

Weller vindt het belangrijk om een transparante presentatie te geven van haar activiteiten. Samen met partners werken we aan allerlei initiatieven in wijken en buurten **om de leefbaarheid voor onze klanten te versterken**. We willen u als huurder van Weller graag inzicht geven in deze initiatieven.

HET WELLER JAAR 2014

Weller heeft in 2014 te maken gehad met flinke uitdagingen zoals de door de overheid opgelegde verhuurdersheffing en saneringsheffing, maar ook met de economische crisis. Dat neemt niet weg dat Weller op verantwoorde wijze haar activiteiten, plannen en opgaven heeft kunnen realiseren. Hierbij een bloemlezing!

WELLER IN DE BUURT

Wij ondersteunen graag buurtinitiatieven. Dit doen we door te helpen organiseren, aanwezig te zijn en door financiële steun te geven. Er zijn in 2014 tal van leuke initiatieven geweest zoals de Nationale Straat-speeldag, wijkfeesten, buurtbarbecues, diverse zwerfvuilacties met jeugd, een kerstmarkt en activiteiten

in ons maatschappelijk vastgoed zoals een muziekquiz voor senioren in het wijksteunpunt Schandelen. In Schuttersveld heeft Weller bijgedragen aan het 'Hammerhoes': een ontmoetingsplek voor jong en oud in het hart van de wijk. Een van de meest in het oog springende initiatieven was het 40 meter hoge zwart-wit portret (Mural) op de gevel van een hoogbouwflat aan de Peter Schunckstraat. Trots ontvangen door de bewoners van de flat, en met ontzag gevolgd door inwoners van Heerlen. En wat te denken van onze sportieve prestaties? Elk jaar loopt een team van Wellermedewerkers mee in de Parelloop in Brunssum. En ja, ze hebben het allemaal gered tot de finish ;-).

LEEFBAARHEID

Het is ons veel waard om sociale netwerken in wijken en buurten te behouden en versterken. Weller heeft afgelopen jaar daarom 1,4 miljoen euro gespendeerd aan projecten die de leefbaarheid ten goede komen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld sponsoring (in totaal 60 doelen), initiatieven in de buurt en wijkscouwten (om de buurt schoon en veilig te houden). Samen sta je sterk en daarom zoekt Weller de samenwerking op met allerlei maatschappelijke organisaties in de wijk zoals de gemeente, politie, maatschappelijk werk, wijkteams, zorgpartijen, vrijwilligersnetwerken, etc. Hierbij zijn er belangrijke initiatieven opgezet zoals "Veilig Leefbaar Brunssum", dat inmiddels in alle vijf de wijken in Brunssum operationeel is.

NIEUWE WELLERKLANTEN

Weller heeft afgelopen jaar aan 782 families een nieuwe woning verhuurd. Een thuis dus, voor een heleboel klanten. Om deze woningen klaar te maken voor de verhuur is er circa € 1,2 miljoen euro uitgegeven (mutatieonderhoud). Bij deze klanten zaten ook kwetsbare doelgroepen, zoals vluchtelingen, dak- en thuislozen, sociale of medische urgenties, moeilijk opvoedbare jongeren, etc. Weller zoekt de samenwerking op met allerlei instanties om een passend (t)huis te vinden voor deze doelgroepen. Housing Parkstad is hiervan een mooi voorbeeld. Dit is een gezamenlijk initiatief, van woningcorporaties en gemeenten in Parkstad, om dak- en thuislozen te helpen die tijdelijk in een opvangvoorziening verblijven en zeer gemotiveerd zijn om zelf weer een toekomst op te bouwen. En het werpt vruchten af! Weller heeft 22 mensen succesvol kunnen plaatsen in 2014.



BEWONERS BETREKKEN

Weller vindt het belangrijk om bewoners te betrekken bij beleid en beheer. Daarom onderhouden we nauwe banden met onze huurdersorganisaties zoals de huurdersbelangenverenigingen, bewonerscommissies en huurderskoepels. Er is elk jaar veel overleg waar bijvoorbeeld het huurprijsbeleid en de huurverhoging, het inplaatsingsbeleid, leefbaarheid, incassobeleid, de onderhoudsbegroting, meerjaren-onderhoudsplanung, klachtenreglementen en andere belangrijke zaken aan de orde komen.

WONEN EN ZORG

Zorg en welzijn spelen een belangrijke rol in het leefgenot van senioren. En omdat we niet alles op het gebied van wonen en zorg mogen organiseren is samenwerking belangrijk. In Heerlen werken we samen met zorgleverancier Meander om gemaksdiensten te leveren aan klanten in Heerlerbaan. Ook zijn de voorbereidingen getroffen om in Heerlerbaan een dienstencentrum te bouwen. Dit zal eind 2015 opgeleverd worden. Zo kunnen alle klanten in de buurt gebruik maken van zorg op maat en ondersteuning. Maar het wordt ook een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en delen aan leuke dagactiviteiten. Dat is voor Weller ook belangrijk om te stimuleren.

In Brunssum-Noord werken we al jaren samen met zorg- en welzijnsinstellingen in de zogeheten WWZ-zone (wonen gecombineerd met welzijn en zorg). Wij spelen hiermee in op de zorgbehoefte die er ligt bij onze klanten. Verder is Weller eigenlijk voortdurend in gesprek in Heerlen, Brunssum en Onderbanken met zorginstellingen om het woongenot van haar klanten te vergroten.

NIEUWBOUW

Weller blijft in beweging. In 2014 zijn er tal van nieuwbouwplannen opgezet en gerealiseerd. Te veel om allemaal te noemen, daarom zijn er een aantal uitgewerkt:

Maankwartier: Weller is een van de initiatiefnemers van Maankwartier. Dat doen wij omdat we als maatschappelijk ondernemer hiermee een essentiële bijdrage kunnen leveren aan verbetering van het woon- en leefklimaat in het centrum van Heerlen. Maankwartier is meer dan een station: het is een stadshart waar mensen werken, wonen, winkelen, verblijven en reizen. Weller is succesvol gestart met de verhuur en verkoop van de eerste woningen

die in 2016 worden opgeleverd. Na de zomer wordt de nieuwe lichting huur- en koopwoningen gepresenteerd. Geïnteresseerd? Kijk op www.maankwartier.nl

Klompstraat: We vergeten ook de jeugd niet! In de Klompstraat in Heerlen hebben we zes appartementen gerealiseerd voor jongeren onder de 23 jaar. Midden in het centrum en natuurlijk dicht bij de uitgaansgelegenheden ;-).

Luciushof: Bent u al eens in de Luciushof of het Savelsbergklooster geweest? Zeker de moeite waard! Deze twee voormalige kloosters zijn onder de vlag van Weller (in samenwerking met Gemeente Heerlen en vrijwilligers) getransformeerd in een gastvrije ontmoetingsplek. Er zijn tal van activiteiten en diensten op het gebied van werk/studie, genieten, cultuur en horeca. Inspiratie, beleving en ontmoeting voor alle leeftijden.

Brede school Brunssum: In 2014 heeft de voorbereiding plaatsgevonden van de bouw van de Brede School Brunssum-Centrum. Inmiddels is het startsein voor de bouw gegeven. Binnen één multifunctionele accommodatie komen twee basisscholen, een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf. De ruime sportzaal biedt sportief plezier aan de kinderen, maar wordt na schooltijd ook gebruikt door buurt- en sportverenigingen. Een aanwinst voor ouders en kinderen in de buurt. Weller kan hier een bijdrage leveren aan de ontwikkelingskansen van de jeugd en dat is natuurlijk belangrijk voor de toekomst. >



HERSTRUCTURERING EN RENOVATIE IN HET KORT

- Weller heeft samen met de gemeente Heerlen het seminar 'Heerlerheide pakt door' georganiseerd. De bijeenkomst is de afronding van de herstructurering van Heerlerheide Centrum. 20 jaar inspanningen hebben geleid tot een b(l)oeiend Heerlerheide.
- Weller is samen met partners bezig met het ontwikkelen van een toekomstvisie over het centrum van Schinveld.
- Weller is gestart met de renovatie hoogbouw Peter Schunckstraat. Er wordt in verschillende flats (1 t/m 4) een compleet nieuwe centrale entreehal gerealiseerd, de gehele buitenzijde krijgt een facelift en de gebouwschil wordt thermisch beter geïsoleerd.
- Vanuit het Masterplan Brunsum-Noord-Centrum geldt een opgave van het slopen van 347 woningen en het bouwen van 428 nieuwe woningen. Weller is in dit kader bezig geweest met het onttrekken van 106 woningen, de voorbereiding van de bouw van 70 appartementen in 't Ei/Koutenveld en de ontwikkeling van een brede school in Kerkeveld. Ook het Zorgplein, de herinrichting van winkelcentrum Het Ei en de nieuwe Brikke Oave zijn onderdelen van dit Masterplan.
- Weller onderzoekt de mogelijkheden van herstructurering van de Caumerpoort in Heerlen.



WELLMILIEU

Enkele jaren geleden heeft Weller een milieubeleidsplan opgesteld. Het hoofddoel hiervan is een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het CO2-gehalte.

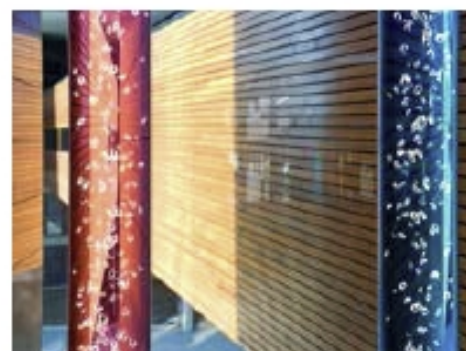
Weller heeft in dit kader een gecertificeerd bedrijf ingeschakeld dat over alle Wellerwoningen een zogenaamd 'Energie Prestatie Advies' (EPA) heeft opgesteld. Dit is een advies over efficiënter energiegebruik in een woning en wordt ook wel het energielabel voor woningen genoemd. Bijna de helft van de woningen van Weller (49%) beschikt over een energielabel A, B of C. De mogelijkheden voor Weller om maatregelen te nemen op dit gebied zijn opgenomen in het eerder genoemde milieubeleidsplan.

Voor het project Maankwartier is een duurzaam energieconcept ontwikkeld. De winkels, kantoren, woningen en het hotel gaan verwarmd en gekoeld worden met mijnwater. De duurzaamheid zit niet alleen in het energieconcept, de kwaliteit van de materialen en het meervoudig ruimtegebruik. Gebruikers moeten prettig en gezond kunnen werken, wonen en vertoeven. Het project krijgt onder andere zelfs 'groene' daken (voorzien van sedumbepplanting).

Ook bij andere projecten wordt er rekening gehouden met duurzame energie. Zo zijn er op verschillende plaatsen zonnecollectoren geplaatst. En om mensen te stimuleren tot duurzaam gedrag heeft Weller meegewerkt aan het initiatief 'Energieteam Heerlen'. Deze teams geven

tijdens een huisbezoek advies en brengen geheel gratis energiebesparende voorzieningen aan.

Weller speelt al jaren een prominente rol in het exploiteren van duurzame energie (mijnwater). Weller heeft Wellerenergie onlangs verkocht aan Mijnwater B.V. (een dochteronderneming van gemeente Heerlen) die het project opneemt in een groter geheel van duurzame koude/warmte energielevering. Daarnaast heeft Mijnwater B.V. onlangs nog een Europese Award ontvangen! Weller is daar trots op en blijft zich inzetten voor duurzame initiatieven.



TRANSPARANTIE

Weller hecht veel waarde aan transparantie. Het complete jaarverslag en de jaarrekening zijn te downloaden op onze website (www.wellernet.nl) of worden op aanvraag toegestuurd.

WIST U DAT?

... Weller succesvol een sleepersactie op touw heeft gezet? Met deze preventieve actie willen wij eventuele huurachterstand tijdig signaleren en hierop actie ondernemen. De eerste resultaten zijn veelbelovend. ... Weller meer dan het dubbele aan leefbaarheid in de wijken investeert dan het landelijk gemiddelde? ... Dat wij de persoonlijke ontmoeting met huurders tijdens de Wellerdag heel bijzonder vonden? Wij bezochten u ter gelegenheid van ons 10-jarig bestaan en raakten geïnspireerd door uw verhalen. <



KENGETALLEN

STICHTING WELLER WONEN

2014

VERHUUR

Aantal woningen	9.384
Huurachterstand	1,9%
% toegewezen aan primaire doelgroep*	94,0%
Mutatiegraad	8,2%

BALANS

Eigen vermogen	€	183.734.000
Materiële vaste activa	€	434.585.000
Langlopende schulden	€	293.308.000
Kortlopende schulden	€	12.167.000
Voorziening onrendabele investeringen	€	4.834.000

WINST- EN VERLIESREKENING

Huuropbrengsten	€	56.294.000
Lasten onderhoud	€	10.915.000
Personeelslasten	€	7.613.000
Overige bedrijfslasten	€	13.901.000
Afschrijvingen vaste materiële activa	€	11.970.000
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	€	4.598.000
Rentelasten	€	11.525.000
Jaarresultaat	- €	6.835.000

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Solvabiliteit	37,2%
---------------	-------

ORGANISATIE

Aantal formatieplaatsen	99,9
-------------------------	------