.473        | 1.019        |
| Nog te betalen pensioen- en sociale lasten | 195          | 220          |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>2.006</b> | <b>1.566</b> |

### Overige schulden

De post overige schulden betreft met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten.

## Overlopende passiva

|                                            | 31-12-2015   | 31-12-2014   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente                       | 5.174        | 5.460        |
| Vooruit ontvangen huren                    | 1.091        | 717          |
| Nog te betalen kosten jaarrekeningcontrole | 47           | 105          |
| Nog te betalen kosten herstructurering MSP | 77           | 94           |
| Nog te betalen kosten energie en water     | 30           | 133          |
| Rente en aflossing leningen                | 114          | 65           |
| Nog te betalen kosten onderhoud            | 150          | 103          |
| Nog te betalen kosten nieuwbouw            | 225          | 0            |
| Overige posten                             | 153          | 194          |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>7.061</b> | <b>6.871</b> |

## 2.8 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichting

Indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de afspraken op het fonds te dekken, ontstaat een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 11,2 miljoen

### Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

AFNORTH huurt per balansdatum 12 woningen van Stichting Weller Wonen. Aangezien deze verhuur vrijgesteld is van Btw-heffing, zijn de stichtingskosten (circa € 3,9 miljoen) van de betreffende woningen ook vrijgesteld van Btw-heffing. Indien de verhuur van deze woningen aan AFNORTH wordt beëindigd (of bij verkoop aan derden) dient alsnog omzetbelasting betaald te worden over de stichtingskosten, waarbij het terug te betalen bedrag afhankelijk is van de verhouding tot de levensduur van de woningen, gesteld op 40 jaar. Deze verplichting bedraagt op balans datum € 43k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3k.

### Aangegane verplichtingen

Bij 4 nieuwbouw- en renovatieprojecten is sprake van tot en met de balansdatum aangegane verplichtingen die – overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving – eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van de verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 9 miljoen.

### Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten vinden in één bouwstroom plaats en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2018. In dit project worden huur- en, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 42,6 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 20,2 miljoen DAEB bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 22,4 miljoen niet-DAEB bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2015 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Tevens zijn opdrachten verstrekt aan de aannemer voor de bouw van een deel van de huurwoningen en commerciële ruimten.

Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's die mogelijkerwijs uit deze garantstelling voortvloeien zijn, via een samenhangend geheel van maatregelen, afgedekt tot een acceptabel niveau.

### Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2016 bedraagt € 0,3 miljoen. Voor de jaren 2016 tot en met 2021 bedraagt de leaseverplichting € 0,8 miljoen. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2021.

### Hoofdelijke aansprakelijkheid

Stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaal € 4,5 miljoen), die zijn aangetrokken door Weller Vastgoed Beheer B.V. Door aflossing op deze leningen bedraagt het schuldrestant ultimo 2015 € 4,2 miljoen.

### Fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Als gevolg van afwaarderingen die in de fiscaal resultaatbepaling plaatsvinden, kent Stichting Weller Wonen een fiscale compensabel verlies. Aangezien de exacte hoogte van de fiscale verliescompensatie niet eenduidig vast is te stellen op balansdatum, wordt deze verliescompensatie niet vertaald in een fiscale belastinglatentie.

### Verhuurdersheffing

Bij het inrekenen van de verhuurdersheffing in de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed zijn de voorgeschreven parameters van CorpoData gehanteerd. In deze parameters is nog niet voorzien in de wens van het kabinet om de heffing na 2017 verder te verhogen, aangezien de hiertoe noodzakelijke wettelijke kaders nog niet zijn geformaliseerd.

Indien de verhuurdersheffing zou worden ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de Rijksbegroting 2016 (in casus voor het jaar 2018 € 6 per € 1.000 WOZ waarde en voor de jaren 2019 en verder € 7,50 per € 1.000 WOZ waarde), heeft dit een neerwaarts effect op de bedrijfswaarde van € 14,6 miljoen.

## 2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Bedrijfsopbrengsten

#### Huuropbrengsten

|                                        | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Netto huur                             |               |               |
| Woningen en woongebouwen               | 57.735        | 55.890        |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 3.736         | 3.676         |
| Overige zaken                          | 275           | 274           |
| Af: huurderiving wegens leegstand      | -/- 917       | -/- 771       |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>60.829</b> | <b>59.069</b> |

De netto huuropbrengsten van de woningen zijn dit jaar gestegen als gevolg van:

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (1,9%) | 1.694        |
| Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur   | 276          |
| In exploitatie genomen c.q. aangekochte woningen    | 10           |
| Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie   | -/- 136      |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>1.844</b> |

#### Opbrengsten servicecontracten

|                                                                                         | 2015         | 2014         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Leveringen en diensten                                                                  | 3.945        | 4.132        |
| Vergoedingsderiving wegens leegstand                                                    | -/- 263      | 0            |
| Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar | 0            | -/- 482      |
| <b>TOTAAL</b>                                                                           | <b>3.682</b> | <b>3.650</b> |

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

#### Opbrengsten uit energieverkoop

|                                     | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|------|------|
| Verkoop van warmte en koude-energie | 0    | 222  |

#### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

|                   | 2015 | 2014 |
|-------------------|------|------|
| Verkoopresultaten | 167  | 295  |

De verkoopresultaten betreffen de verkoop van 2 huurwoningen, het nieuwbouwproject Gasthuisstraat aan Weller Vastgoed Beheer B.V. en een post overige verkoopkosten.

## Nadere specificatie huurwoning:

|                                 |        |    |
|---------------------------------|--------|----|
| Netto verkoopprijs              | 128    |    |
| Actuele waarde (bedrijfswaarde) | -/- 78 |    |
| Verkoopkosten                   | -/- 5  |    |
|                                 |        | 45 |

## Nadere specificatie Gasthuisstraat:

|                                 |           |     |
|---------------------------------|-----------|-----|
| Netto verkoopprijs              | 2.786     |     |
| Actuele waarde (bedrijfswaarde) | -/- 2.633 |     |
| Verkoopkosten                   | -/- 1     |     |
|                                 |           | 152 |

|                       |        |     |
|-----------------------|--------|-----|
| Overige verkoopkosten | -/- 30 |     |
|                       |        | 167 |

## Geactiveerde productie eigen bedrijf

|                                             | 2015  | 2014  |
|---------------------------------------------|-------|-------|
| Doorberekende kosten renovatie en nieuwbouw | 1.168 | 1.069 |

## Mutatie onderhanden projecten

|                                          | 2015      | 2014 |
|------------------------------------------|-----------|------|
| Mutatie onderhanden project Maankwartier | -/- 1.565 | 0    |

## Overige bedrijfsopbrengsten

|                                                     | 2015       | 2014       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Doorberekende administratiekosten aan derden        | 44         | 58         |
| Doorberekende adm. kosten leveringen en diensten    | 64         | 75         |
| Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren | 24         | 32         |
| Teruggaaf omzetbelasting                            | 0          | 80         |
| Overige                                             | 85         | 153        |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>217</b> | <b>398</b> |

## Bedrijfslasten

### Afschrijvingen vaste activa

|                                                        | 2015          | 2014          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Immateriële vaste activa                               | 337           | 415           |
| Sociaal vastgoed                                       | 15.868        | 15.707        |
| Vrijval afschrijvingen vastgoed i.v.m. doorexploitatie | -/- 4.532     | -/- 4.447     |
| Overige zaken                                          | 131           | 117           |
| (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie      | 227           | 195           |
| <b>TOTAAL</b>                                          | <b>12.031</b> | <b>11.987</b> |

### Overige waardeveranderingen

|                                                       | 2015             | 2014           |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <i>In ontwikkeling</i>                                |                  |                |
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen         | 1.929            | 4.041          |
| Dotatie sloopvoorziening                              | 713              | 161            |
| Afwikkeling nieuwbouw                                 | 0                | 960            |
| Terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling | -/- 960          | 0              |
| Afwaardering grond en diverse projectkosten           | 65               | 284            |
|                                                       | <u>1.748</u>     | <u>5.446</u>   |
| <i>In exploitatie</i>                                 |                  |                |
| Waardevermindering sociaal vastgoed                   | 598              | 3.924          |
| Terugname waardevermindering sociaal vastgoed         | -/- 3.417        | -/- 4.773      |
| Waardevermindering bestaand bezit a.g.v. sloop        | 2.340            | 0              |
| Heffingsmindering in verband met sloop                | -/- 2.730        | 0              |
|                                                       | <u>-/- 3.209</u> | <u>-/- 848</u> |
| <b>TOTAAL</b>                                         | <b>-/- 1.461</b> | <b>4.598</b>   |

De waardeveranderingen met betrekking tot het sociaal vastgoed in ontwikkeling en te slopen sociaal vastgoed worden toegelicht bij de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings'.

De 'Waardevermindering sociaal vastgoed' vloeit voort uit de RJ645. Hierbij wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde. Voor de complexen die een negatieve waardeontwikkeling hebben en hierdoor een negatieve herwaarderingsreserve zouden krijgen, dient in de herwaarderingsreserve (onderdeel van het eigen vermogen) een dotatie plaats te vinden ten laste van het resultaat. Door deze dotatie heeft de herwaarderingsreserve voor deze complexen een saldo nihil.

De 'Terugname waardevermindering sociaal vastgoed' vloeit eveneens voort uit de RJ645. Voor de hierboven vermelde situatie bij complexen die in eerdere jaren een dotatie hebben gehad in verband met een negatieve stand van de herwaarderingsreserve en daardoor een cumulatieve negatieve stand hebben opgebouwd ten aanzien van de waardering (de oude Onrendabele Top) geldt, dat indien deze complexen een waardestijging voor het opgebouwde negatieve deel hebben gehad, dit moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel wordt verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het eigen vermogen. Als gevolg van de verkoop van het nieuwbouwproject aan de Gasthuisstraat in Heerlen is de in 2013 ten laste van het resultaat gebrachte onrendabele investering ad € 960k teruggenomen.

## Lonen en salarissen

|                          | 2015         | 2014         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Salarissen               | 4.900        | 4.772        |
| Vakantiegeld             | 379          | 381          |
| Gratificatie (13e maand) | 413          | 394          |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>5.692</b> | <b>5.547</b> |

## Sociale lasten

|                | 2015 | 2014 |
|----------------|------|------|
| Sociale lasten | 860  | 912  |

## Pensioenlasten

|                | 2015 | 2014  |
|----------------|------|-------|
| Pensioenlasten | 985  | 1.154 |

## Beloning van het Bestuur

De beloning van het bestuur – dat wordt gevormd door twee personen – bedroeg € 429k in 2015.

Het totaalbedrag is opgenomen onder de ‘Lonen en salarissen’ en als volgt te specificeren:

|                                                 | 2015       | 2014       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Bruto loon                                      | 261        | 255        |
| Vakantiegeld                                    | 20         | 20         |
| Gratificatie (13e maand)                        | 20         | 20         |
| Sociale lasten                                  | 18         | 20         |
| Pensioenlasten                                  | 65         | 85         |
| Overige personeelslasten (met name leaseauto's) | 45         | 43         |
| <b>TOTAAL</b>                                   | <b>429</b> | <b>443</b> |

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenregeling toegekend om op 60-jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door gewijzigde regelgeving heeft het SPW de opbouw van het vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren, keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17k uit aan één directeur-bestuurder. Deze jaarlijkse compensatie wordt gedurende een periode van 10 jaar uitgekeerd en eindigt in 2018. Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren, is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

De bezoldiging van de commissarissen in 2015 is inbegrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf ‘Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen’.

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT-verantwoording is opgesteld op basis voor Stichting Weller Wonen van toepassing zijnde indeling: klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Stichting Weller Wonen is € 167k. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE. Een uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

In het kader van de verplichtingen die samenhangen met de WNT is de situatie bij Weller als volgt:

## Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen in euro's

*Leidinggevende functionarissen*

|                                  | Gorgels, J.W.M.          | Kersjes, R.J.T.          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Functie                          | Directeur-<br>bestuurder | Directeur-<br>bestuurder |
| Duur dienstverband in 2015       | 01-01 t/m 31-12          | 01-01 t/m 31-12          |
| Omvang dienstverband (fte)       | 1,0                      | 1,0                      |
| Gewezen topfunctionaris          | nee                      | nee                      |
| (Fictieve) dienstbetrekking      | ja                       | ja                       |
| Bezoldiging                      |                          |                          |
| Beloning                         | 178.992                  | 139.314                  |
| Belastbare onkostenvergoedingen  | 0                        | 0                        |
| Beloningen belastbaar op termijn | 24.811                   | 23.188                   |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>   | <b>203.803</b>           | <b>162.502</b>           |
| Totaal bezoldiging 2014          | 217.245                  | 162.759                  |
| Toepasselijk WNT maximum 2015    | 167.000                  | 167.000                  |
| Motivering indien overschrijding | 1)                       |                          |

*Toezichthoudende functionarissen*

|                                  | Debie, H.J.F.E. | Hommes, M.      | Houben, H.M.J.  | Kerckhoffs, G.J.A.M. | Schuitemaker, A. | Tilmans, J.M.E. | Wevers, R.J.    |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Functie                          | Lid RvC         | Lid RvC         | Lid RvC         | Lid RvC              | Lid RvC          | Voorzitter RvC  | Lid RvC         |
| Duur dienstverband in 2015       | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12      | 01-01 t/m 31-12  | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 |
| Bezoldiging                      |                 |                 |                 |                      |                  |                 |                 |
| Beloning                         | 13.680          | 14.880          | 13.680          | 14.880               | 13.680           | 21.120          | 13.680          |
| Belastbare onkostenvergoedingen  | 0               | 0               | 0               | 0                    | 0                | 0               | 0               |
| Beloningen belastbaar op termijn | 0               | 0               | 0               | 0                    | 0                | 0               | 0               |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>   | <b>13.680</b>   | <b>14.880</b>   | <b>13.680</b>   | <b>14.880</b>        | <b>13.680</b>    | <b>21.120</b>   | <b>13.680</b>   |
| Totaal bezoldiging 2014          | 9.313           | 0               | 14.954          | 0                    | 9.313            | 23.031          | 14.954          |
| Toepasselijk WNT maximum 2015    | 16.700          | 16.700          | 16.700          | 16.700               | 16.700           | 25.050          | 16.700          |
| Motivering indien overschrijding |                 |                 |                 |                      |                  |                 |                 |

1) Overgangsregeling.

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijk WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. In 2015 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

### Werknemers

Gedurende het boekjaar 2015 had de corporatie gemiddeld 109 werknemers in dienst (2014: 111). Dit aantal is herleid tot fulltime basis, met de volgende indeling:

|                                 | 2015        | 2014        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Directie/bestuur                | 2,0         | 2,0         |
| Accountmanagers                 | 6,0         | 6,9         |
| Bestuursondersteuning en advies | 6,9         | 6,1         |
| Financiën & ICT                 | 9,4         | 8,4         |
| Consultants                     | 12,0        | 12,0        |
| Relatiebeheerders               | 46,7        | 49,0        |
| Medewerkers Registratie         | 13,8        | 14,1        |
| Facilitaire Zaken               | 1,7         | 1,4         |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>98,4</b> | <b>99,9</b> |

### Inkoopkosten ten behoeve van energieverkoop

|                | 2015 | 2014 |
|----------------|------|------|
| Inkoop energie | 0    | 218  |

### Onderhoudslasten

|                                               | 2015          | 2014          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kosten glasfonds                              | 0             | 124           |
| Kosten planmatig onderhoud                    | 5.710         | 5.747         |
| Kosten niet-planmatig onderhoud               | 4.835         | 5.757         |
| Nagekomen lasten onderhoud                    | 17            | 65            |
| Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)   | 197           | 309           |
| Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid | -/- 530       | -/- 621       |
| <b>TOTAAL</b>                                 | <b>10.229</b> | <b>11.381</b> |

### Leefbaarheid

|               | 2015       | 2014       |
|---------------|------------|------------|
| Cyclisch      | 396        | 381        |
| Niet cyclisch | 227        | 312        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>623</b> | <b>693</b> |

Leefbaarheid omvat de gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan het sociale vastgoed.

## Lasten servicecontracten

|                                 | 2015         | 2014         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Gas, water en elektra           | 2.627        | 2.645        |
| Onderhouds- en schoonmaakkosten | 790          | 707          |
| Huismeester                     | 97           | 76           |
| Premie glasverzekering          | 0            | 2            |
| Boilers                         | 16           | 16           |
| Administratiekosten             | 69           | 81           |
| Overige kosten                  | 66           | 65           |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>3.665</b> | <b>3.592</b> |

## Overige bedrijfslasten

|                                      | 2015          | 2014          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Overige personeelskosten             | 1.128         | 1.234         |
| Directe bedrijfskosten               | 4.276         | 3.859         |
| Sectorspecifieke heffingen           | 3.702         | 5.151         |
| Kosten verhuur                       | 656           | 900           |
| Huisvestingskosten                   | 630           | 893           |
| Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan | 81            | 170           |
| Algemene kosten                      | 2.004         | 2.044         |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>12.477</b> | <b>14.251</b> |

## Overige personeelskosten

|                                                      | 2015         | 2014         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Uitzendkrachten                                      | 474          | 502          |
| Reiskosten                                           | 45           | 44           |
| Opleidingskosten                                     | 62           | 41           |
| Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen          | 36           | 86           |
| Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen          | -/- 11       | -/- 20       |
| Cafetaria model                                      | 0            | 41           |
| Kosten leaseauto's                                   | 387          | 390          |
| Wervingskosten personeel                             | 0            | 8            |
| Ongevallenverzekering                                | 0            | 1            |
| Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst | 36           | 51           |
| Overige                                              | 99           | 90           |
| <b>TOTAAL</b>                                        | <b>1.128</b> | <b>1.234</b> |

## Directe bedrijfskosten

|                                   | 2015         | 2014         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Belastingen                       | 3.176        | 3.145        |
| Verzekeringen                     | 351          | 367          |
| Afboeking service- en stookkosten | 473          | 125          |
| Jubileum 'trouwe huurders'        | 13           | 16           |
| Overige lasten                    | 263          | 206          |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>4.276</b> | <b>3.859</b> |

## Sectorspecifieke heffingen

|                           | 2015         | 2014         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Verhuurderheffing         | 3.678        | 3.223        |
| Bijdrage saneringsheffing | 24           | 1.928        |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>3.702</b> | <b>5.151</b> |

## Kosten verhuur

|                                             | 2015       | 2014       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren | 519        | 834        |
| Incassokosten                               | 80         | 66         |
| Sleutels en naamplaatjes                    | 57         |            |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>656</b> | <b>900</b> |

## Huisvestingskosten

|                                   | 2015       | 2014       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Huur kantoor en Wellerij          | 357        | 625        |
| Gas, water, elektra en schoonmaak | 206        | 233        |
| Onderhoud kantoor                 | 42         | 23         |
| Belastingen                       | 15         | 8          |
| Verzekeringen                     | 3          | 1          |
| Overige huisvestingskosten        | 7          | 3          |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>630</b> | <b>893</b> |

## Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan

|                                              | 2015      | 2014       |
|----------------------------------------------|-----------|------------|
| Presentatie- en vacatiegelden                | 135       | 115        |
| Overige kosten intern toezichthoudend orgaan | -/- 54    | 55         |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>81</b> | <b>170</b> |

## Algemene kosten

|                                    | 2015         | 2014         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Kosten bewonerszaken               | 146          | 139          |
| Gereedschap en kleding             | 0            | 14           |
| Drukwerk en kantoorbenodigdheden   | 164          | 172          |
| Porti en telefoon                  | 199          | 206          |
| Exploitatiekosten bedrijfswagens   | 120          | 117          |
| Contributies en abonnementen       | 115          | 115          |
| Kosten automatisering              | 604          | 364          |
| Verzekeringen                      | 29           | 29           |
| Kosten controle jaarrekening       | 149          | 139          |
| Advieskosten                       | 283          | 369          |
| Public relations & multichanneling | 123          | 207          |
| Makelaar/notaris                   | 36           | 47           |
| Overige algemene kosten            | 36           | 126          |
| <b>TOTAAL</b>                      | <b>2.004</b> | <b>2.044</b> |

Het honorarium van de accountant en accountantsorganisatie is als volgt opgebouwd:

|                               | 2015       | 2014       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Onderzoek jaarrekening        | 169        | 122        |
| Andere controleopdrachten     | 21         | 54         |
| Advieskosten fiscaal terrein  | 0          | 0          |
| Wijziging wet- en regelgeving | 31         | 14         |
| Andere niet-controle diensten | 26         | 4          |
|                               | <b>247</b> | <b>194</b> |

## Niet gerealiseerde waardeveranderingen

|                                              | 2015           | 2014      |
|----------------------------------------------|----------------|-----------|
| Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen      | -/- 410        | -/- 5.369 |
| De waardeveranderingen hebben betrekking op: |                |           |
| Woningen                                     | -/- 11         |           |
| Commerciële ruimten                          | -/- 399        |           |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>-/- 410</b> |           |

## Financiële baten en lasten

## Waardeveranderingen financiële vaste activa

| Waardeveranderingen financiële vaste activa | 2015      | 2014      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Rente te vorderen BWS-subsidies             | 4         | 20        |
| Rente te vorderen Koploper-subsidies        | 30        | 30        |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>34</b> | <b>50</b> |

## Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                                           | 2015         | 2014         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rente overige vorderingen                 | 66           | 56           |
| Geactiveerde rente activa in ontwikkeling | 1.352        | 1.289        |
| <b>TOTAAL</b>                             | <b>1.418</b> | <b>1.345</b> |

## Rentelasten en soortgelijke kosten

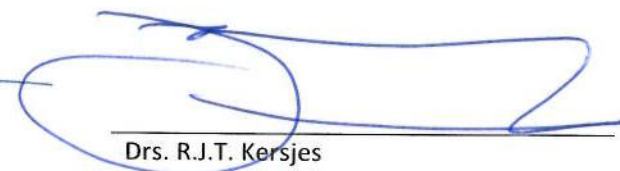
|                                             | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rente langlopende leningen                  | 11.579        | 11.763        |
| Borgstellingsvergoeding WSW                 | 48            | 43            |
| Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten | 101           | 41            |
| Bemiddelingskosten nieuwe leningen          | 0             | 81            |
| Overige rentelasten                         | 12            | 6             |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>11.740</b> | <b>11.934</b> |

## Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

|                                                             | 2015             | 2014             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen           | 8.699            | -/- 5.538        |
| Bij:                                                        |                  |                  |
| - Afschrijvingen                                            | 9.436            | 10.433           |
| - Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie            | -/- 479          | -/- 848          |
| - Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling           | 1.716            | 3.540            |
| - Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed           | 410              | 5.369            |
| - Mutatie glasfonds                                         | -/- 278          | 2                |
| - Mutatie voorziening personeelsuitkeringen                 | -/- 15           | 8                |
| - Bijdrage Saneringssteun                                   | 0                | 1.928            |
| Af:                                                         |                  |                  |
| - Lagere opbrengst verkopen                                 | -/- 223          | -/- 53           |
| - Afwaardering als gevolg van sloop                         |                  | 0                |
| - Afwaardering op basis van art. 2.2.8 VSO 2                | 6.741            | 0                |
| - Resultaat projectontwikkeling                             |                  | 0                |
| - Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)            | -/- 3.947        | -/- 3.869        |
| - Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)                  | -/- 443          | -/- 459          |
| <b>Fiscaal resultaat</b>                                    | <b>21.617</b>    | <b>10.513</b>    |
| Bij:                                                        |                  |                  |
| - Oortkosten                                                | 32               | 32               |
| <b>Belastbaar resultaat</b>                                 | <b>21.649</b>    | <b>10.545</b>    |
| Compensatie verlies voorgaande jaren                        | -/- 21.649       | -/- 10.545       |
| <b>Belastbaar bedrag</b>                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Acute vennootschapsbelasting                                |                  | 0                |
| <b>Latente vennootschapsbelasting</b>                       |                  |                  |
| Actieve latentie Stichting Weller Wonen                     | -/- 2.703        | -/- 1.305        |
| Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren           | 0                | 8                |
| <b>Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen</b> | <b>-/- 2.703</b> | <b>-/- 1.297</b> |

## 2.10 Ondertekening

Ondertekening door het Bestuur

|                                                                                                                       |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>_____<br>Ing. J.M.W. Gorgels MSM | <br>_____<br>Drs. R.J.T. Kersjes |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Heerlen, 15 juni 2016

Voor akkoord en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

|                                                                                                                                   |                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>_____<br>G.J.A.M. Kerckhoffs RA (voorzitter) | <br>_____<br>Drs. F.M.M. Crutzen (lid)  |
| <br>_____<br>Mr. H.J.F.E. Debie (lid)          | <br>_____<br>A.M.C. Schuitemaker (lid) |
| <br>_____<br>M. Hommes RE RA (lid)             |                                                                                                                            |

Heerlen, 15 juni 2016

### 3. Overige gegevens

#### 3.1 Gebeurtenissen na balansdatum

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

#### 3.2 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

#### 3.3 Resultaatbestemming

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

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

#### 3.4 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

#### 3.5 Financieel toekomstperspectief Weller

Bij het opmaken van de jaarrekening 2015 is rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekende informatie. Vooral toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is tot stand gekomen rekening houdend met deze informatie. De maatregelen uit het kabinetsbeleid vormen een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie.

Het kabinetsbeleid is van grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De maatregelen met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun en het huurbeleid hebben daarbij de grootste invloed.

De sociale woningen van Weller zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden meteen van invloed op de waardering van de sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2015 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Het door het kabinet verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Voor de jaren 2016 tot en met 2020 is uitgegaan van een opslag op de inflatie van voorgaand boekjaar. Voor de jaren 2016

tot en met 2020 is deze gesteld op 1%. Voor de jaren na 2020 is uitgegaan van huurverhogingen op basis van de inflatie van voorgaande jaar zonder opslag.

De saneringssteun is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

De verhuurderheffing wordt ingerekend voor alle jaren gedurende de restant levensduur van de woningen.

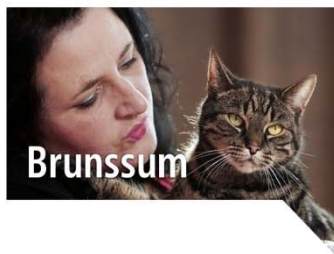
Bij het opstellen van de meerjarenbegroting (2016 tot en met 2020) is op dezelfde manier rekening gehouden met voorgaande factoren.

Onderstaand zijn de bedragen van de verhuurderheffing en saneringssteun opgenomen zoals ingerekend in de meerjarenbegroting.

| Jaar | Verhuurderheffing | Saneringssteun | TOTAAL |
|------|-------------------|----------------|--------|
| 2016 | 3.988             | 0              | 3.988  |
| 2017 | 4.348             | 594            | 4.942  |
| 2018 | 4.378             | 607            | 4.985  |
| 2019 | 4.444             | 623            | 5.067  |
| 2020 | 4.533             | 641            | 5.174  |

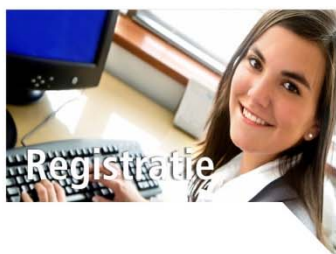
De financiële meerjarenbegroting van Weller is het basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te zien. De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op:

- De operationele kasstromen zijn en blijven van een zodanige omvang dat Weller de bedrijfsvoering kan blijven uitvoeren, zonder gedwongen aanpassingen te hoeven doen. De omvang en ontwikkeling van de kosten vormen daarbij een vanzelfsprekend aandachtspunt.
- Ook de financiële kengetallen solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR), de dekking van de schuldpositie (DSCR), loan-to-value en de dekkingsgraad van de onderpanden hebben en houden een zodanige omvang dat sprake is van een financieel gezonde organisatie.



Jaarbericht  
Stichting Weller Wonen  
2015 (enkelvoudig)

weller



## Inhoudsopgave

### Inhoudsopgave

|      |                                                         |     |
|------|---------------------------------------------------------|-----|
| 1.   | Algemeen                                                | 134 |
| 2.   | Jaarrekening                                            | 135 |
| 2.1  | Balans per 31-12-2015 (enkelvoudig, na winstbestemming) | 135 |
| 2.2  | Winst en verliesrekening (enkelvoudig) over 2015        | 136 |
| 2.3  | Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2015              | 137 |
| 2.4  | Toelichting op de waarderingsgrondslagen                | 138 |
| 2.5  | Waarderingsgrondslagen – balanswaardering               | 139 |
| 2.6  | Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling           | 144 |
| 2.7  | Toelichting op de balans                                | 147 |
| 2.8  | Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen  | 161 |
| 2.9  | Toelichting op de winst- en verliesrekening             | 163 |
| 2.10 | Ondertekening                                           | 173 |
| 3.   | Overige gegevens                                        | 174 |
| 3.1  | Gebeurtenissen na balansdatum                           | 174 |
| 3.2  | Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst       | 174 |
| 3.3  | Resultaatbestemming                                     | 174 |
| 3.4  | Controleverklaring accountant                           | 174 |

## 1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven.

### Activiteiten

De (kern)activiteiten van Weller (groep), statutair gevestigd te Brunssum en kantoor houdende te Heerlen, zijn gericht op het aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen.

### Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze geformuleerd zijn in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaglegging de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderingsgrondslagen en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn toe.

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

### Schattingen

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

### Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het resultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

## 2. Jaarrekening

Bedragen x € 1.000

### 2.1 Balans per 31-12-2015 (enkelvoudig, na winstbestemming)

| ACTIVA                                         | 31-12-2015     | 31-12-2014     | PASSIVA                                    | 31-12-2015     | 31-12-2014     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                            |                |                | <b>EIGEN VERMOGEN</b>                      |                |                |
| <b>IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>                | <b>2.231</b>   | <b>157</b>     | <b>Overige reserves</b>                    | <b>212.659</b> | <b>183.734</b> |
| Sociaal vastgoed in exploitatie                | 444.128        | 424.260        | Voorziening onrendabele investeringen      | 761            | 3.911          |
| Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie     | 10.772         | 7.904          | Voorziening herstructurering ITO           | 0              | 102            |
| Overige zaken                                  | 1.256          | 880            | Voorziening glasfonds                      | 0              | 278            |
| (On)roerende zaken ten dienste v/d exploitatie | 2.431          | 1.541          | Voorziening gratificaties bij jubilea      | 430            | 414            |
| <b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>                  | <b>458.587</b> | <b>434.585</b> | Voorziening persoonlijk loopbaanplan       | 118            | 129            |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                     | <b>947</b>     | <b>443</b>     | <b>VOORZIENINGEN</b>                       | <b>1.309</b>   | <b>4.834</b>   |
| Te vorderen subsidies                          | 424            | 493            | Leningen overheid                          | 1.145          | 1.178          |
| Latente belastingvorderingen                   | 1.463          | 4.165          | Leningen kredietinstellingen               | 298.755        | 292.130        |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen           | 53.284         | 32.539         | <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                | <b>299.900</b> | <b>293.308</b> |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen            | 10.563         | 14.660         | Schulden aan leveranciers                  | 4.100          | 4.006          |
| <b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>                 | <b>65.734</b>  | <b>51.857</b>  | Schulden aan kredietinstellingen           | 3.820          | 0              |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                        |                |                | Belastingen en premies sociale verzekering | 1.352          | 1.156          |
| Huurdebiteuren                                 | 498            | 658            | Schulden aan groepsmaatschappijen          | 1              | 0              |
| Gemeenten                                      | 2.056          | 757            | Overige schulden                           | 591            | 321            |
| Overige vorderingen                            | 214            | 197            | Overlopende passiva                        | 6.812          | 6.684          |
| Overlopende activa                             | 220            | 417            | <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                | <b>16.676</b>  | <b>12.167</b>  |
| Liquide middelen                               | 58             | 4.973          |                                            |                |                |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                        | <b>3.046</b>   | <b>7.001</b>   |                                            |                |                |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>530.544</b> | <b>494.043</b> | <b>TOTAAL</b>                              | <b>530.544</b> | <b>494.043</b> |

## 2.2 Winst en verliesrekening (enkelvoudig) over 2015

Bedragen x € 1.000

|                                                                  | 2015              | 2014             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                       |                   |                  |
| Huuropbrengsten                                                  | 58.074            | 56.294           |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 3.549             | 3.603            |
| Netto resultaat verkoop vastgoed                                 | 167               | 295              |
| Geactiveerde productie eigen bedrijf                             | 1.326             | 1.218            |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                      | 210               | 358              |
| <b>SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                            | <b>63.325</b>     | <b>61.768</b>    |
| <b>BEDRIJFSLASTEN</b>                                            |                   |                  |
| Afschrijvingen                                                   | 12.014            | 11.970           |
| Overige waardeveranderingen                                      | -/- 1.461         | 4.598            |
| Lonen en salarissen                                              | 5.692             | 5.547            |
| Sociale lasten                                                   | 860               | 912              |
| Pensioenlasten                                                   | 985               | 1.154            |
| Onderhoudslasten                                                 | 9.903             | 10.915           |
| Leefbaarheid                                                     | 603               | 693              |
| Lasten servicecontracten                                         | 3.566             | 3.543            |
| Overige bedrijfslasten                                           | 12.160            | 13.901           |
| <b>SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN</b>                                 | <b>44.322</b>     | <b>53.233</b>    |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                         | <b>19.003</b>     | <b>8.535</b>     |
| <b>NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN</b>                    |                   |                  |
| VASTGOEDPORTEFEUILLE                                             | -/- 7             | 380              |
| <b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                                |                   |                  |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa                      | 34                | 50               |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                    | 1.088             | 2.913            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -/- 11.144        | -/- 11.525       |
| <b>SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                          | <b>-/- 10.021</b> | <b>-/- 8.562</b> |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b> | <b>8.989</b>      | <b>-/- 407</b>   |
| Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening               | -/- 2.738         | -/- 1.358        |
| Resultaat deelnemingen                                           | -/- 255           | -/- 5.069        |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>   | <b>5.996</b>      | <b>-/- 6.835</b> |

## 2.3 Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2015

Bedragen x € 1.000

|                                                 | 2015              | 2014              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b> |                   |                   |
| Bedrijfsresultaat                               | 19.401            | 8.535             |
| Aanpassingen voor:                              |                   |                   |
| Afschrijvingen materiële vaste activa           | 12.014            | 11.970            |
| Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa  | -/- 811           | -/- 564           |
| Veranderingen in het werkkapitaal:              |                   |                   |
| Mutatie vorderingen                             | -/- 1.099         | -/- 228           |
| Mutatie kortlopende schulden                    | 973               | -/- 943           |
|                                                 | <u>-/- 126</u>    | <u>-/- 1.171</u>  |
| Mutatie voorzieningen                           | 1.307             | 4.199             |
| Ontvangen rente                                 | 100               | 106               |
| Betaalde rente                                  | <u>-/- 11.429</u> | <u>-/- 11.699</u> |
| Betaalde rente                                  | <u>-/- 11.329</u> | <u>-/- 11.593</u> |
| Betaalde vennootschapsbelasting                 | 0                 | 0                 |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>  | <b>20.456</b>     | <b>12.336</b>     |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   |                   |                   |
| Investerings in immateriële vaste activa        | -/- 1.538         | 186               |
| Investerings in materiële vaste activa          | -/- 25.963        | -/- 11.389        |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa      | 4.006             | 3.675             |
| Mutatie financiële vaste activa                 | -/- 16.107        | -/- 2.190         |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   | <b>-/- 39.602</b> | <b>-/- 9.718</b>  |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  |                   |                   |
| Mutatie rekening courant schulden               | 3.820             | 0                 |
| Nieuwe leningen                                 | 25.000            | 10.000            |
| Aflossing langlopende leningen                  | -/- 18.408        | -/- 14.311        |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  | <b>10.412</b>     | <b>-/- 4.311</b>  |
| <b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>                     | <b>-/- 8.734</b>  | <b>-/- 1.693</b>  |
| Liquide middelen eind vorig boekjaar            | 4.973             | 6.666             |
| Liquide middelen eind lopend boekjaar           | <u>-/- 3.761</u>  | <u>4.973</u>      |
| <b>MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN</b>                 | <b>-/- 8.734</b>  | <b>-/- 1.693</b>  |

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

### Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 22 april 2016 opgemaakt. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in duizenden euro's.

### Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar. De gehanteerde grondslagen worden toegelicht in de paragrafen 2.5 en 2.6.

## 2.5 Waarderingsgrondslagen – balanswaardering

### Immateriële vaste activa

Dit betreft de waardering van automatiseringskosten van immateriële vaste activa. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritische applicaties.

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

### Materiële vaste activa

#### *Sociaal vastgoed in exploitatie*

Naar typologie zijn conform de RJ 645 (2011) de materiële vaste activa onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. Het sociaal vastgoed omvat de huurwoningen waarvan de huurprijs beneden de grens voor huurtoeslag ligt (2015: € 710,68 per maand) en het maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de definitie eisen uit de bijlage van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Al het overige is getypeerd als vastgoedbeleggingen.

Het sociaal vastgoed kan gekwalificeerd worden als bedrijfsmiddel of belegging. Van belegging is sprake wanneer de corporatie onder andere een exploitatiebeleid voert dat is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement (maximaliseren van de huuropbrengsten en/of minimaliseren van de kosten). Het huidige beleid is niet gericht op het behalen van een maximaal rendement op de sociale huurwoningen. Derhalve is dit deel van het bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd tegen actuele waarde.

Het sociale vastgoed wordt tegen bedrijfswaarde gewaardeerd die wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen van de kasstroom genererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en exploitatielasten, over de geschatte resterende looptijd van de investering. Voor het commerciële vastgoed wordt de taxatiewaarde gehanteerd. De indeling naar kasstroom genererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Uitgaven na eerste verwerking (na-investeringen) die leiden tot een waarde verhoging van het actief, worden geactiveerd. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten doordat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment van voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar twee componenten: grond en opstal. Over het aandeel grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf moment van ingebruikname. De restwaarde van de woning betreffen de contante waarde van de grond- en onthuringskosten.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Een uitzondering betreft het wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht: in die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt onder “Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille”, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn, indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht onder “Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille”. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht, tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Het vastgoed in ontwikkeling betreft sociale woningcomplexen in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten, rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

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

#### *Overige zaken*

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

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte economische levensduur (tot 40 jaar voor kantoor-gebouwen).

### *Vastgoedbeleggingen*

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2015 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen actuele waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

### *Financiële vaste activa*

#### *Te vorderen subsidies*

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

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

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

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

#### *Latente belastingvorderingen*

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,0%.

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

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

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

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

#### *Deelnemingen in groepsmaatschappijen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van ten minste 20%.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Weller Wonen in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellig voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

Weller Wonen Holding B.V. is een 100%-belang van Stichting Weller Wonen. De holding houdt 100% van de aandelen in Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. (waarbij de aandelen van de laatste vennootschap per 1 januari 2015 verkocht zijn).

#### *Vorderingen op groepsmaatschappijen*

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

#### *Vorderingen*

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

### Liquide middelen

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

### Voorzieningen

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen bestemd voor eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gevormd.

Voor de uitdiensttredingsvergoedingen van de leden van het Intern Toezichthoudend Orgaan is tot en met boekjaar 2014 een voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan gevormd. Deze uitdiensttredingsvergoedingen zijn in 2015 afgeschaft, derhalve is de voorziening ultimo 2015 afgebouwd.

Onder de post voorziening glasfonds stond tot en met 2014 de waarde van het glasfonds verantwoord tegen nominale waarde. Ultimo 2015 is deze voorziening afgebouwd.

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

### Langlopende schulden

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

### Kortlopende schulden

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

## 2.6 Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Huuropbrengsten

Dit betreft de netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten, onder aftrek van huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 6,5% (rekening houdend met de inkomens van de huurders). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetaalverplichting geldt.

### Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten van servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (van bestaand bezit), dan wel de vervaardigingsprijs (bij projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren van de verkoopakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreffen de aan de diverse projecten toegekende loon- en algemene kosten van medewerkers van Weller. De uren worden op basis van basisloon inclusief een opslag voor indirecte kosten geactiveerd.

### Overige bedrijfsopbrengsten

Hier zijn de opbrengsten wegens aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud opgenomen, alsmede alsnog geïnde (reeds eerder afgeboekte) vorderingen op huurdebiteuren.

### Lonen en salarissen en sociale lasten

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

### Pensioenlasten

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

### Onderhoudslasten

Hieronder worden de jaarlijkse uitgaven wegens niet-planmatig (dagelijks- en mutatieonderhoud), strategisch en planmatig onderhoud, alsmede de dotatie aan het glasfonds verantwoord.

### Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat de gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Niet gerealiseerde waardeveranderingen

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

### Financiële baten en lasten

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

Onder de rentelasten zijn de aan het jaar toegerekende rentelasten verantwoord.

### Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

Voor het vaststellen van de vennootschapsbelasting heeft Stichting Weller Wonen de in samenwerking met AEDES en Belastingdienst opgemaakte vaststellingsovereenkomst (VSO II) ondertekend.

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt daarbij rekening gehouden met wijzigingen in latente belastingvorderingen en –verplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, een herbeoordeling van de realisatiemogelijkheid van latente belastingvorderingen of een wijziging in de verwachte realisatie van een actief.

## 2.7 Toelichting op de balans

### Immateriële vaste activa

| Software en licenties                  | 2015         | 2014           |
|----------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>        |              |                |
| Aanschafwaarde                         | 2.290        | 2.476          |
| Afschrijvingen                         | -/- 2.133    | -/- 1.719      |
| <b>Saldo</b>                           | <b>157</b>   | <b>757</b>     |
| <b>Mutaties gedurende het boekjaar</b> |              |                |
| Investeringen                          | 2.411        | 0              |
| Desinvesteringen                       | 0            | -/- 186        |
| Afschrijvingen                         | -/- 337      | -/- 414        |
| <b>Saldo</b>                           | <b>2.073</b> | <b>-/- 600</b> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>      |              |                |
| Aanschafwaarde                         | 4.701        | 2.290          |
| Afschrijvingen                         | -/- 2.470    | -/- 2.133      |
| <b>Saldo</b>                           | <b>2.231</b> | <b>157</b>     |

De investeringen bedroegen in 2015:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Kosten ERP pakket            | 872          |
| Implementatie ERP pakket     | 1.329        |
| Overig                       | 210          |
| <b>Saldo per 31 december</b> | <b>2.411</b> |

### Materiële vaste activa

| Sociaal vastgoed in exploitatie      | 2015           | 2014           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari             | 424.260        | 426.801        |
| Mutaties op basis van bedrijfswaarde | 19.868         | -/- 2.541      |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | <b>444.128</b> | <b>424.260</b> |

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde (bedrijfswaarde). Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar onderstaande verloopoverzicht. De bedrijfswaarde wordt bij belangrijke toekomstige wijzigingen in de uitgangspunten indien nodig bijgesteld.

Het verloopoverzicht van het sociaal vastgoed gedurende 2015 ziet er als volgt uit:

| Verloopoverzicht sociaal vastgoed gedurende 2015 | 2015           |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Beginsaldo                                       | 424.260        |
| Voorraadmutaties:                                |                |
| Verkopen aan derden                              | -/- 78         |
| Afwaardering inzake sloop                        | -/- 2.340      |
| Na-investeringen gerief en verbeteringen         | 7.875          |
| Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde  | -/- 15.868     |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed             | 30.279         |
| <b>Eindsaldo</b>                                 | <b>444.128</b> |

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van exploitatieopbrengsten en exploitatielasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

|                                                    | 2015        | 2014        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Huurstijging 2015                                  | realisatie  | 2,00%       |
| Huurstijging 2016                                  | 1,54%       | 2,50%       |
| Verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)        | 2,49%       | n.v.t.      |
| Verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)        | 2,57%       | 2,49%       |
| Verwachte huurstijging jaar 6                      | 2,00%       | 1,76%       |
| Verwachte huurstijging vanaf jaar 7                | 2,00%       | 2,00%       |
| Mutatiegraad                                       | per complex | per complex |
| Huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur | 75,41%      | 75,41%      |
| Variabele lastenstijging jaar 1                    | 1,60%       | 1,78%       |
| Variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)      | 2,34%       | 2,53%       |
| Variabele lastenstijging vanaf jaar 6              | 2,50%       | 3,00%       |
| Onderhoudslastenstijging jaar 1                    | 1,60%       | 1,78%       |
| Onderhoudslastenstijging jaar 2-5                  | 2,34%       | 2,53%       |
| Onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6              | 2,50%       | 3,00%       |
| Stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)           | 1,70%       | 1,65%       |
| Stijging restwaarde vanaf jaar 6                   | 2,00%       | 2,00%       |
| Verwachte huurderving jaar 1                       | 1,80%       | 1,50%       |
| Disconteringsvoet                                  | 5,00%       | 5,25%       |

|                                       |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jaarlijks bedrag algemeen beheer      | € 983 per kostenfactor, jaarlijks indexeren                                                                                                                    |
| Jaarlijks bedrag belastingen          | Bedrag 2015 per complex, vervolgens jaarlijks indexeren                                                                                                        |
| Jaarlijks bedrag assurantien          | € 37 per kostenfactor, jaarlijks indexeren                                                                                                                     |
| Planmatig en niet-planmatig onderhoud | Gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform 10-jaren onderhoudsbegroting; daarna onderhoudsnorm                                                     |
| Extra onderhoudsingrepen              | Per relevant project apart begrote bedragen                                                                                                                    |
| Verhuurdersheffing                    | Ingerekend voor alle betrokken verhuureenheden tot en met einde looptijd. De heffing is bepaald aan de hand van de door de sectorinstituten afgegeven bedragen |
| Restwaarde                            | De restwaarde wordt bepaald als saldo van de huidige grondwaarde minus de toekomstige onthurings-, sloop- en bouwrijpmakingskosten                             |
| Looptijd                              | Minimale levensduur 15 jaar                                                                                                                                    |

De kasstromen worden medio numerandi contant gemaakt.

Er worden geen verkopen van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.

In de bedrijfswaarde is de sloop van 106 verhuureenheden ingerekend, op basis van een genomen sloopbesluit

De bedrijfswaarde wordt bij belangrijke toekomstige wijzigingen in de uitgangspunten periodiek indien nodig bijgesteld.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                  | 2015          | 2014         |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                  | 7.904         | 10.703       |
| Mutaties in het boekjaar:                        |               |              |
| Investerings                                     | 17.422        | 5.108        |
| Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie | -/- 3.242     | -/- 1.449    |
| Overboeking kantoor Parcstaete                   | -/- 2.774     | 0            |
| Onttrekking voorz. onrendabele investeringen     | -/- 4.832     | -/- 2.573    |
| Doorbelastingen                                  | -/- 3.640     | -/- 3.600    |
| Afwaarderingen                                   | -/- 65        | -/- 285      |
| <b>Saldo per 31 december</b>                     | <b>10.772</b> | <b>7.904</b> |

## Investerings in projecten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Brunssum        | 4.205         |
| Onderbanken     | 16            |
| Heerlerbaan     | 2.922         |
| Heerlen Centrum | 10.245        |
| Heerlerheide    | 35            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>17.423</b> |

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente (op basis van 5% rekenrente) verantwoord van € 402k (2014: € 448k).

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

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Verketeling Hoogbouw Heerlerbaan | -/- 2.295        |
| Luciushof                        | -/- 947          |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>-/- 3.242</b> |

## Overboeking kantoor Parcstaete

In 2015 heeft Weller het kantoorpand Parcstaete overgenomen van de verhuurder. Een deel van het pand is overgedragen aan Weller Vastgoed Beheer B.V., een deel is opgenomen als vastgoedbelegging bij Stichting Weller Wonen en het restant wordt geclassificeerd als "Activa ten dienste van de exploitatie".

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Kantoor Weller                        | -/- 1.832        |
| Commercieel vastgoedbeleggingen       | -/- 497          |
| Commercieel vastgoed naar Beheer B.V. | -/- 445          |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>-/- 2.774</b> |

## Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Sloop 130 woningen | -/- 504          |
| Nieuwbouw          | -/- 4.328        |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>-/- 4.832</b> |

De (voorbereidende) kosten die in 2015 gemaakt zijn ten behoeve van de sloop van genoemde 130 woningen, zijn onttrokken aan de hiervoor gevormde voorziening. Deze voorziening is van 2011 tot en met 2014 opgebouwd. De sloop van 86 van de 130 woningen is in 2015 afgerond.

Bij de nieuwbouwprojecten Bredeschool Kerkeveld en Dienstencentrum Heerlerbaan heeft in 2015 opdrachtverstrekking plaatsgevonden. De totale onrendabele toppen zijn gedoteerd in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Op basis van de geboekte kosten zijn deze onrendabele toppen in 2015 ook weer onttrokken aan de voorziening.

In de jaren 2013 tot en met 2015 hebben dotaties plaatsgevonden in de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen ten behoeve van de opgedragen bouwdelen in het nieuwbouwproject Maankwartier. In 2015 is op basis van de geboekte kosten een bedrag van € 3.779k onttrokken aan deze voorziening.

#### *Doorbelastingen*

Bij de bouw van de Bredeschool Kerkeveld in Brunssum worden de bouwtermijnen doorbelast aan de Gemeente Brunssum. De doorbelastingen hebben betrekking op de bouwkosten. In 2015 is het nieuwbouwcomplex aan de Gasthuisstraat in Heerlen verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V, aangezien de betreffende huurappartementen commercieel verhuurd worden. Dit levert de volgende doorbelastingen op:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Bredeschool Kerkeveld | -/- 1.968        |
| Gasthuisstraat        | -/- 1.672        |
| <b>TOTAAL</b>         | <b>-/- 3.640</b> |

#### *Afwaarderingen*

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Afwaardering Lux Luna             | -/- 11        |
| Afwaardering sloopkosten (tekort) | -/- 34        |
| Overige projecten                 | -/- 21        |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>-/- 66</b> |

Voor de reële grondwaardering van Lux Luna is de taxatie van ultimo 2014 aangehouden: alle in 2015 gemaakte kosten zijn derhalve afgewaardeerd. De overige afgewaardeerde projectkosten hebben betrekking op voorbereidingskosten van projecten, kosten met betrekking tot masterplannen en stopgezette projecten.

#### *Overige zaken*

|                                               | 2015         | 2014       |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|
| <b><i>Boekwaarde per 1 januari</i></b>        |              |            |
| Aanschafwaarde                                | 1.423        | 1.119      |
| Afschrijvingen                                | -/- 543      | -/- 437    |
| <b>Saldo</b>                                  | <b>880</b>   | <b>682</b> |
| <b><i>Mutaties gedurende het boekjaar</i></b> |              |            |
| Investerings                                  | 497          | 305        |
| Afschrijvingen                                | -/- 121      | -/- 107    |
| <b>Saldo</b>                                  | <b>376</b>   | <b>198</b> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>             |              |            |
| Aanschafwaarde                                | 1.920        | 1.424      |
| Afschrijvingen                                | -/- 664      | -/- 544    |
| <b>Saldo</b>                                  | <b>1.256</b> | <b>880</b> |

De investeringen in het boekjaar 2015 betroffen:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Vorbereidingen Warmtewet | 416        |
| Warmtemeters             | 81         |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>497</b> |

#### (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                        | 2015         | 2014         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>        |              |              |
| Aanschafwaarde                         | 7.326        | 6.096        |
| Afschrijvingen                         | -/- 5.785    | -/- 5.597    |
| <b>Saldo</b>                           | <b>1.541</b> | <b>499</b>   |
| <b>Mutaties gedurende het boekjaar</b> |              |              |
| Investeringen                          | 1.110        | 1.230        |
| Afschrijvingen                         | -/- 220      | -/- 188      |
| <b>Saldo</b>                           | <b>890</b>   | <b>1.042</b> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>      |              |              |
| Aanschafwaarde                         | 8.436        | 7.326        |
| Afschrijvingen                         | -/- 6.005    | -/- 5.785    |
| <b>Saldo</b>                           | <b>2.431</b> | <b>1.541</b> |

De investeringen in het boekjaar 2015 betroffen:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Aankoop kantoor Parcstaete | 1.832        |
| Automatisering             | 363          |
| Verschuiving ICT kosten    | -/- 1.160    |
| Inventaris                 | 61           |
| Vervoersmiddelen           | 14           |
| <b>TOTAAL</b>              | <b>1.110</b> |

#### Afschrijvingstermijnen

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

- Immateriële vaste activa (software en licenties) 2 – 10 jaar
- Sociaal vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde) restant levensduur
- Investeringen t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters 10 – 25 jaar
- Kantoorgebouwen 40 jaar
- Verbouwing kantoorgebouw restant levensduur
- Inventaris / automatiseringsapparatuur 1 – 10 jaar
- Rollend materieel 4 – 10 jaar

## Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd middels een brand/vliegtuig/stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele objecten zijn – gezien het daar aanwezige risico – uitgebreid verzekerd. De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 987,9 miljoen, op basis van 9.431 gewogen verhuureenheden. Op alle betreffende polissen is een indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten. Naast deze verzekeringen heeft Weller ook een aantal voorkomende bedrijfsverzekeringen afgesloten.

## Zekerheden

Weller heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Stichting Weller Wonen heeft per balansdatum geen verkoopplan opgesteld waarin DAEB-bezit voor verkoop geormerkt is. De geschatte WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per 1 januari 2015, bedraagt € 864,1 miljoen (1 januari 2014: € 863,6 miljoen).

## Commercieel vastgoed in exploitatie

|                                          | 2015       | 2014       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>          | 443        | 823        |
| Mutaties in het boekjaar:                |            |            |
| Aankoop Parcstaete                       | 497        | 0          |
| Waardeverandering bestaande portefeuille | 7          | -/- 380    |
| <b>Saldo per 31 december</b>             | <b>947</b> | <b>443</b> |

In 2015 is het kantoorpand Parcstaete aan de Honigmannstraat te Heerlen gekocht. Een deel van het kantoorpand wordt commercieel verhuurd en derhalve verantwoord onder de post vastgoedbeleggingen.

De cumulatieve waardeverandering met betrekking tot de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2015 -/- € 1.297k (ultimo 2014: -/- € 1.330k). De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 501k.

De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigde, onafhankelijke taxateur. De waarde is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdend met stand, ligging, bouwaard, bouwwijze, materiaalgebruik, huidige staat van onderhoud, gebruiksmogelijkheden en de huurprijs.

## Financiële vaste activa

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

**Te vorderen subsidies**

| BWS-subsidie                 | 2015   | 2014   |
|------------------------------|--------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>   | 57     | 120    |
| Mutaties in het boekjaar:    |        |        |
| Ontvangst bijdrage           | -/- 55 | -/- 68 |
| Bijschrijving rente          | 4      | 5      |
| <b>Saldo per 31 december</b> | 7      | 57     |

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 7k.

| Projectsubsidies               | 2015   | 2014   |
|--------------------------------|--------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>     | 436    | 454    |
| Mutaties in het boekjaar:      |        |        |
| Ontvangsten koploperssubsidies | -/- 19 | -/- 18 |
| <b>Saldo per 31 december</b>   | 417    | 436    |

De koploperssubsidie betreft afgeronde projecten in Brunssum. Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo. Het totaal aan te vorderen subsidies bedraagt ultimo 2015 € 424k (2014: € 493k).

**Latente belastingvorderingen**

|                                            | 2015      | 2014      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                 | 4.166     | 5.470     |
| Mutaties in het boekjaar:                  |           |           |
| Waardering sloopcomplexen                  | -/- 2.588 | 0         |
| Waardering projecten met slooponderdelen   | 0         | 0         |
| Waardering leningen o/g en BWS-subsidies   | -/- 111   | -/- 114   |
| Waardering voorziening jubileum & loopbaan | -/- 4     | 2         |
| Compensabele verliezen:                    |           |           |
| Fiscale eenheid                            | 0         | -/- 1.192 |
| Voorvoegingsverliezen                      | 0         | 0         |
| <b>Saldo per 31 december</b>               | 1.463     | 4.166     |

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft, en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Het verloop van de latente belastingvorderingen in 2015 ziet er als volgt uit:

|                                 | Saldo 01-01 | Mutaties  | Saldo 31-12 |
|---------------------------------|-------------|-----------|-------------|
| Sloopcomplexen                  | 3.046       | -/- 2.588 | 458         |
| Leningen o/g en BWS-subsidies   | 1.094       | -/- 111   | 982         |
| Voorziening jubileum & loopbaan | 26          | -/- 4     | 23          |
| <b>Saldo per 31 december</b>    | 4.166       | -/- 2.703 | 1.463       |

De actieve latentie met betrekking tot sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een besluit genomen is, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| Weller Wonen Holding B.V.    | 2015    | 2014      |
|------------------------------|---------|-----------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>   | 32.539  | 4.998     |
| Mutaties in het boekjaar:    |         |           |
| Agio storting                | 21.000  | 32.610    |
| Resultaat deelneming         | -/- 255 | -/- 5.069 |
| <b>Saldo per 31 december</b> | 53.284  | 32.539    |

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in Weller Wonen Holding B.V. Het aandeel het geplaatste kapitaal bedraagt € 18k, de verkrijgingsprijs € 6.172k.

In navolging van 2014 is in 2015 het Eigen Middelen beleid van het WSW verder geëffectueerd. De gedurende de periode 2014 en 2015 gegenereerde eigen middelen zijn door omzetting van rekening courant krediet in agio geconverteerd. Op deze wijze heeft Stichting Weller Wonen in 2015 een formele kapitaalstorting gedaan van € 21 miljoen in het eigen vermogen van Weller Wonen Holding B.V. Deze storting heeft plaatsgevonden via de vorderingen in rekening courant.

#### Vorderingen op groepsmaatschappijen

|                                            | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Weller Wonen Holding B.V.                  | 84         | 3          |
| Weller Vastgoed Beheer B.V.                | 828        | 705        |
| Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.          | 9.650      | 13.951     |
| Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. | 0          | 1          |
|                                            | 10.563     | 14.660     |

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen.

Per 24 juni 2015 zijn de rekening courant verhoudingen tussen Stichting Weller Wonen en de groepsmaatschappijen geformaliseerd in overeenkomsten. Voor de interne financiering wordt een rentepercentage gehanteerd op basis van het 3-maands Euribor tarief met een opslag van 150 basispunten. Voorheen werd een rentepercentage van 5% toegepast.

De agio storting op de aandelen van Weller Wonen Holding B.V. is in 2015 verlopen via de vorderingen in rekening courant tussen Stichting Weller Wonen en Weller Wonen Holding B.V.

## Vorderingen en overlopende activa

## Specificatie huurdebiteuren

|                                     | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                      | 3.643      | 3.786      |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -/- 3.146  | -/- 3.128  |
| <b>TOTAAL</b>                       | <b>498</b> | <b>658</b> |

De nog te vorderen sociale huren bedragen ultimo boekjaar 1,86% van de bruto jaarhuur over 2015 (bepaald als 12 maal de huur over december 2015) zijnde € 62.217k. Ultimo 2014 bedroeg dit 1,88%.

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

|                                      | 2015         | 2014         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | <b>3.128</b> | <b>2.664</b> |
| Definitief afgeboekte posten         | -/- 434      | -/- 286      |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 451          | 750          |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | <b>3.145</b> | <b>3.128</b> |

## Specificatie Vorderingen Gemeenten

|                                          | 31-12-2015   | 31-12-2014 |
|------------------------------------------|--------------|------------|
| Bijdrage woningaanpassingen              | 39           | 68         |
| Nieuwbouw Bredeschool Kerkeveld Brunssum | 1.977        | 688        |
| Overige                                  | 40           | 1          |
| <b>TOTAAL</b>                            | <b>2.056</b> | <b>757</b> |

## Specificatie overige vorderingen

|                                                | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Te vorderen van verzekeraars                   | 75         | 11         |
| Verkoop woning                                 | 0          | 118        |
| Nog te ontvangen subsidies                     | 48         | 48         |
| Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's | 4          | 0          |
| Overige posten                                 | 87         | 37         |
| Voorziening dubieuze overige debiteuren        | 0          | -/- 17     |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>214</b> | <b>197</b> |

## Specificatie overlopende activa

|                                       | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Nog te ontvangen subsidies            | 0          | 104        |
| Vooruitbetaalde automatiseringskosten | 31         | 4          |
| Vooruitbetaalde zorgverzekeringen     | 11         | 12         |
| Nog te ontvangen schadevergoedingen   | 151        | 253        |
| Overige posten                        | 27         | 44         |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>220</b> | <b>417</b> |

## Liquide middelen

|                         | 31-12-2015 | 31-12-2014   |
|-------------------------|------------|--------------|
| Direct opeisbaar        | 58         | 4.925        |
| Deposito's (kortlopend) | 0          | 47           |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>58</b>  | <b>4.972</b> |

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

**Eigen vermogen**

| Overige reserves                                    | 2015           | 2014           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                          | 183.734        | 189.292        |
| Vrijval herwaarderingsreserve t.g.v. afschrijvingen | -/- 4.532      | -/- 4.447      |
| Mutatie herwaarderingsreserve sociaal vastgoed      | 27.461         | 5.748          |
| Fusie Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan        | 0              | -/- 24         |
| Jaarresultaat                                       | 5.996          | -/- 6.385      |
| <b>Saldo per 31 december</b>                        | <b>212.659</b> | <b>183.734</b> |

De ongerealiseerde herwaardering die in het eigen vermogen is begrepen bedraagt € 192.311k (2014: € 171.800k). Dit bedrag vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de historische kostprijs en de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie.

Het verloop van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve is als volgt:

|                                             | 2015           |
|---------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>                  | 171.774        |
| Realisatie uit hoofde van voorraadmutatie   | -/- 2.392      |
| Toename door stijging van de bedrijfswaarde | 30.406         |
| Afname door daling van de bedrijfswaarde    | -/- 2.945      |
|                                             | <hr/> 27.461   |
| Realisatie door afschrijving                | -/- 4.532      |
| <b>Saldo per 31 december</b>                | <b>192.311</b> |

De ongerealiseerde herwaardering van het commerciële vastgoed is ultimo 2015 nihil, aangezien de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit niet boven de historische kostprijs van dit bezit ligt.

In de statuten van Stichting Weller Wonen zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

**Voorzieningen**

| Voorziening onrendabele investeringen | 2015       | 2014         |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>            | 3.911      | 1.322        |
| Dotatie                               | 2.642      | 5.162        |
| Onttrekking                           | -/- 5.792  | -/- 2.573    |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | <b>761</b> | <b>3.911</b> |

Bij de nieuwbouwprojecten Bredeschool Kerkeveld en Dienstencentrum Heerlerbaan heeft in 2015 opdrachtverstrekking plaatsgevonden. De totale onrendabele toppen bedragen respectievelijk € 22k en € 527k en zijn gedoteerd aan de voorziening. Op basis van de geboekte kosten zijn deze onrendabele toppen in 2015 ook weer onttrokken aan de voorziening.

Begin 2015 bedroeg het saldo aan onrendabele toppen ten behoeve van het nieuwbouwproject Maankwartier in de voorziening € 2.399k. Op basis van geactualiseerde projectcalculaties zijn de onrendabele toppen aangepast. Bij de opgedragen bouwdelen heeft dit geleid tot een verlaging van de voorziening met € 1.254k. De aanvullende dotatie met betrekking tot het project bedraagt € 2.634k. Middels een onttrekking van de geboekte kosten ter hoogte van € 3.779k komt het saldo van de voorziening met betrekking tot het project Maankwartier op € 0.

In 2015 is het besluit genomen om 62 woningen in Brunssum (Leenheerstraat) te slopen. Ten behoeve van de sloop- en onthuringskosten is een bedrag van € 713k in de voorziening gedoteerd. De afwikkeling van het nieuwbouwproject aan de Gasthuisstraat in Heerlen heeft in 2015 plaatsgevonden. De hiermee samenhangende kosten ad € 960k zijn onttrokken aan de voorziening. De in 2015 gerealiseerde kosten met betrekking tot sloopprojecten zijn ter grootte van € 504k aan de voorziening onttrokken.

| Herstructurering ITO                 | 2015    | 2014   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | 103     | 118    |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 0       | 24     |
| Onttrekkingen                        | 0       | -/- 39 |
| Vrijval                              | -/- 103 | 0      |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | 0       | 103    |

In 2015 is het besluit genomen tot afschaffing van uitbetaling van een vergoeding bij uittreding uit de Raad van Commissarissen. Als gevolg hiervan is de tot 2015 gevormde voorziening vrijgevallen en ten gunste van de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan gebracht.

| Voorziening glasfonds                | 2015    | 2014    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>           | 278     | 276     |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 0       | 126     |
| Onttrekkingen                        | -/- 110 | -/- 124 |
| Vrijval                              | -/- 167 |         |
| <b>Saldo per 31 december</b>         | 0       | 278     |

Alle huurders van Weller kunnen deelnemen aan het glasfonds. Het risico van glasbreuk is niet ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij, maar wordt in eigen beheer gehouden. Huurders betalen een vergoeding voor deelname aan het glasfonds. De kosten voor glasbreuk worden gedekt uit het fonds. Het doel van de voorziening was het egaliseren van kosten. Gezien het verloop van de voorziening in de afgelopen jaren, is in 2015 besloten om deze voorziening op te heffen. De kosten en vergoedingen worden voortaan rechtstreeks via het klachtenonderhoud verwerkt.

| Voorziening gratificaties bij jubilea | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| <b>Saldo per 1 januari</b>            | 414    | 412    |
| Dotatie ten laste van de exploitatie  | 34     | 49     |
| Onttrekkingen                         | -/- 17 | -/- 36 |
| Vrijval ten gunste van de exploitatie | -/- 1  | -/- 11 |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | 430    | 414    |

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 de contante waarde van de toekomstige verplichtingen, waarbij rekening is gehouden met waarschijnlijkheden ten aanzien van blijfkans en overlijden van werknemers

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Voorziening persoonlijk loopbaanplan  | 2015   | 2014   |
| <b>Saldo per 1 januari</b>            | 129    | 120    |
| Dotatie ten laste van de exploitatie  | 2      | 37     |
| Onttrekkingen                         | -/- 3  | -/- 18 |
| Vrijval ten gunste van de exploitatie | -/- 10 | -/- 10 |
| <b>Saldo per 31 december</b>          | 118    | 129    |

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd, tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

### Langlopende schulden

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Schulden aan overheid        | 2015   | 2014   |
| <b>Saldo per 1 januari</b>   | 1.178  | 1.209  |
| Af: aflossingen              | -/- 33 | -/- 31 |
| <b>Saldo per 31 december</b> | 1.145  | 1.178  |

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | 2015       | 2014       |
| <b>Saldo per 1 januari</b>       | 292.130    | 296.410    |
| Bij: nieuw aangetrokken leningen | 25.000     | 10.000     |
| Af: aflossingen                  | -/- 18.375 | -/- 14.280 |
| <b>Saldo per 31 december</b>     | 298.755    | 292.130    |

Het totaal van de langlopende leningen ziet als volgt uit:

|                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| Leningen overheid            | 1.145   | 1.178   |
| Leningen kredietinstellingen | 298.755 | 292.130 |
| <b>TOTAAL</b>                | 299.900 | 293.308 |

|                                             |         |         |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar: | 222.049 | 225.442 |
|---------------------------------------------|---------|---------|

Van de langlopende schulden vervalt € 4,6 miljoen in 2016 aan reguliere aflossingen en € 11,6 miljoen aan eindaflossingen. De portefeuille bevat geen klimleningen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,6% (2014: 3,8%). De historisch lage huidige rentestand kan bij conversie of herfinanciering van aflopende leningen zorgen voor een gunstig verloop van de gemiddelde rentevoet.

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 456.328k. Bij de berekening van de marktwaarde is de gehanteerde marktrente 1,89% (afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar). Dit levert een disagio op van € 156.428k. Bij een disconteringsvoet van 5,00% (gelijk aan de door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 37.098k, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 262.802k zou bedragen.

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

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

## Kortlopende schulden

### Crediteuren

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2015, maar waarvan de betaling in 2016 plaatsvindt.

### Schulden aan kredietinstellingen

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit bij Bank Nederlandse Gemeenten ter grootte van € 15 miljoen. Ultimo 2015 benutte Weller € 3.820k van de kredietfaciliteit.

| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 31-12-2015   | 31-12-2014   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Loonheffing                                  | 338          | 327          |
| Te betalen BTW                               | 819          | 609          |
| Nog te betalen pensioen- en sociale lasten   | 195          | 220          |
| <b>Saldo per 31 december</b>                 | <b>1.352</b> | <b>1.156</b> |

De schulden aan groepsmaatschappijen betreft een schuld ultimo 2015 aan Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. ter grootte van € 1k.

De post overige schulden betreft met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten. Deze bedroeg € 591k ultimo 2015 (2014: € 321k).

| Overlopende passiva                        | 31-12-2015   | 31-12-2014   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Niet vervallen rente                       | 5.174        | 5.460        |
| Vooruit ontvangen huren                    | 950          | 604          |
| Nog te betalen kosten jaarrekeningcontrole | 37           | 95           |
| Nog te betalen kosten herstructurering MSP | 77           | 94           |
| Nog te betalen kosten energie en water     | 30           | 133          |
| Rente en aflossing leningen                | 65           | 65           |
| Nog te betalen kosten onderhoud            | 151          | 104          |
| Nog te betalen kosten nieuwbouw            | 225          | 0            |
| Overige posten                             | 103          | 129          |
| <b>Saldo per 31 december</b>               | <b>6.812</b> | <b>6.684</b> |

## 2.8 Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichting

Indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de afspraken op het fonds te dekken, ontstaat een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 11,4 miljoen.

### Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

AFNORTH huurt per balansdatum 12 woningen van Stichting Weller Wonen. Aangezien deze verhuur vrijgesteld is van Btw-heffing, zijn de stichtingskosten (circa € 3,9 miljoen) van de betreffende woningen ook vrijgesteld van Btw-heffing. Indien de verhuur van deze woningen aan AFNORTH wordt beëindigd (of bij verkoop aan derden) dient alsnog omzetbelasting betaald te worden over de stichtingskosten, waarbij het terug te betalen bedrag afhankelijk is van de verhouding tot de levensduur van de woningen, gesteld op 40 jaar. Deze verplichting bedraagt op balans datum € 43k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3k.

### Aangegane verplichtingen

Ten behoeve van nieuwbouwprojecten is sprake van tot en met de balansdatum aangegane verplichtingen die – overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving – eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van de verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 9 miljoen.

### Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten vinden in één bouwstroom plaats en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2018. In dit project worden huur- en, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 42,6 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 20,2 miljoen DAEB bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 22,4 miljoen niet-DAEB bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2015 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Tevens zijn opdrachten verstrekt aan de aannemer voor de bouw van een deel van de huurwoningen en commerciële ruimten.

Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien zijn, via een samenhangend geheel van maatregelen, afgedekt tot een acceptabel niveau.

### Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2015 bedraagt € 0,3 miljoen. Voor de jaren 2016 tot en met 2021 bedraagt de leaseverplichting € 0,8 miljoen. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2021.

### Hoofdelijke aansprakelijkheid

Stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaal € 4,5 miljoen), die zijn aangetrokken door Weller Vastgoed Beheer B.V. Door aflossing op deze leningen bedraagt het schuldrestant ultimo 2015 € 4,2 miljoen.

### Fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Als gevolg van afwaarderingen die in de fiscaal resultaatbepaling plaatsvinden, kent Stichting Weller Wonen een fiscale compensabel verlies. Aangezien de exacte hoogte van de fiscale verliescompensatie niet eenduidig vast is te stellen op balansdatum, wordt deze verliescompensatie niet vertaald in een fiscale belastinglatentie.

### Verhuurdersheffing

Bij het inrekenen van de verhuurdersheffing in de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed zijn de voorgeschreven parameters van CorpoData gehanteerd. In deze parameters is nog niet voorzien in de wens van het kabinet om de heffing na 2017 verder te verhogen, aangezien de hiertoe noodzakelijke wettelijke kaders nog niet zijn geformaliseerd.

Indien de verhuurdersheffing zou worden ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de Rijksbegroting 2016 (in casus voor het jaar 2018 € 6 per € 1.000 WOZ waarde en voor de jaren 2019 en verder € 7,50 per € 1.000 WOZ waarde), heeft dit een neerwaarts effect op de bedrijfswaarde van € 14,6 miljoen.

## 2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Bedrijfsopbrengsten

| Huuropbrengsten                        | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Netto huur                             |               |               |
| Woningen en woongebouwen               | 57.215        | 55.391        |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 1.258         | 1.210         |
| Overige zaken                          | 273           | 272           |
| Af: huurderiving wegens leegstand      | -/- 672       | -/- 579       |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>58.074</b> | <b>56.294</b> |

De netto huuropbrengsten van de woningen zijn dit jaar gestegen als gevolg van:

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (1,9%) | 1.674        |
| Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur   | 276          |
| In exploitatie genomen c.q. aangekochte woningen    | 10           |
| Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie   | -/- 136      |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>1.824</b> |

| Opbrengsten servicecontracten                                                           | 2015         | 2014         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Leveringen en diensten                                                                  | 3.812        | 4.003        |
| Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar | -/- 263      | -/- 400      |
| <b>TOTAAL</b>                                                                           | <b>3.549</b> | <b>3.603</b> |

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

| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------------|------|------|
| Verkoopresultaten                           | 167  | 295  |

De verkoopresultaten betreffen de verkoop van 2 huurwoningen, het nieuwbouwproject Gasthuisstraat en overige verkoopkosten.

Nadere specificatie huurwoning:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Netto verkoopprijs              | 128    |
| Actuele waarde (bedrijfswaarde) | -/- 78 |
| Verkoopkosten                   | -/- 5  |
|                                 | <hr/>  |
|                                 | 45     |

Nadere specificatie percelen grond:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Netto verkoopprijs              | 2.786     |
| Actuele waarde (bedrijfswaarde) | -/- 2.633 |
| Verkoopkosten                   | -/- 1     |
|                                 | <hr/>     |
|                                 | 152       |
| Overige verkoopkosten           | -/- 30    |
|                                 | <hr/>     |
|                                 | 167       |

| Geactiveerde productie eigen bedrijf        | 2015  | 2014  |
|---------------------------------------------|-------|-------|
| Doorberekende kosten renovatie en nieuwbouw | 1.326 | 1.218 |

| Overige bedrijfsopbrengsten                         | 2015       | 2014       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Doorberekende administratiekosten aan derden        | 44         | 59         |
| Doorberekende adm. kosten leveringen en diensten    | 64         | 75         |
| Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren | 25         | 32         |
| Teruggaaf omzetbelasting                            | 0          | 79         |
| Overige                                             | 77         | 113        |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>210</b> | <b>358</b> |

### Bedrijfslasten

| Afschrijvingen vaste activa                            | 2015          | 2014          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Immateriële vaste activa                               | 337           | 415           |
| Sociaal vastgoed                                       | 15.868        | 15.707        |
| Vrijval afschrijvingen vastgoed i.v.m. doorexploitatie | -/- 4.532     | -/- 4.447     |
| Overige zaken                                          | 121           | 107           |
| (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie      | 220           | 188           |
| <b>TOTAAL</b>                                          | <b>12.014</b> | <b>11.970</b> |

| Overige waardeveranderingen                    | 2015             | 2014         |
|------------------------------------------------|------------------|--------------|
| <b><i>In ontwikkeling</i></b>                  |                  |              |
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen  | 1.929            | 4.041        |
| Dotatie sloopvoorziening                       | 713              | 161          |
| Afwikkeling nieuwbouw                          | 0                | 960          |
| Terugname waardevermindering nieuwbouw         | -/- 960          | 0            |
| Afwaardering grond en diverse projectkosten    | 65               | 285          |
| <b><i>In exploitatie</i></b>                   |                  |              |
| Waardevermindering sociaal vastgoed            | 598              | 3.924        |
| Terugname waardevermindering sociaal vastgoed  | -/- 3.417        | -/- 4.773    |
| Waardevermindering bestaand bezit a.g.v. sloop | 2.340            | 0            |
| Heffingsmindering in verband met sloop         | -/- 2.730        | 0            |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>-/- 1.461</b> | <b>4.598</b> |

De waardeveranderingen met betrekking tot het sociaal vastgoed in ontwikkeling en te slopen sociaal vastgoed worden toegelicht bij de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren'.

De 'Waardevermindering sociaal vastgoed' vloeit voort uit de RJ645. Hierbij wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde. Voor de complexen die een negatieve waardeontwikkeling hebben en hierdoor een negatieve herwaarderingsreserve zouden krijgen, dient in de herwaarderingsreserve (onderdeel van het eigen vermogen) een dotatie plaats te vinden ten laste van het resultaat. Door deze dotatie heeft de herwaarderingsreserve voor deze complexen een saldo nihil.

De ‘Terugname waardevermindering sociaal vastgoed’ vloeit eveneens voort uit de RJ645. Voor de hierboven vermelde situatie bij complexen die in eerdere jaren een dotatie hebben gehad in verband met een negatieve stand van de herwaarderingsreserve en daardoor een cumulatieve negatieve stand hebben opgebouwd ten aanzien van de waardering (de oude Onrendabele Top) geldt, dat indien deze complexen een waardestijging voor het opgebouwde negatieve deel moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel wordt verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het eigen vermogen. Als gevolg van de verkoop van het nieuwbouwproject aan de Gasthuisstraat in Heerlen is de in 2013 ten laste van het resultaat gebrachte onrendabele investering ad € 960k teruggenomen.

| Lonen en salarissen      | 2015         | 2014         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Salarissen               | 4.900        | 4.772        |
| Vakantiegeld             | 379          | 381          |
| Gratificatie (13e maand) | 413          | 394          |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>5.692</b> | <b>5.547</b> |

| Sociale lasten | 2015 | 2014 |
|----------------|------|------|
| Sociale lasten | 860  | 912  |

| Pensioenlasten | 2015 | 2014  |
|----------------|------|-------|
| Pensioenlasten | 985  | 1.154 |

### Beloning van het Bestuur

De beloning van het bestuur – dat wordt gevormd door twee personen – bedroeg € 429k in 2015. Het totaalbedrag is opgenomen onder de ‘Lonen en salarissen’ en als volgt te specificeren:

|                                                 | 2015       | 2014       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Bruto loon                                      | 261        | 255        |
| Vakantiegeld                                    | 20         | 20         |
| Gratificatie (13e maand)                        | 20         | 20         |
| Sociale lasten                                  | 18         | 20         |
| Pensioenlasten                                  | 65         | 85         |
| Overige personeelslasten (met name leaseauto's) | 45         | 43         |
| <b>TOTAAL</b>                                   | <b>429</b> | <b>443</b> |

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenregeling toegekend om op 60-jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door gewijzigde regelgeving heeft het SPW de opbouw van het vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren, keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17k uit aan één directeur-bestuurder. Deze jaarlijkse compensatie wordt gedurende een periode van 10 jaar uitgekeerd en eindigt in 2018. Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren, is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

De bezoldiging van de commissarissen in 2015 is inbegrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf 'Verantwoording beloning' in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT-verantwoording is opgesteld op basis voor Stichting Weller Wonen van toepassing zijnde indeling: klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Stichting Weller Wonen is € 167k. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE. Een uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

In het kader van de verplichtingen die samenhangen met de WNT is de situatie bij Weller als volgt:

## Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen in euro's

*Leidinggevende functionarissen*

|                                  | Gorgels, J.W.M.          | Kersjes, R.J.T.          |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Functie                          | Directeur-<br>bestuurder | Directeur-<br>bestuurder |
| Duur dienstverband in 2015       | 01-01 t/m 31-12          | 01-01 t/m 31-12          |
| Omvang dienstverband (fte)       | 1,0                      | 1,0                      |
| Gewezen topfunctionaris          | nee                      | nee                      |
| (Fictieve) dienstbetrekking      | ja                       | ja                       |
| Bezoldiging                      |                          |                          |
| Beloning                         | 178.992                  | 139.314                  |
| Belastbare onkostenvergoedingen  | 0                        | 0                        |
| Beloningen belastbaar op termijn | 24.811                   | 23.188                   |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>   | <b>203.803</b>           | <b>162.502</b>           |
| Totaal bezoldiging 2014          | 217.245                  | 162.759                  |
| Toepasselijk WNT maximum 2015    | 167.000                  | 167.000                  |
| Motivering indien overschrijding | 1)                       |                          |

*Toeziethoudende functionarissen*

|                                  | Debie, H.J.F.E. | Hommes, M.      | Houben, H.M.J.  | Kerckhoffs, G.J.A.M. | Schuitmaker, A. | Tilmans, J.M.E. | Wevers, R.J.    |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Functie                          | Lid RvC         | Lid RvC         | Lid RvC         | Lid RvC              | Lid RvC         | Voorzitter RvC  | Lid RvC         |
| Duur dienstverband in 2015       | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12      | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 | 01-01 t/m 31-12 |
| Bezoldiging                      |                 |                 |                 |                      |                 |                 |                 |
| Beloning                         | 13.680          | 14.880          | 13.680          | 14.880               | 13.680          | 21.120          | 13.680          |
| Belastbare onkostenvergoedingen  | 0               | 0               | 0               | 0                    | 0               | 0               | 0               |
| Beloningen belastbaar op termijn | 0               | 0               | 0               | 0                    | 0               | 0               | 0               |
| <b>Totaal bezoldiging 2015</b>   | <b>13.680</b>   | <b>14.880</b>   | <b>13.680</b>   | <b>14.880</b>        | <b>13.680</b>   | <b>21.120</b>   | <b>13.680</b>   |
| Totaal bezoldiging 2014          | 9.313           | 0               | 14.954          | 0                    | 9.313           | 23.031          | 14.954          |
| Toepasselijk WNT maximum 2015    | 16.700          | 16.700          | 16.700          | 16.700               | 16.700          | 25.050          | 16.700          |
| Motivering indien overschrijding |                 |                 |                 |                      |                 |                 |                 |

1) Overgangsregeling.

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijk WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. In 2015 zijn geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

*Werknemers*

Gedurende het boekjaar 2015 had de corporatie gemiddeld 109 werknemers in dienst (2014: 111). Dit aantal is herleid tot fulltime basis, met de volgende indeling:

|                                 | 2015        | 2014        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Directie/bestuur                | 2,0         | 2,0         |
| Accountmanagers                 | 6,0         | 6,9         |
| Bestuursondersteuning en advies | 6,9         | 6,1         |
| Financiën & ICT                 | 9,4         | 8,4         |
| Consultants                     | 12,0        | 12,0        |
| Relatiebeheerders               | 46,7        | 49,0        |
| Medewerkers Registratie         | 13,8        | 14,1        |
| Facilitaire Zaken               | 1,7         | 1,4         |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>98,4</b> | <b>99,9</b> |

| Onderhoudslasten                              | 2015         | 2014          |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|
| Kosten glasfonds                              | 0            | 124           |
| Kosten planmatig onderhoud                    | 5.529        | 5.559         |
| Kosten niet-planmatig onderhoud               | 4.690        | 5.479         |
| Nagekomen lasten onderhoud                    | 17           | 65            |
| Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)   | 197          | 309           |
| Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid | -/- 530      | -/- 621       |
| <b>TOTAAL</b>                                 | <b>9.903</b> | <b>10.915</b> |

| Leefbaarheid  | 2015       | 2014       |
|---------------|------------|------------|
| Cyclisch      | 396        | 381        |
| Niet cyclisch | 207        | 312        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>603</b> | <b>693</b> |

Leefbaarheid omvat de gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan het sociale vastgoed.

| Lasten servicecontracten        | 2015         | 2014         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Gas, water en elektra           | 2.626        | 2.632        |
| Onderhouds- en schoonmaakkosten | 691          | 673          |
| Huismeester                     | 97           | 76           |
| Boilers                         | 17           | 16           |
| Administratiekosten             | 69           | 81           |
| Overige kosten                  | 66           | 65           |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>3.566</b> | <b>3.543</b> |

| Overige bedrijfslasten                              | 2015          | 2014          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Overige personeelskosten                            | 1.128         | 1.234         |
| Directe bedrijfskosten                              | 4.114         | 3.629         |
| Sectorspecifieke heffingen                          | 3.702         | 5.151         |
| Kosten verhuur                                      | 588           | 840           |
| Huisvestingskosten                                  | 630           | 882           |
| Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V. | 0             | 100           |
| Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan                | 81            | 170           |
| Algemene kosten                                     | 1.917         | 1.895         |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>12.160</b> | <b>13.901</b> |

| Overige personeelskosten                             | 2015         | 2014         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Uitzendkrachten                                      | 474          | 502          |
| Reiskosten                                           | 45           | 44           |
| Opleidingskosten                                     | 62           | 41           |
| Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen          | 36           | 86           |
| Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen          | -/- 11       | -/- 20       |
| Cafetaria model                                      | 0            | 41           |
| Kosten leaseauto's                                   | 387          | 390          |
| Wervingskosten personeel                             | 0            | 8            |
| Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst | 36           | 51           |
| Overige                                              | 99           | 91           |
| <b>TOTAAL</b>                                        | <b>1.128</b> | <b>1.234</b> |

| Directe bedrijfskosten            | 2015         | 2014         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Belastingen                       | 3.082        | 3.054        |
| Verzekeringen                     | 318          | 334          |
| Afboeking service- en stookkosten | 515          | 125          |
| Jubileum 'trouwe huurders'        | 13           | 16           |
| Overige lasten                    | 186          | 100          |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>4.114</b> | <b>3.629</b> |

| Sectorspecifieke heffingen | 2015         | 2014         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Verhuurderheffing          | 3.678        | 3.223        |
| Bijdrage saneringsheffing  | 24           | 1.928        |
| <b>TOTAAL</b>              | <b>3.702</b> | <b>5.151</b> |

| Kosten verhuur                              | 2015       | 2014       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren | 452        | 742        |
| Incassokosten                               | 80         | 66         |
|                                             | 56         | 32         |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>588</b> | <b>840</b> |

| Huisvestingskosten                | 2015       | 2014       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Huur kantoor en Wellerij          | 357        | 625        |
| Gas, water, elektra en schoonmaak | 206        | 222        |
| Onderhoud kantoor                 | 43         | 23         |
| Belastingen                       | 15         | 8          |
| Verzekeringen                     | 2          | 1          |
| Overige huisvestingskosten        | 7          | 3          |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>630</b> | <b>882</b> |

| Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V. | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------------------------|------|------|
| Kwijtschelding                                      | 0    | 100  |

Per 31 december 2014 is Weller Energie B.V. verkocht.

| Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan         | 2015      | 2014       |
|----------------------------------------------|-----------|------------|
| Presentatie- en vacatiegelden                | 135       | 115        |
| Overige kosten intern toezichthoudend orgaan | -/- 54    | 55         |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>81</b> | <b>170</b> |

| Algemene kosten                    | 2015         | 2014         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Kosten bewonerszaken               | 146          | 139          |
| Drukwerk en kantoorbenodigdheden   | 164          | 171          |
| Porti en telefoon                  | 198          | 203          |
| Exploitatiekosten bedrijfswagens   | 120          | 131          |
| Contributies en abonnementen       | 115          | 115          |
| Kosten automatisering              | 604          | 364          |
| Verzekeringen                      | 29           | 22           |
| Kosten controle jaarrekening       | 118          | 123          |
| Advieskosten                       | 269          | 342          |
| Public relations & multichanneling | 123          | 207          |
| Makelaar/notaris                   | 2            | 1            |
| Overige algemene kosten            | 29           | 77           |
| <b>TOTAAL</b>                      | <b>1.917</b> | <b>1.895</b> |

Het honorarium van de accountant en accountantsorganisatie is als volgt opgebouwd:

|                               | 2015       | 2014       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Onderzoek jaarrekening        | 156        | 107        |
| Andere controleopdrachten     | 21         | 53         |
| Advieskosten fiscaal terrein  | 0          | 0          |
| Wijziging wet- en regelgeving | 31         | 14         |
| Andere niet-controle diensten | 26         | 4          |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>234</b> | <b>178</b> |

| Niet gerealiseerde waardeveranderingen  | 2015  | 2014 |
|-----------------------------------------|-------|------|
| Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen | -/- 7 | 380  |

#### Financiële baten en lasten

| Waardeveranderingen financiële vaste activa | 2015      | 2014      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Rente te vorderen BWS-subsidies             | 4         | 20        |
| Rente te vorderen Koploper-subsidies        | 30        | 30        |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>34</b> | <b>50</b> |

| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 2015         | 2014         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Rente overige vorderingen                     | 65           | 56           |
| Rente Weller Wonen Holding B.V.               | 132          | 19           |
| Rente Weller Vastgoed Beheer B.V.             | 23           | 1.269        |
| Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.       | 466          | 1.120        |
| Rente Weller Energie B.V.                     | 0            | 1            |
| Geactiveerde rente activa in ontwikkeling     | 402          | 448          |
| <b>TOTAAL</b>                                 | <b>1.088</b> | <b>2.913</b> |

| Rentelasten en soortgelijke kosten          | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rente langlopende leningen                  | 10.984        | 11.405        |
| Borgstellingsvergoeding WSW                 | 48            | 43            |
| Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten | 99            | 41            |
| Bemiddelingskosten nieuwe leningen          | 0             | 30            |
| Overige rentelasten                         | 13            | 6             |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>11.144</b> | <b>11.525</b> |

## Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

|                                                             | 2015             | 2014             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen           | 8.989            | -/- 407          |
| Bij:                                                        |                  |                  |
| - Afschrijvingen                                            | 10.336           | 11.260           |
| - Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie            | -/- 479          | -/- 849          |
| - Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling           | 1.716            | 3.539            |
| - Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed           | -/- 7            | 380              |
| - Mutatie glasfonds                                         | -/- 278          | 2                |
| - Mutatie voorziening personeelsuitkeringen                 | -/- 15           | 8                |
| - Bijdrage Saneringssteun                                   | 0                | 1.928            |
| Af:                                                         |                  |                  |
| - Lagere opbrengst verkopen                                 | -/- 1.029        | -/- 53           |
| - Afwaardering op basis van artikel 2.2.8 lid 2 VSO         | 6.741            | 0                |
| - Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)            | -/- 3.947        | -/- 3.868        |
| - Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)                  | -/- 443          | -/- 459          |
| <b>Fiscaal resultaat</b>                                    | <b>21.583</b>    | <b>11.481</b>    |
| Bij:                                                        |                  |                  |
| - Oortkosten                                                | 32               | 32               |
| <b>Belastbaar resultaat</b>                                 | <b>21.615</b>    | <b>11.513</b>    |
| Compensatie verlies voorgaande jaren                        | -/- 21.615       | -/- 11.513       |
| <b>Belastbaar bedrag</b>                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Acute vennootschapsbelasting                                | 0                | 0                |
| Latente vennootschapsbelasting (bij deelnemingen)           | -/- 35           | -/- 54           |
| Actieve latentie Stichting Weller Wonen                     | -/- 2.703        | -/- 1.305        |
| <b>Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen</b> | <b>-/- 2.738</b> | <b>-/- 1.359</b> |

## Resultaat deelnemingen

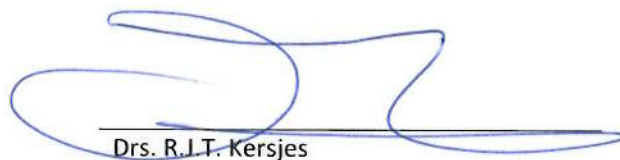
|                                                | 2015    | 2014      |
|------------------------------------------------|---------|-----------|
| Resultaat deelneming Weller Wonen Holding B.V. | -/- 255 | -/- 5.069 |

## 2.10 Ondertekening

Ondertekening door het Bestuur



Ing. J.M.W. Gorgels MSM



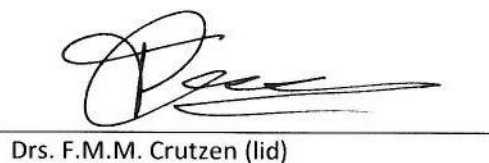
Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 15 juni 2015

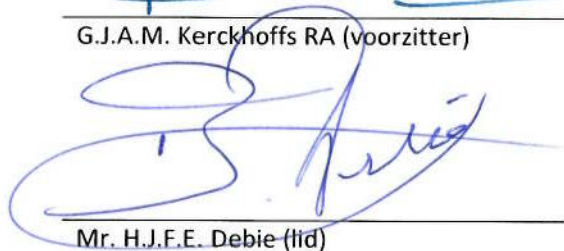
Voor akkoord en ondertekening door het toezichthoudend orgaan



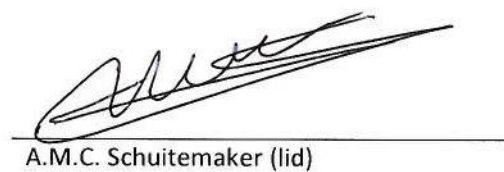
G.J.A.M. Kerckhoffs RA (voorzitter)



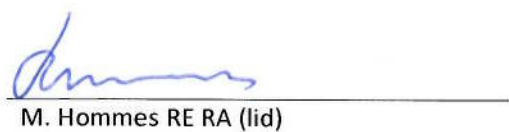
Drs. F.M.M. Crutzen (lid)



Mr. H.J.F.E. Debie (lid)



A.M.C. Schuitemaker (lid)



M. Hommes RE RA (lid)

Heerlen, 15 juni 2015

### 3. Overige gegevens

#### 3.1 Gebeurtenissen na balansdatum

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

#### 3.2 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

#### 3.3 Resultaatbestemming

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

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

#### 3.4 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

#### 3.5 Financieel toekomstperspectief Weller

Bij het opmaken van de jaarrekening 2015 is rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekende informatie. Vooral toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is tot stand gekomen rekening houdend met deze informatie. De maatregelen uit het kabinetsbeleid vormen een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie.

Het kabinetsbeleid is van grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De maatregelen met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun en het huurbeleid hebben daarbij de grootste invloed.

De sociale woningen van Weller zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden meteen van invloed op de waardering van de sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaaredeberekeningen in de jaarrekening 2015 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Het door het kabinet verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Voor de jaren 2016 tot en met 2020 is uitgegaan van een opslag op de inflatie van voorgaand boekjaar. Voor de jaren 2016 tot en met 2019 is deze gesteld op 1,0%. Voor de jaren na 2020 is uitgegaan van huurverhogingen op basis van de inflatie van voorgaande jaar zonder opslag.

De saneringssteun is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

De verhuurderheffing wordt ingerekend voor alle jaren gedurende de restant levensduur van de woningen.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting (2016 tot en met 2020) is op dezelfde manier rekening gehouden met voorgaande factoren.

Onderstaand zijn de bedragen van de verhuurderheffing en saneringssteun opgenomen zoals ingerekend in de meerjarenbegroting.

| Jaar | Verhuurderheffing | Saneringssteun | TOTAAL |
|------|-------------------|----------------|--------|
| 2016 | 3.988             | 0              | 3.988  |
| 2017 | 4.348             | 594            | 4.942  |
| 2018 | 4.378             | 607            | 4.985  |
| 2019 | 4.444             | 623            | 5.067  |
| 2020 | 4.533             | 641            | 5.174  |

De financiële meerjarenbegroting van Weller is het basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te zien. De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op:

- De operationele kasstromen zijn en blijven van een zodanige omvang dat Weller de bedrijfsvoering kan blijven uitvoeren, zonder gedwongen aanpassingen te hoeven doen. De omvang en ontwikkeling van de kosten vormen daarbij een vanzelfsprekend aandachtspunt.
- Ook de financiële kengetallen solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR), de dekking van de schuldpositie (DSCR), loan-to-value en de dekkingsgraad van de onderpanden hebben en houden een zodanige omvang dat sprake is van een financieel gezonde organisatie.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen te Brunssum

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit Jaarverslag 2015 op de pagina's 83 tot en met 129 en de pagina's 132 tot en met 173 opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Weller Wonen te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015, de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2015, het geconsolideerde en enkelvoudige kasstroomoverzicht en de toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht Airport, 15 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

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