

**Jaarverslag
2014**

	Pagina
Voorwoord	1
Verslag Raad van Commissarissen	3
Inleiding	5
Algemeen	6
Statuten en Reglement	7
Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening	7
Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat	8
Taak en werkwijze	9
Vergaderingen	10
Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten	11
Onafhankelijkheid	13
Deskundigheid en samenstelling	13
Werkgeversrol	14
WNT-verantwoording	16
Samenstelling Raad van Commissarissen	19
Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	20
Samenstelling commissies toezichthouder	21
Uitkeringen Raad van Commissarissen	22
Vaststelling jaarstukken door Raad van Commissarissen	23
Verslag Ondernemingsraad	24
JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG & BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	29
1 Algemene beschouwingen	30
Prestaties	31
2 Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	34
Interne organisatie	34
Bestuur en Directie	35
Visitatie	35
Werkorganisatie	35
Kantoor en automatisering	35
Relatiebeheerders	36
Commerciële ruimten	38
Personeel	37
Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	39
Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)	39
Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken	40
BZK	41
Aedes	41
Externe werkgroepen en adviescommissie	41

	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	41
	Level playing field	42
	Governance code	42
	Organisatieschema	43
	Raad van Commissarissen	43
	Het bestuur, taak en werkwijze	44
	Leden van het bestuur	45
	Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	45
	Bezoldigingsbeleid	45
	Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	46
	Horizontale dialoog	47
	Inbedding in de maatschappij	47
	Overleg en communicatie met belanghebbenden	47
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	48
	Doelstelling en beleid inzake risicobeheer	48
	Voornaamste strategische risico's	49
	Voornaamste financiële risico's	49
	Voornaamste operationele risico's	50
	Controlesystemen	51
	Belangrijke wijzigingen in de AO/IC	52
	Beoordeling uitkomsten door bestuur	52
	Externe accountant	53
	Visitatie	53
3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	54
	Algemeen	54
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model	54
	Nieuwbouw	55
	Onderhoud Algemeen	55
	Planmatig onderhoud	56
	Niet planmatig onderhoud	56
	Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken	57
	Medisch geïndiceerden	57
	Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo	58
	Milieu, energie en legionella	58
	Energieakkoord en duurzaam vastgoed	59
4	Leefbaarheid en Herstructurering	60
	Leefbaarheid	60
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	61
	Brunssum	61
	Heerlen	61
	Onderbanken	63
	Amovatie en aankoop van woningen samengevat	64
5	Wonen en Zorg	65
	Brunssum	65
	Heerlen	65
	Onderbanken	65

6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	66
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	66
	Maatwerk en relatiebeheer	66
	Woningzoekenden	66
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	66
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	68
	Mutaties	68
	Het verhuren van woningen	69
	Ontruiming	69
	Woonfraudebeleid	69
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	70
 7	 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	 72
	Algemeen	72
	Participatie	72
	HBV's en Bewonerscommissies	72
	Huurderskoepels	72
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	73
	Subsidie	74
	Klachtencommissie	74
	Kwaliteitzetels	75
	Verhuisstatuut	75
	Informatie aan bewoners	75
	Toekomstige ontwikkelingen	75
 8	 Financiële continuïteit	 76
	Inleiding	76
	Financieel kader	76
	Waarderingsgrondslag	77
	Specifieke meldingen	77
	Solvabiliteit	78
	Toekomstig financieel beleid	78
	Toekomstig financieel perspectief	79
	Treasury-activiteiten	80
	Gebruik financiële derivaten	81
	Nieuwe ontwikkelingen	81
	Overige werkzaamheden	82
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	82
	Corporate Governance en verbindingen	87
	Risicobeheersing	87
	Onrendabele investeringen	88
	Huursom	88

9	Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid	89
	Verkoop van woningen	89
10	Meldingsplichtige Besluiten	91
11	Bestuursverklaring	92
	Overig	93
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	94
	VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	94
	Samenstelling Raad van Commissarissen	94
	Bijzondere gebeurtenissen	95
	Resultaatbepaling	95
	Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	96
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	97
	Bijlage 2: organigram	98
	Bijlage 3: juridische structuur Weller	99
12.	Jaarrekeningen 2014	100
	Jaarbericht Stichting Weller Wonen geconsolideerd	101
	Jaarbericht Stichting Weller Wonen enkelvoudig	146

VOORWOORD

Ooit zei de u wellicht bekend zijnde schrijver-filosoof Rousseau: "Gouverner, c'est prévoir". Regeren is inderdaad vooruitzien, maar regeren impliceert ook 'dienen' en 'managen'. Dat geldt ook voor ons als woningcorporatie.

De terugtred van de wetgever en de noodzaak tot bevordering van de zelfredzaamheid van de burger raken ook de volkshuisvesting en daarmee ook Weller en haar huurders. Als woningcorporatie streven wij naar duidelijkheid, niet enkel in het belang van het uitzetten van de juiste koers voor bedrijf en burger, lees onze huurders, maar ook in het belang van het tijdig en zorgvuldig creëren van voldoende draagvlak voor de door de overheid en Weller gewenste koers.

Die koers zal de komende jaren ongetwijfeld voor een niet onbelangrijk deel bepaald worden door de conclusies, zoals neergelegd in het op 30 oktober 2014 verschenen rapport van de Parlementaire Enquêtecommissie, getiteld "Ver van Huis".

Volgens genoemd rapport moet de oorzaak van de problemen gezocht worden in menselijk gedrag, gebrekkige grenzen en gebrekkig governance, alsmede te veel geld in combinatie met te weinig risicobesef. Duidelijke taal, gebaseerd op naar wij mogen hopen incidenten.

Incidenten die de aandacht dreigen af te leiden van de eigenlijke materie en de taken die wij als woningcorporaties behoren, willen en ook zullen blijven vervullen: het leveren van passende, betaalbare en fatsoenlijk onderhouden woonruimte in een prettige woonomgeving voor in elk geval mensen met een bescheiden beurs.

Ondanks voornoemde is Weller er het voorbije jaar in geslaagd, in een werkgebied dat uniek is omdat sprake is van een bevolkingskrimp, waarvan de negatieve effecten momenteel ten gevolge van de vastgelopen koopsector ten faveure van de daardoor aan populariteit winnende huursector worden afgezwakt, praktisch alle in het vigerend beleidsplan en jaarplan gestelde doelen te realiseren. Algemeen durven wij als Bestuur van Weller dan ook te stellen dat uit de in het navolgende gepresenteerde jaarverslag duidelijk tot uitdrukking komt dat Weller ook in 2014 als maatschappelijke onderneming meerwaarde heeft weten te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in het bijzonder. Zo is uit twee keer per jaar gehouden klanttevredenheidsonderzoeken opnieuw gebleken dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening als positief waarderen.

Ter illustratie: de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,6, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg wederom 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 genoegen u het jaarverslag over 2014 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'.

Het volkshuisvestingsverslag geeft u een overzicht van de prestaties van Weller op de navolgende BBSH-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 2014 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 2014 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, 24 juni 2015

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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



Inhoudsopgave RvC-verslag

- Inleiding
- 1. Algemeen
- 2. Statuten en Reglement
- 3. Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening
- 4. Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat
- 5. Taak en werkwijze
- 6. Vergaderingen
- 7. Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten
- 8. Onafhankelijkheid
- 9. Deskundigheid en samenstelling
- 10. Werkgeversrol
- 11. WNT-verantwoording 2014 Stichting Weller Wonen

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder

Bijlage R4: Uitkeringen Raad van Commissarissen

Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

In 2014 is een vervolg gegeven aan de verdere professionalisering van good governance. De Raad erkent het grote belang van good governance en transparantie.

In het verlengde hiervan is, zowel ter bevordering van de continuïteit alsook in verband met het toenemende gewicht van de functie, uitvoering gegeven aan verjonging van de Raad van Commissarissen. Ook heeft de RvC regelmatig de (voorgenomen) overheidsmaatregelen besproken en de gevolgen die dat voor de volkshuisvesting, voor de huurders en voor Weller zal hebben.

De RvC onderkent het belang van transparant en eigentijds toezicht, maar waarschuwt er nadrukkelijk voor dat verdergaande professionalisering van het toezicht niet altijd leidt tot meer betrokkenheid en beter toezicht.

Kernkwaliteit van Weller is sinds jaar en dag maatschappelijk ondernemerschap. Hiervoor is nodig dat de organisatie lef toont in combinatie met maatschappelijke verantwoordelijkheid. Voorkomen moet worden dat maatschappelijk vermogen op de plank blijft liggen en niet wordt ingezet waar het voor bedoeld is. Corporaties zullen dus nog “rijker” worden, met als risico dat de overheid beslag legt op deze overvloedige middelen en elders en/of anders inzet. Dat dit ten koste gaat van de huurders, onze voornaamste stakeholder, moge duidelijk zijn. Van onze bestuurders, medewerkers en onze interne toezichthouders, worden nu nog meer dan voorheen visie, lef en creatief ondernemerschap gevraagd. Deze kenmerken, die Weller sinds jaar en dag hoog in het vaandel heeft staan, mogen niet verdwijnen, maar moeten zelfs nog steviger verankerd worden binnen de organisatie.

Ondanks de goede financiële positie van Weller leidt het overheidsbeleid van de afgelopen jaren tot een toenemende beperking van investeringsmogelijkheden. Vooral onrendabele investeringen in leefbaarheid, leefomgeving en maatschappelijk relevante projecten binnen onze wijken worden hierdoor minder vanzelfsprekend, zo niet onmogelijk. Voorkomen moet worden dat dit beleid gaat leiden tot daling van de kwaliteit van het woningbezit en de leefomgeving. Ook mensen wier inkomen juist de kritische grens van € 34.678,= overschrijdt, mogen niet de dupe worden van dit beleid. Voor hen geldt vaak dat het inkomen ontoereikend is om een hypotheek voor een koopwoning te verwerven of zijn er onvoldoende andere huurmogelijkheden. Het voornemen van sommige politieke partijen om de inkomensgrens op te trekken tot circa € 43.000, juichen wij dan ook toe.

Verder heeft de RvC in 2014 wederom veel aandacht geschonken aan het project Maankwartier. De huidige recessie leidt tot grote terughoudendheid bij commerciële partijen om te huren en/of te investeren en bij banken om te financieren. De verwachting is dat de aanbesteding van bepaalde onderdelen van het project door bovengenoemde zaken mogelijkserwijs wordt getemporeerd; ook is niet uitgesloten dat sommige onderdelen van het project geen doorgang vinden.

Begin 2014 heeft de RvC een externe partij opdracht gegeven tot een risico-analyse van het project “Maankwartier” en de diverse scenario’s die mogelijk kunnen optreden. Op basis van de uitkomsten van dit rapport is het meest realistische scenario uitgewerkt.

Tenslotte wil de RvC Bestuur en medewerkers via deze weg bedanken voor haar inzet in 2014. De RvC verwacht dat de economische recessie ook in 2015 noodzaakt tot extra maatregelen en inzet om de gestelde doelen te realiseren. We zijn er echter van overtuigd dat de Weller-organisatie over voldoende kwaliteiten beschikt en flexibel genoeg is om ook in 2015 invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taken.

1. Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft drie belangrijke taken, te weten:

1. Het houden van toezicht op de gang van zaken binnen de stichting en de aan de stichting gelieerde ondernemingen;
2. Het dienen als klankbord, sparringpartner en adviseur van het bestuur;
3. Het vervullen van de werkgeversrol voor de directeur-bestuurders.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- 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;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de met de corporatie verbonden ondernemingen.

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de Toegelaten Instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2014 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. Gedurende 2014 zijn geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder.

2. Statuten en RvC-Reglement

De Raad van Commissarissen is ingericht volgens de regeling van commissarissen bij de vennootschap in het Burgerlijk wetboek. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Weller omschreven; een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden in het RvC-Reglement, laatstelijk bijgesteld 7 juli 2010. Zowel de statuten alsook reglement zijn op de website geplaatst.

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Gedurende het grootste deel van het jaar 2014 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit zeven personen. In het najaar 2014 zijn twee toezichthouders voortijdig afgetreden; aansluitend is meteen gestart met het werven van twee nieuwe, financieel georiënteerde, toezichthouders, hetgeen reeds per 1 januari 2015 heeft geleid tot twee benoemingen. Twee toezichthouders zijn reeds in een eerder boekjaar benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordigers. Hiermee is voldaan aan de statutaire bepalingen.

3. Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen met name:

- de vigerende Woningwet, het BBSH, de Wet op het Overleg huurders verhuurder;
- de statuten;
- de door haar goedgekeurde missie en visie;
- het vigerend strategisch beleidsplan;
- het vigerend jaarplan;
- 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;
- afspraken met stakeholders.

Voorgaand toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2014 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Voor de uitvoering van haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen adequate, relevante, betrouwbare, tijdige en transparante informatie nodig teneinde voldoende zicht te krijgen op het huidige en toekomstig functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2014 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt: deze informatie is onder andere verkregen via kwartaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de raad aan het Bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het Bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen. In het kader van informatievoorziening heeft de RvC van het Bestuur van Weller periodiek een 'Infobulletin' 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 2014 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 heeft de RvC zich op diverse momenten door externe adviseurs laten begeleiden, teneinde te voorkomen dat er ten aanzien van sommige onderwerpen een 'tunnelvisie' zou kunnen ontstaan. Zo is gebruik gemaakt van Deloitte inzake risicomanagement. Met betrekking tot het masterplan Maankwartier wordt vanaf najaar 2014, zowel ten dienste van de Raad van commissarissen alsook ten behoeve van het bestuur van Weller, gebruik gemaakt van een strategisch adviseur.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang heeft de RvC regelmatig met het Bestuur van Weller kritisch 'gespard'; daarbij is vanuit de RvC vooral de nadruk gelegd op beheersing van mogelijke risico's, handhaving van de financiële continuïteit en borging van de dienstverlening in een krimpende woningmarkt.

Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de RvC overlegd met de accountant (Deloitte).

4. Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat

Ten aanzien van de uitkomsten van het door de RvC uitgeoefende toezicht 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, kan vermeld worden dat de RvC als toezichthouder het navolgende heeft geconstateerd:

- dat de door het Bestuur van Weller ten behoeve van 2014 – inmiddels wordt gewerkt aan een nieuw strategisch beleidsplan 2015 t/m 2018 - vastgestelde strategische, tactische en operationele doelen in het verlengde van de missie en visie liggen;
- dat ten aanzien van de belangrijkste potentiële risico's beheersmaatregelen zijn benoemd, omschreven in een uit twee delen bestaand "Risico-inventarisatie-rapport"; over de ontwikkeling van de in het rapport aangeduide risico's wordt gerapporteerd in de kwartaal rapportages;
- dat de wijze waarop dit geschiedt volgens de RvC in 2014 is verbeterd, doch de risicorapportages zijn qua dynamiek, actualiteit, concretisering - frequenter vertaling in geldbedragen is wenselijk – en benoemen beheersmaatregelen niet steeds voldoende herkenbaar uitgewerkt. Deze kwaliteitsslag is ook in 2015 één van de speerpunten voor de RvC; daartoe heeft de RvC reeds eind 2013 een extern bureau een gerichte opdracht gegeven tot het opstellen van risico-analyse inzake het Maankwartierproject;
- dat de planning & control-cyclus van Weller de toezichthouder voldoende informatie verschaft over de voortgang van de belangrijkste bedrijfsprocessen;
- dat ten aanzien van kwaliteitsbeleid en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording gebruik wordt gemaakt van een vertrouwde en bewezen structuur, conform BBSH en INK-managementmodel;
- dat het transparant maken richting maatschappij van de activiteiten die Weller als volkshuisvester ontplooit extra aandacht verdient; onder andere een vierjaarlijkse visitatie maakt onderdeel uit van dit proces;
- dat het financiële verslagleggingsproces in 2014 wederom op een aantal onderdelen is verbeterd;
- dat geen lacunes of overtredingen in de naleving van wet- of regelgeving door de Raad van Commissarissen geconstateerd zijn;
- dat het Bestuur van Weller de vigerende Governance-code voor woningcorporaties in 2014, zoveel als mogelijk is, heeft nageleefd en in geval van afwijking voldoende transparant heeft gemaakt waarom is afgeweken;
- dat het functioneren van het Bestuur van Weller in 2014 als 'voldoende' kan worden gekwalificeerd. Daarbij wordt opgemerkt dat, mede in het licht van de maatschappelijke discussie en de wijzigende opvattingen van de overheid, er tweede helft 2014 een heroriëntatie heeft plaatsgevonden inzake de missie en visie van Weller; dit zal medio 2015 tot uitdrukking moeten komen in een onder auspiciën van het bestuur op te stellen nieuw strategisch beleidsplan.
- dat inzake de wijze waarop projecten gemanaged worden, en dan met name het kwaliteitsniveau, een optimalisatieslag wenselijk is;
- dat inzake duurzaamheid in het kader van maatschappelijke verantwoording meer expliciete keuzes gemaakt moeten worden.

De Raad van Commissarissen heeft in 2014, mede ten gevolge van de landelijke ontwikkelingen in de branche en gewijzigde maatschappelijke opvattingen over het intern toezicht, het toezicht geïntensiveerd.

5. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het Bestuur laten informeren inzake de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Weller en de aan Weller gelieerde BV's:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant;
- overleg met huurdersorganisaties;
- overleg met Ondernemingsraad;
- overleg met stakeholders;
- bezichtiging deel woningbezit en enkele nieuwbouwcomplexen;
- regionale bijeenkomsten met VTW.

6. Vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar 11 maal bijeen geweest: 7 keer werd een reguliere vergadering met het Bestuur gehouden, 1 keer werd sec door de Raad vergaderd, 2 maal werd een extra vergadering ingelast en 1 keer werd een zogenoemde 'heissessie' gehouden door RvC, Bestuur en enkele interne adviseurs. In één van genoemde bijeenkomsten, te weten op 16 december, is aan de hand van de format van Deloitte, het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is 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. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van :

- de Governance-code Woningcorporaties;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur;
- de enkele jaren geleden ondergane visitatie;
- de WNT cum annexis.

De RvC heeft haar eigen functioneren met name beoordeeld op basis van de volgende aspecten:

- Is duidelijk wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn en hoe is in overeenstemming met deze door de RvC in 2014 gewerkt?
- Hoe goed is de RvC op de hoogte van de relevante wet- en regelgeving en hebben de commissarissen in 2014 voldoende gedaan om de laatste ontwikkelingen te volgen?

- Is de informatievoorziening in 2014 voldoende geweest om inzicht te hebben in de strategische en operationele risico's. En indien niet, zijn er dan voldoende acties ondernomen om de ontbrekende informatie wel te krijgen?
- Is de huidige wijze en frequentie van vergaderen voldoende om goed toezicht te garanderen?
- Is het toezicht op het Bestuur van de organisatie in 2014 voldoende effectief geweest?
- Hoe heeft de RvC er voor gezorgd dat zij alle relevante informatie krijgt?
- Het functioneren van de raad in zijn totaliteit en van de afzonderlijke leden.

De belangrijkste aandacht- en verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen, zijn:

- zorg dragen voor voldoende continuïteit van het toezicht;
- verder vergroten klankbord- en adviesrol;
- actualiseren RvC-reglement na 1 juli 2015 met verwerking Governance-code, WNT en Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting inclusief Novellen (juncto geactualiseerde Woningwet en nieuw BTIV);
- actualiseren profielschets RvC-leden;
- actualiseren en opnieuw vastleggen van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden RvC;
- actualiseren aftreedschema;
- verwerken nieuwe richtlijnen ministerie;
- verder uitdiepen, optimaliseren en implementeren risico-management.
- verder uitwerken strategisch beleidsplan-
- volgen van opleidingen

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2014 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad.

Op 27 februari 2014 heeft de voltallige Raad van Commissarissen, samen met het bestuur, een oriënterend overleg gehad met de vijf Huurderskoepels, die de status 'huurdersorganisatie' hebben. Tevens heeft op 10 april 2014 een delegatie van de Raad van Commissarissen een evaluerend overleg gehad met genoemde vijf Huurderskoepels.

7. Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- jaarverslag & jaarrekening 2013: 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 2014 werd besloten voor het derde opeenvolgende jaar gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte;
- managementletter: bespreking;
- begroting 2015: bespreking en vaststelling;
- treasuryjaarplan 2014: bespreking en vaststelling;

- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages): bespreking;
- strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014 ; voortgangscontrole;
- concept strategisch beleidsplan 2015 t/m 2018;
- 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 2013 van de aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken: bespreking en fiatting voorgenomen bestuursbesluiten;
- governance / naleving vernieuwde Governancecode Woningcorporaties:
- Governance gaat over besturen en beheersen, over verantwoordelijkheid en zeggenschap, alsmede over verantwoording en toezicht. De Raad van Commissarissen acht vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven als primaire verantwoordelijkheid van de Toegelaten Instelling. Integriteit en transparantie spelen hierbij een grote rol. Dit alles is beschreven in BBSH en Governance-code;
- WNT (I en II) en Ministeriele Regeling: analyse en implementatie;
- integriteit: evaluatie;
- 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;
- verkoopbeleid en verkoopprocedure: bespreking actualisering aanscherping procedure;
- treasurywet 2012 e.v.: voortgangscontrole en evaluatie;
- kwaliteit dienstverlening: bespreking;
- prestatieafspraken directeur-bestuurders;
- huisvesten primaire doelgroep en betaalbaarheid: bespreking doelgroep-afbakening in kader 'level playing field';
- naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen.

Daarnaast kwamen in 2014 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project); risico-analyse Maankwartier;
- energie m.b.v. mijnwater en fiatting voorgenomen bestuursbesluit tot verkoop Weller Energie BV eind 2014;
- afronding overheveling vastgoed richting Weller Vastgoed Beheer BV, anticiperend op nieuwe Woningwet en nieuw BTIV in spe;
- strategisch voorraadbeheer;
- het ICT-automatiseringssysteem (BITE); ERP-scenario's;
- voorbereiding vierjaarlijkse visitatie;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

8. Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

In het boekjaar 2014 is, in zoverre in redelijkheid controleerbaar, geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het Bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het Bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RvC en het Bestuur is opgenomen in bijlage R1.

In 2014 is, evenals in voorgaande jaren, binnen de organisatie van Weller geen gebruik gemaakt van de ‘Regeling Melding onregelmatigheden’.

9. Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond ultimo dato uit vijf leden en vanaf 1 januari 2015 wederom uit zeven leden. In bijlage R1 is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden (bijlage R2).

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen.

De profielschets is ook in 2014 voorsnog gehandhaafd. In de Profielschets Toezichthouders Weller is een profielschets opgesteld met criteria waaraan toezichthouders, die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming, moeten voldoen om goed toezicht uit te kunnen oefenen en nuttige adviezen te kunnen geven; daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.

Weller heeft 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.

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 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 zeven 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 driemaal bij elkaar gekomen, inclusief één bijeenkomst naar aanleiding van de (her-)benoeming van de accountant; namens de RvC maakten de heren Tilmans en Kleijnen (tot 1 oktober 2014) deel uit van de commissie.

- Selectie & Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen neemt slechts plenair besluiten. Mede hierom en gezien de beperkte omvang van het toezichthoudend orgaan ontbreekt de meerwaarde over te gaan tot het hanteren van een formeel reglement voor de Selectie & Remuneratiecommissie.

De slechts twee keer per jaar voorbereidingen betreffende Selectie & Renumeratiecommissie is onder meer belast met de voorbereiding ten behoeve van de selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen alsook de leden van het Bestuur van Weller; zij is tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur, alsmede met de voorbereiding van het beloningsbeleid van de toezichthouder.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie & Remuneratiecommissie in 2014 tweemaal vergaderd over de invulling en honorering van de bestuurders, het toezichthoudend orgaan en de opvolging van de heer Kleijnen en mevrouw Kuperus – beiden voortijdig afgetreden. 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 twee vacatures; dit om de continuïteit en de kwaliteit van het intern toezicht te waarborgen.

10. Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het Bestuur.

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur geëvalueerd, hetgeen niet tot bijstelling 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, om moverende redenen, gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen heeft hier, afwijkend van de governancecode, in het bedrijfsbelang, bewust voor gekozen.

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, gevoed door de zelfevaluatie van het Bestuur.

De Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de prestatie-eisen in 2014 in voldoende mate zijn gerealiseerd.

Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2014 is op de navolgende pagina opgenomen.

11. WNT-verantwoording 2014 Stichting Weller Wonen

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Weller wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Stichting Weller Wonen is € 167.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

<i>Leidinggevende functionarissen</i>		
	Ing. Gorgels J.M.W. MSM	Drs. Kersjes R.J.T.
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2014	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	neen	neen
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning (I)	180.246	131.475
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	36.999	31.284
Totaal bezoldiging 2014	217.245²	162.759
Totaal bezoldiging 2013	205.776	159.076
Toepasselijk WNT-maximum 2014	167.000	167.000
Motivering indien overschrijding: zie noot 1 overgangsregeling	1)	1)

¹ 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.

² Jubileum-uitkering

<i>Toezichthoudende topfunctionarissen</i>				
	Mr. Debie H.J.F.E.	Houben H.M.J.	Kleijnen E.J.W. RA	Mevr. Drs. Kuperus J.B.
Functie	lid RvC	Vice-vz RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2014	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 30-9	1-1 t/m 18-12
Bezoldiging				
Beloning (I)	9.313	14.954	6.984	9.313
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	9.313	14.954	6.984	9.313
Totaal bezoldiging 2013	388	14.954	6.984	388
Toepasselijk WNT-maximum 2014	8.350	8.350	6.245	8.350
Motivering indien overschrijding: zie noot 1 overgangsregeling	2)	1)	2)	2)

<i>Toezichthoudende topfunctionarissen</i>			
	Mevr. Schuitemaker A.	Tilmans J.M.E. QC	Wevers R.J.
Functie	Lid RvC	Vz. RvC	Lid RvC
Duur dienstverband in 2014	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging			
Beloning (I)	9.313	23.031	14.954
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	9.313	23.031	14.954
Totaal bezoldiging 2013	4.656	22.660	14.801
Toepasselijk WNT-maximum 2014	8.350	12.525	8.350
Motivering indien overschrijding: zie noot 1 en 2 overgangsregeling	2)	1)	1)

¹ Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011

² Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014

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 bepaald in overeenstemming met de WNT of de van de WNT afgeleide overgangsregeling(-en). Weller maakt gebruik van de ook voor toezichthouders geldende overgangsregeling(-en) 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 behoeve van honorering en vergoedingen zijn, naast voornoemde bezoldigingen, in 2014 navolgende uitgaven gedaan:

De overige RvC-kosten bedroegen € 82.416; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, voorziening herstructurering ITO, professionaliseringsactiviteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage.

<i>Uitkeringen wegens beëindiging toezichthoudende rol aan topfunctionarissen</i>	
	Mevr. Steijns- van der Zwaan A.E.M.F.
Functie	lid RvC ¹
Uitkeringen in 2014 wegens beëindiging dienstverband	32.308
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2013
Totaal toegekende uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	32.308
Motivering indien overschrijding: zie noot 1 overgangsregeling	1)

¹ beëindiging dienstverband 31-12-2013; uitbetaling januari 2014. Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijk WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2014 was de Raad van Commissarissen van Weller als volgt samengesteld:

Naam	leeftijd	functie	deskundigheid-gebied	beroep	nevenfuncties
mr. Debie H.	51	lid	bestuurlijk-juridisch	Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals
Houben H.	73	vice-voorzitter	doelgroep en lokale gemeenschap	Emeritus belasting-deurwaarder	n.v.t.
Mevr. A.M.C. Schuitemaker	45	lid	bestuurlijk-juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	n.v.t.
Tilmans J.M.E. Q.C.	59	voorzitter	financieel-economisch	Controller	voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester Cultuurhuis; voorzitter Raad van Commissarissen Vitaal Wonen
Wevers R.J.	56	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	Gemeente-ambtenaar	n.v.t.

Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten en het RvC-Reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is op grond van vigerend statuut en reglement 2 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
Debie H.	16-12-2013		16-12-2017
Houben H.	1-1-2008	1-1-2012	31-12-2015
Kleijnen E. RA	1-4-2013		1-4-2017 ¹
Kuperus J.	16-12-2013		16-12-2017 ¹
Schuiitemaker A.	1-7-2013		1-7-2017
Tilmans J.M.E. QC	1-1-2004	1-1-2012	31-12-2015
Wevers R.J.	1-1-2004	1-1-2012	31-12-2015

¹ voortijdig afgetreden najaar 2014

Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie/remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2014 als volgt samengesteld:

commissie	naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Agendacommissie	Tilmans J.M.E. QC	1-1-2011	1-1-2013	31-12-2015
	Houben H.	1-1-2013		31-12-2015
Auditcommissie	Tilmans J.M.E. QC	1-1-2011	1-1-2013	31-12-2015
	Kleijnen E. RA	1-4-2013		31-12-2017
Selectie & Remuneratiecommissie	Tilmans J.M.E. QC	1-1-2011	1-1-2013	31-12-2015
	Houben H.	1-1-2013		31-12-2015
	Wevers R.J.	1-1-2011	1-1-2013	31-12-2015

Bijlage R4: Uitkeringen Raad van Commissarissen

Ten behoeve van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn in 2014 navolgende uitgaven gedaan:

Gronden	Bedrag	Naam	Functie
Afvloeiingsregeling	€ 32.308	Mevr. Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC ¹
Golden parachute regeling	0		
Kantonrechter-formule	0		
Gouden handdruk	0		
Beloning betaalbaar op termijn	0		

¹ beëindiging dienstverband 31-12-2013; uitbetaling januari 2014. Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011

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 2014 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 2014 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 24 juni 2015

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



Dhr. J.M.E. Tilmans QC

Vice-voorzitter,



Dhr. H.M.J. Houben

orweller

Jaarverslag 2014

Ondernemingsraad Weller



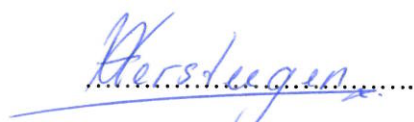
Hierbij treft u het Jaarverslag 2014 van de OR van Weller aan. De OR zit bij Weller aan het roer om namens de medewerkers invloed uit te oefenen op de koers die Weller vaart: van ARBO tot arbeidsvoorwaarden en van organisatiestructuur tot verhuizing vanwege nieuw kantoor. Daar waar nodig geeft de OR 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 in het achterhoofd.

De volgende onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde:

1. Samenstelling OR
2. Vergaderingen met het Bestuur
3. Thema's 2014
4. Overleg met de RVC

Voorzitter:



Anja Versteegen

Secretaris:



Roel Retrae

Heerlen, 30 april 2015

Samenstelling OR in 2014:

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

1. Vergaderingen met het Bestuur van Weller

In 2014 hebben er 6 reguliere overlegvergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden.

Het Bestuur wordt tijdens die vergaderingen vertegenwoordigd door Robèrt Kersjes en Jack Gorgels.

De vergaderingen met Bestuur en OR zijn gehouden op:

1. 20 januari
2. 24 maart
3. 19 mei
4. 7 juli
5. 22 september
6. 1 december

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet gepubliceerd.

2. Thema's die in 2014 op de OR-agenda stonden:

- **Projecten: Maankwartier**

Ook in 2014 was dit thema de rode draad 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 Bestuur wordt desgevraagd regelmatig een toelichting gegeven op de voortgang en worden de punten van kritiek besproken en de vragen van de OR beantwoord. Vooral de financiering, de inzet van "eigen middelen" en het zoeken naar beleggers en risicobeheersing bleven afgelopen jaar punten 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.

- **Verkoop Weller Energie BV**

De OR heeft van Bestuur een adviesaanvraag gekregen m.b.t. vervreemding van de Weller Energie BV. De OR heeft een positief advies afgegeven en Weller Energie BV is inmiddels verkocht aan de Mijwater BV.

- **Kabinetsplannen woonakkoord / Rutte II**
Vooraf de eerste helft van 2014 waren de Kabinetsplannen inzake het Woonakkoord een vast onderdeel op de overlegvergaderingen. Samen houden we nauwlettend in de gaten welke impact de besluiten van de overheid (beleid minister Blok) hebben op de corporaties en hoe Weller hiermee omgaat.
- **Nieuw Kantoor / nieuwe werken**
De OR had zitting in een 3-tal werkgroepen met betrekking tot het nieuwe kantoor, de Wellerij en het nieuwe werken. Binnen de projectgroepen nieuw kantoor en Wellerij zijn de “programma’s van eisen” gemaakt als basis voor de verdere doorontwikkeling.
Het Bestuur denkt in samenspraak met de OR verder na over de verdere invulling van het Nieuwe Werken.
- **Arbeidsvoorwaarden**
De OR is vanaf september 2014 in gesprek met het Bestuur over hun voornemen om een aantal versoberingsmaatregelen in te voeren. Deze maatregelen hebben betrekking op de auto leaseregeling van Weller, extra vrije dagen (buiten CAO) en een andere verdeling van de pensioenpremie (werkgevers-en werknemersdeel).

De nieuwe CAO Woningcorporaties laat overigens nog op zich wachten.
- **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.

Verder heeft de OR advies afgegeven over het samenvoegen van de afdelingen Financiën/ICT en Registratie. Ook is aan het Bestuur een advies gericht over de veranderingen op het gebied van de openingstijden van de Wellerij in Brunssum en de inzet van vaste krachten in de beide Wellerijen.
- **ARBO / Preventiemedewerker**
Vast 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 ter kennisgeving aangenomen. Aandachtspunt van de OR blijft de vraag om / behoefte aan strategisch personeelsbeleid; dit in de vorm van een Strategisch Personeelsplan.
- **Communicatie met achterban**
De communicatie met de achterban heeft in 2014 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.

Overige aandachtspunten besproken tussen OR en Bestuur in 2014:

- o Nieuw ICT systeem voor Weller (“BITE”) en ontwikkelingen bij leverancier Cegeka
- o Beloningssystematiek
- o Ziekteverzuim (vooral de aanpak bij langdurig verzuim)
- o Inkoopbeleid en kostenreductie
- o Wachtdienstregeling
- o Kwaliteit binnenklimaat
- o Opleidingsbeleid
- o Actualiseren RvB's
- o Milieubeleid
- o Evaluatie en aanpak Wellerdag
- o Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- o Integriteitscode
- o Mutaties in RvC
- o Managementletter van accountant

3. Overleg met de RVC

In 2014 is er tweemaal 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 2014 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 en het Weller beleidsplan.

Met behulp van werkbeprekingen, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2014 en 2015; 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 2014 heeft vooral in het teken gestaan van het invulling geven aan de Weller-missie, het inrichten van de werkorganisatie en splitsing van activiteiten in kerntaken en neventaken met waar nodig overheveling richting de bestaande BV's. Daarnaast is wederom veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan leefbaarheid bevorderende factoren.

Het thans gepresenteerde 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 2014 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.

Navolgend treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Prestaties:

Kwaliteit van het woningbezit

Weller heeft in 2014, exclusief onderhoudskosten eigen personeel, ruim 11,5 miljoen euro geïnvesteerd in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit. Daarbij is verder invulling gegeven aan een wijze van onderhoudsplanning en begroting gebaseerd op systematische inventarisatie passend binnen het strategisch beheren van de woningvoorraad; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.

Evenals in het verleden is ook in 2014 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. In 2014 is een vervolg gegeven aan het reeds eerder ingezette proces om op klant- en marktgerichte wijze, dus maatwerk en keuzevrijheid leverend, genoemde binnenschil van de woningen aan te pakken, hetgeen onder andere tot uiting is gekomen in de hoogte van het mutatiebudget en klachtenbudget. Hoewel de kosten van het klachten- en mutatieonderhoud iets hoger waren dan begroot, kennen de kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, in 2014 een verantwoorde onderschijding van circa 1,25%.

Leefbaarheid en herstructurering

Hoewel het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten in eerste instantie een taak van de lokale overheid is, een standpunt dat door minister Blok meer dan onderschreven wordt, heeft Weller conform BBSH ook in 2014 mede verantwoordelijkheid getoond voor een prettig leef- en woonklimaat rondom de door haar geëxploiteerde woningen en heeft zij als initiatiefnemer in de wijken, naast het opstarten, opstellen, faciliteren en uitvoeren van ontwikkelingsvisies en (master-) plannen, aanzienlijke investeringen gedaan teneinde de fysieke en sociale factoren die het woongenot van de huurders en bewoners bepalen, positief te beïnvloeden. Derhalve is ook in 2014, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.400.000 besteed aan buurtbeheeractiviteiten en leefbaarheid.

Wonen en Zorg

Conform artikel 12 b lid 1 BBSH draagt de Toegelaten Instelling bij aan het tot stand komen van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding behoeven; ook verwacht het BBSH (artikel 12 b lid 2) dat de Toegelaten Instelling een bemiddelende rol vervult voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemak-diensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten is ook in 2014 een vervolg gegeven.

Het verhuren van woningen

Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller heeft in 2014 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2014 vrijkwamen werd 54,9% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Aan de doelgroep in ruime zin, zoals bedoeld in de door Nederland te volgen Europese Richtlijn, werd 94,4% verhuurd.

Ook de demografische ontwikkelingen, marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen, huurprijs opdrijvende verhuurder- en solidariteitsheffing en de overdracht van rijksoverheid naar gemeenten van taken neergelegd in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, vergden aandacht en tijdig anticiperen.

Door Weller is tijdig geanticipeerd op en voldaan aan de Europese Richtlijn, inhoudend dat de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'het gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 34.678 bij een huurprijs die de € 699,48 niet overstijgt'. In 2014 is gebruik gemaakt van de geboden huurprijsverhogingsruimte en is een inkomensafhankelijke huurprijsverhoging gehanteerd; daarbij is een gemiddelde huurprijsverhoging van 4% gerealiseerd. De huur voor de meeste woningen werd verhoogd met 4%; voor huurders met een inkomen hoger dan € 34.085 of € 43.602 bedroeg de huurverhoging respectievelijk 4,5% en 6,5%. De verwachting voor 2015 t/m 2017 is, in verband met door het Kabinet Rutte II opgelegde verhuurderheffing en solidariteitsheffing, dat woningcorporaties hierdoor, direct of indirect, worden geacht of gedwongen aan inkomenspolitiek te doen, met als gevolg een boven-inflatoire jaarlijkse huurprijsverhoging.

Bewonersparticipatie

Weller heeft altijd veel waarde gehecht aan een goede relatie en goed overleg met haar huurders en bewoners. In de voorbije jaren is daarvoor een structuur neergelegd en zijn concrete acties ondernomen om deze participatie te waarborgen. Weller voorzag haar bewoners daarbij van (financiële) ondersteuning: per vhe werd in 2014 € 9,91, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van ruim € 14 per vhe.

Weller en de vijf Huurderskoepels beschikken over een samenwerkingsconvenant. Dit convenant legt meer verantwoordelijkheden expliciet bij de door Weller als huurdersorganisatie in de zin van de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurder' erkende Huurderskoepels, waardoor de nadruk niet zozeer op proces en procedure, maar op inhoud ligt.

Op basis van het convenant is structureel overleg gevoerd met de in de Huurderskoepels "Brunssum", "Huren en Wonen", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Schinveld" verenigde huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies over specifieke beleidsonderwerpen. Taken, bevoegdheden en te bespreken thema's zijn, na evaluatie en met verwerking van de vigerende "Wet op het overleg Huurders Verhuurder" in het convenant opgenomen. In het verlengde van het convenant is ook in 2014 een subsidiereglement ter ondersteuning van de huurdersparticipatie gehanteerd. Zowel de Huurderskoepel "Brunssum", "Huren en Wonen", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Schinveld" beschikten in 2014 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. Door Weller is en wordt met de Huurderskoepels, ten minste conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, structureel overleg gevoerd over beleidszaken.

Financiële continuïteit

Het jaar 2014 werd beëindigd met een negatief exploitatie-resultaat van € 6.835.000, hoofdzakelijk veroorzaakt ten gevolge van een waardedaling van het vastgoed.

Uit 2014 bedroeg de geconsolideerde solvabiliteit van Weller, bij een waardering tegen actuele waarde, 35,8%, hetgeen absoluut een daling van 0,9% ten opzichte van 2013 (36,6%) betekent. Weller wenst dat haar solvabiliteit zich beweegt tussen een bandbreedte van 20% tot 35%. Weller hanteert een ondergrens van 20% om te allen tijde een buffer te hebben om eventuele tegenvallende resultaten te kunnen dragen en een bovengrens van 35% omdat wij van mening zijn dat de beschikbare gelden dienen te worden aangewend waar ze voor zijn bedoeld; sociale huisvesting en bevordering van de leefbaarheid. Het aanhouden van een bovenmatige solvabiliteit past daar niet bij, zolang in het werkgebied nog voldoende opgaves zijn te vervullen. De huidige solvabiliteit is weliswaar meer dan toereikend, maar is danig onder druk komen te staan als gevolg van de aan de rijksoverheid af te dragen ‘Verhuurderheffing’ en ‘Solidariteitsheffing’.

Een tweede belangrijke financiële indicator, het saldo operationele kasstromen, is voor de komende jaren aanhoudend ruim positief. Er is dan ook sprake van een financieel gezonde corporatie.

Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid

Reeds enkele jaren geleden is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten de verkoopactiviteiten beperkt voort te zetten. Dit beleid is de afgelopen drie jaren, dus ook in 2014, stevig doorkruist ten gevolge van de ingetreden vastgoedcrisis: in 2014 heeft Weller slechts 1 woning regulier verkocht en in eigendom overgedragen.

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 complex-gewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2014 aan deze gedragscode voldaan.

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 krachtenvelden 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 worden geactualiseerd, al dan niet voorafgegaan door een 'SWOT-analyse'. In het vigerende Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2012 t/m 2014 staan visie, missie en strategische doelen vermeld die Weller de komende jaren wil realiseren.

Naarmate externe factoren vlugger aan veranderingen onderhevig zijn - hierbij valt te denken aan veranderende politieke opvattingen omtrent taken en speelveld van Toegelaten Instellingen, alsmede aan vastgoedcrisis en financiële crisis – zal de houdbaarheidsdatum van beleidsplannen afnemen en realisatie van sommige Weller-idealen alsook uitvoering van voorgenomen projecten onder druk komen te staan. Voorgaande in ogenschouw nemend, alsmede de nieuwe Woningwet en BTIV, heeft Weller medio 2014 een traject ingezet om te komen tot een nieuw strategisch meerjaren beleidsplan, dat naar verwachting medio 2015 vastgesteld zal worden.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2014 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. Eén directeur-bestuurder, de heer Gorgels, richt zich op de externe relaties, de samenwerkingsverbanden, beleid, de herstructurering en de vastgoedontwikkeling. De heer Kersjes heeft als directeur-bestuurder de taakvelden bedrijfsvoering, financiën en extern netwerk.

De directie van Weller wordt derhalve gevormd door:

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

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

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, alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties.

Visitatie

Eind 2010 en begin 2011 is Weller gevisiteerd; het door Pentascope uitgevoerde traject resulteerde in bevredigende volkshuisvestelijke resultaten middels een algemene waardering van 7,1. Uitgaande van een vierjaarlijkse cyclus is het streven erop gericht tweede helft 2015 opnieuw een visitatie plaats te laten vinden.

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 heeft Weller gereageerd, met name 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 2014 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 2014 verder gestalte gegeven.

Daarbij zijn de in het verleden veelvuldig gehanteerde termen ‘sober’ en ‘doelmatig’, wat ons betreft in de betekenis van ‘efficiënt en effectief’, anticiperend op de nieuwe Woningwet en BTIV, gedoedeed weer deel gaan uitmaken van het volkshuisvestelijk vocabularium.

Kantoor en automatisering

Kantoor en Wellerijen voldoen aan de vereisten. Zowel in Heerlen alsook in Brunssum beschikt Weller over een volwaardig front-office. Eind 2014 is met inachtneming van de rol van de ondernemingsraad van Weller besloten de openingstijden en daarmee ook de bemensing van de Wellerij in Brunssum, zonder dat daarbij arbeidsplaatsen verloren gaan en met waarborging van de bereikbaarheid, te reduceren.

Weller acht het noodzakelijk te beschikken over een ICT-systeem dat niet enkel thans voldoet, maar dat ook toekomstgericht is en richting haar gebruikers faciërend werkt en het werken met 'preferred suppliers' administratief kan ondersteunen. Derhalve is tweede helft 2014 het IT-project "BITE" gestart ter implementatie van 'Dynamics Empire', een verzameling softwarepakketten inzake ao/ic et cetera.

Reeds enkele jaren wordt in- en uitgaande post gescand en elektronisch verwerkt, opgeslagen en verspreid. Het archief en de facturenstroom zijn gedigitaliseerd.

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2014 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;
- Weller draagt zorg voor nieuwe diensten en producten;
- Weller is een merk/branding en alle medewerkers dragen dit uit;
- Weller is onderscheidend;
- medewerkers van Weller zijn en handelen integer.

Aansluitend op voorgaande speerpunten heeft Weller, ter ondersteuning van haar volkshuisvestelijke taken, haar diensten in 2014 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 2014 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 8,1 en 7,6 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening heeft daarmee ons inziens 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 onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit te verbeteren.

Voor Weller geldt dat commercieel vastgoed in beginsel ondersteunend moet zijn aan de corebusiness-activiteiten, waaraan Weller als Toegelaten Instelling immers haar bestaansrecht ontleent. Indien verantwoord en meerwaarde opleverend is commercieel vastgoed tevens een middel om gelden te genereren teneinde de maatschappelijke doelen van de stichting Weller als moederorganisatie te kunnen realiseren.

Naar aanleiding van de nieuwe Woningwet 2015 met bijbehorend BTIV heeft Weller eind 2014 / begin 2015 haar visie inzake maatschappelijk- en commercieel taakveld opnieuw onder de loep genomen; de hieruit voortvloeiende bevindingen zullen herkenbaar zijn in het in concept gereed zijnde Strategisch beleidsplan 2015 t/m 2018.

Zoals bekend heeft Weller reeds eerder een deel van haar commerciële ruimten en (neven-) activiteiten ondergebracht in de “Weller Vastgoed Beheer BV”, de “Weller Vastgoed Ontwikkeling BV”, de “Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV” en de “Weller Energie BV”. In het verlengde van de ‘level playing field-gedachte’ en de wensen van de landelijke politiek hebben in 2014 geen verschuivingen van vastgoedportefeuilles plaatsgevonden tussen de verschillende Weller-entiteiten. Wel gaan wij reeds in 2015 alle eigen middelen van TI naar de Weller Wonen Holding BV verschuiven. Ook heeft Weller, anticiperend op nieuwe wet- en regelgeving, afscheid genomen van de Weller Energie BV en de zelfredzaamheid van de overige BV’s versterkt. Alle BV’s zijn 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 indirect uitgeoefend door de Raad van Commissarissen van Weller. Na invoering van de nieuwe Woningwet 2015 zal de rol van de toezichthouders met betrekking tot de BV’s statutair worden geformaliseerd.

Weller wil op een innovatieve en verantwoorde wijze volkshuisvesting bedrijven, met oog voor actuele klantwensen en maatschappelijke wensen; daarbij is rekening gehouden met de “MG 99-23”, “MG 2001-26, MG 2011-04, de “Van der Laan brief van juni 2009”, de tijdelijke DAEB en NIET-DAEB-regelingen, alsmede de per juli 2015 in werking tredende nieuwe wet- en regelgeving.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2014, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2014 waren bij Weller 108 personen (eind 2013: 109 personen) werkzaam, waarvan 98,96 fte’s (eind 2013: 99,9 fte’s); gemiddeld waren in 2014 109 personen bij Weller werkzaam, waarvan 99,9 fte’s.

Inzake de toekomstige ontwikkeling van het totale personeelsbestand zijn inzake 2015 geen vermeldenswaardige verwachtingen of trends te vermelden. 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.

De flexibilisering van de arbeidstijden is in 2014 gehandhaafd: maandag t/m vrijdag zijn beide Wellerijen geopend van 9.00 uur tot 17.00 uur. Op donderdagavond zijn van 17.00 tot 19.00 uur de Wellerijen 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. Met inachtneming van de rol van de Ondernemingsraad zijn openingstijden en bezetting van de Wellerij in Brunssum ter bevordering van de efficiency aangepast.

In 2014 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd.

In corporatieland, dus ook voor Weller, wordt voor het waarderen van de functies het zogenoemde CATS-systeem gehanteerd. De verwachting is dat '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', alsmede hun beoogde opvolgers, binnen enkel jaren het gehele CATS-systeem en het ermee samenhangende loongebouw in neerwaartse zin zullen gaan beïnvloeden.

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. Eind 2015 zal een nieuwe meting worden gehouden.

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 2014 waren er talrijke contacten en werden relaties onderhouden met deze partijen. We willen hier bij enkele van onze externe betrekkingen wat uitgebreider stilstaan. Op andere plaatsen in dit verslag komen weer andere partijen aan bod.

R.O.W.

Weller heeft een regionale toelating in de regio Parkstad Limburg. In 2014 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.), met name op het gebied van herstructurering, wederom gestalte gegeven.

Bij de woningcorporaties in "Parkstad Limburg" heerst de overtuiging dat de zware en kostbare volkshuisvestelijke taken slechts door regionale samenwerking succesvol kunnen worden aangepakt. In het verlengde hiervan heeft op 17 december 2012 de Parkstad Raad, ter vervanging van de "Regionale Woonvisie 2006-2012", 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 worden projecten gecategoriseerd. 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. De Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 vervangt de regionale woningbouwprogrammering, eerder gepubliceerd op 30 januari 2013.

Als onderleggers voor deze exercitie dienen de "Regionale Woonstrategie 2012-2020" en de nieuwe "enveloppe". 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. Het 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.

Speerpunten voor het ROW waren in 2014 strategisch voorraadbeheer (actualisatie op stadsdeelniveau en analyse op Parkstadniveau, inventarisatie sloopplannen 2014 t/m 2017, opstellen en vaststellen regionale prestatieafspraken 2014 t/m 2018, verkenning noodzakelijke omvang sociale woningvoorraad, vaststellen eindrapport regionale Woningmarkt-programmering 2013-2016), **ZORG** (inventarisatie zorgvastgoed in regio Parkstad, afspraken over pilots), **duurzaamheid en IBA Limburg** (flexibiliteit tussen koop en huur).

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

a. Algemeen

In 2014 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);
- Deelname als kartrekker aan meerdere overlegsgremia inzake herstructurering van Heerlerheide-Centrum; een masterplan is hier reeds in een eerdere fase vastgesteld;
- 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 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 Limburg’;
- Deelname in stuurgroep “Herstructureringsvisie Parkstad Limburg”;
- Deelname in stuurgroep “Krimp” van BZK;
- Overleg met VROM-Raad;
- 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 uitgebouwd.

b. Activiteitenoverzicht

Overeenkomstig de eisen van artikel 25c BBSH heeft Weller, zij het niet voor 1 november, maar vóór 1 december 2014, het “Overzicht voorgenomen activiteiten 2015” van Weller, inclusief toelichting en samenvatting overeenkomstig bijlage 1, zoals bedoeld in artikel 25b lid 2 BBSH, aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken doen toekomen. Tevens is daarbij, beantwoordend aan artikel 25e BBSH, verzocht om overleg over het volkshuisvestingsbeleid inzake het eerstvolgende kalenderjaar.

c. Realisatie inhoud prestatie-afspraken 2014

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

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 februari 2014 het “Activiteitenoverzicht 2014”, via “CorpoData” (het collectief CFV/WWI/WSW), opgestuurd naar de Minister voor Wonen en Rijksdienst, lees Inspectie leefomgeving en Transport (ILT).

Tevens is toen opgestuurd het overzicht bevattende de prestatie-afspraken, alsmede een voorstel casu quo voorzet inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of mogelijkserwijs te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2014.

Aedes

Ook in 2014 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. Zoals bekend beschikt de sector over een eigen “Governancecode Woningcorporaties”, in samenspraak met Aedes en de VTW tot stand gekomen. Per 1 juli 2015 zullen onderdelen van genoemde code tot wet- of regelgeving worden verheven en daarmee een afdwingbaar karakter krijgen.

Ook de in het verlengde hiervan per juli 2015 in werking tredende geactualiseerde Governancecode zal door Weller worden onderschreven.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2014 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) wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over een zestal taakvelden.
2. Jaarlijks worden prestatie-afspraken gemaakt met de lokale overheid.
3. Er bestaat overeenstemming over de ingestelde “Visitatiecommissie”, die het maatschappelijk rendement van de corporaties beoordeelt; najaar 2010 /begin 2011 heeft Weller zich laten visiteren; tweede helft 2015 volgt een nieuwe visitatie-ronde.
4. Middels het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt de financiële positie getoetst.
5. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt of de door de corporatie voorgenomen investeringsactiviteiten passen bij haar financiële gesteldheid.
6. Op basis van de “Wet Overleg Huurders-Verhuurder” wordt, naast het BBSH, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
7. 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.

8. Tussen het ministerie van BZK (voorheen WWI/VRM), de VNG en Aedes is, als voorloper op de Woningwet 2015 en BTIV 2015, een convenant gesloten, inhoudende dat het “College Sluitend Stelsel” de noodzakelijke waarborg zal moeten vormen door middel van het geven van een oordeel over inhoud en omvang van de volkshuisvestelijke opgaven en dat knelpunten bij het vervullen van genoemde opgaven door middel van matching of projectsteun worden aangepakt en opgelost.

Level playing field

Woningbouwcorporaties moeten inzake commerciële activiteiten onder gelijke concurrentiecondities 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 nevenactiviteiten en commerciële activiteiten nadrukkelijker dan voorheen zijn afgescheiden van de kernactiviteiten. Derhalve heeft Weller haar structuur –de stichting voor de kernactiviteiten met daaronder een holding met relevante BV’s– tijdig aangepast. De splitsing in DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten, gestart in 2009 en 2012, was reeds vóór 2014 qua feitelijke overheveling, in overleg met BZK, fiscalisten en accountant, zo goed als afgerond. Medio 2015 zal een hernieuwde toets gaan plaatsvinden, maar dan gerelateerd aan de vereisten, zoals gesteld in de Woningwet 2015 en BTIV 2015. 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. Governance code

Weller onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen.

De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Naar verwacht zal de Governancecode medio 2015 wettelijk worden geformaliseerd en daarmee rechtens afdwingbaar worden.

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 vijfdelig 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 2014 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 begin 2011 heeft laten visiteren, resulterend in een rapport met eindscore 7,1; tweede helft 2015 zal opnieuw een visitatie plaats vinden;
- 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 2014 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 bestaat 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, is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het Bestuur in 2014 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2014 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’, in een periode van economische recessie, was ook in 2014 onverminderd intensief.

De werkrelatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een Bestuursreglement; ook beschikt Weller over een RvC-Reglement, waarin taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd.

De gevolgen van de Governance Code zullen, evenals de gevolgen van de ‘Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector’, de ‘Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting’, met inachtneming van de nieuwe Woningwet en BTIV in een nieuw RvC-reglement verwerkt worden.

Gedurende 2014 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen aan veranderingen onderhevig geweest en varieerde het aantal toezichthouders korte tijd tussen zeven en vijf. Eind 2014 namen de heer Kleijnen en mevrouw Kuperus afscheid van de Raad van Commissarissen. Ter bevordering van stabiliteit en continuïteit van het intern toezichthoudend orgaan is dit verlies adequaat opgevangen middels benoeming van een tweetal nieuwe financieel geschoolde en georiënteerde toezichthouders.

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.

In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2014 invulling heeft gegeven.

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 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 portefeuillevverdeling 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 2014 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. Het uitgangspunt bij honorering van de directeur-Bestuurders is dat professionaliteit voorop moet staan en dat de bijzondere positie van de corporatie als maatschappelijke instelling een passende honorering niet in de weg hoeft te staan. Derhalve is gekozen voor een jaarlijkse honorering die in overeenstemming is met de zwaarte van de functie en de gewenste professionaliteit van het besturen. Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld met inachtneming van de “Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties” en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt gebruik van de ook voor toezichthouders geldende 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’.

Verantwoording beloning in euro's:

Over 2014 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

Naam	Beloning (I)	Belastbare vaste en variabele onkosten- vergoedingen (II)	Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever en werknemer) (III)	Totaal (I+II+III)
Gorgels J.M.W.	€ 180.246	€ 0	€ 36.999	€ 217.245 ¹
Kersjes R.J.T.	€ 131.475	€ 0	€ 31.284	€ 162.759 ¹
Totaal:	€ 311.721	€ 0	€ 68.283	€ 380.004

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 2014 nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2012 t/m 2014 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.

¹ overgangsregeling van toepassing conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6626, 6 maart 2014

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie

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

Een tweede kritische succesfactor is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR¹), die groter of minimaal gelijk moet zijn en blijven aan '1'.

Weller hanteert als uitgangspunt dat de solvabiliteit als derde kritische succesfactor 20% à 35% bedraagt, waarbij de benedengrens hard is. Als waarderinggrondslag 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 2014 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 2014 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.

Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, wil Weller op transparante wijze invulling geven aan haar BBSH-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. Een onverantwoorde reducering van de omvang van de sociale huursector en uitholling van het landelijke corporatievermogen, onder andere door middel van de 'Verhuurderheffing' met als doel tekorten op de Rijksbegroting te zuiveren, staan hiermee op gespannen voet.

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;

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

- 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 2014 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. In het kader van het Strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014 heeft, zij het laagdrempeliger en beperkter, eind 2011 een soortgelijke exercitie plaatsgevonden door een extern bureau, ditmaal gericht op het polsen van de herkenbaarheid en het draagvlak van de voorgenomen strategische doelen, zoals neergelegd in het Strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014.

Medio 2015 zal opnieuw een stakeholder-onderzoek worden gehouden.

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 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 of worden de belangrijkste bijbehorende kernrisico's, strategische beheersmaatregelen, risico-tolerantie, alsmede tactische beheersmaatregelen en prestatie-indicatoren in 2015 benoemd.

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

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

Het huidige risicomanagement heeft bij de inventarisatie en benoeming van potentiële risico's als uitgangspunt de missie en visie van Weller genomen: welke gebeurtenissen kunnen een risico vormen voor het realiseren van de Wellermissie, de visie en de erbij behorende strategische doelen? Deze brede aanpak, waarbij 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 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 risicomangement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus, zal verder vorm en inhoud worden gegeven aan de implementatie van ons risicomangement.

Een medio 2014 uitgevoerde swot-analyse heeft voor een sterke voeding gezorgd.

De belangrijkste thema's en de ermee samenhangende risico's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2014'. Ook heeft Weller in 2014 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 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 voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven; betreffend overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Weller van belang zijn.

Belangrijkste 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;
- aanslagen op het investeringsvermogen van de corporatie, veroorzaakt door regelgeving zoals wijze van verrekening vennootschapsbelasting, BTW over nieuwbouw, Verhuurderheffing, Solidariteitsheffing c.q. saneringsheffing, waarderingsgrondslagenstelsel, ontwikkeling waarde vastgoedportefeuille, Europese richtlijnen inzake beperking speelveld, met als gevolg minder investeringscapaciteit;
- 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;
- 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;
- imago-schade, veroorzaakt door gebrek aan stakeholdermanagement, gebrek aan co-maker-ship en gebrek aan multichanneling;
- speelveld corporatie, gerelateerd aan de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, nieuwe Woningwet en BTIV is spe en de ermee samenhangende nieuwe rol van de gemeente(n);
- aanpassing woningwaarderingstelsel op komst, met als gevolg van het verwerken van de WOZ-waarde, die in Parkstad Limburg beduidend lager ligt dan het landelijk gemiddelde, minder ruimte tot huurprijsverhoging en daarmee minder potentiële investeringsruimte;
- aanscherping 'passendheid-criteria' per juli 2015, met als gevolg dat bepaalde doelgroepen niet langer in aanmerking komen voor een bepaald deel van de woningmarkt casu quo woningvoorraad.

Belangrijkste 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, ter afdracht als bijdrage aan tekorten van de overheid, resulterend in geen, althans minieme marges, ter vergroting investeringsinkomsten; een "Wet vermindering verhuurderheffing" fungeert hierbij als pleister op de wond en als sigaar uit eigen doos;

- stijging exploitatiekosten en stijging huurprijzen houden geen gelijke tred, veroorzaakt door marktontwikkelingen, met als gevolg een lastenstijging voor de woningcorporatie;
- 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;
- beperking financieringsmogelijkheden dochter-BV's en projecten door dochter-BV's, veroorzaakt door gewijzigde en op komst zijnde wet- en regelgeving, met als gevolg dat de lokale en regionale herstructurerings-opgave inzake niet-corebusiness-activiteiten achterwege dreigt te blijven;
- 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;
- geen, althans beduidend minder ruimte om gelden te genereren ter aftopping financieel onrendabele toppen ten behoeve van betaalbare sociale huurwoningen;
- afzetmogelijkheden en daarmee samenhangend het aanvangsrendement van reeds lopende nieuwbouwprojecten ten gevolge van veranderde of veranderende vastgoedmarkt.

Belangrijkste 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;
- niet tijdig kunnen starten met de bouw van een project, veroorzaakt door markt-omstandigheden, met als gevolg vertraging en kostenverhoging;
- 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 vershraling van het voorzieningenniveau in betreffende wijk;
- afhaken stakeholders, veroorzaakt door faillissement, met als gevolg dat een plan niet meer realiseerbaar is en een financiële verliespost resteert;
- resultaatgerichte bedrijfsvoering te weinig concreet, veroorzaakt door gebrekkige doorvertaling van strategische doelen richting operationeel niveau, met als gevolg dat targets niet behaald worden;
- 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.

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 op handen zijnde andere, 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 2014 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 kwartaalrapportage en stoplichtrapportage realisatie en uitvoering van doelen gevolgd en indien relevant via interventie bijgesteld; eind 2014, begin 2015 zal betreffende monitor, deels ondersteund door Deloitte, op een nieuwe leest geschoeid worden;
- Gedrag- en Integriteitcode:
De vigerende Gedrag- en Integriteitcode is geëvalueerd; er waren in 2014 geen redenen om tot bijstelling over te gaan;
- 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 2014 is geen beroep gedaan op betreffend reglement;
- Aggressieprotocol:
Eveneens kent Weller een Aggressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2014 geen gebruik behoefde te worden gemaakt;
- Klachtencommissie:
Eénmaal per jaar worden door het bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;

- **Omgang met informatievereisten:**
Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2014 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (flattering) 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, CFV, WSW, banken, et cetera (zie ook het reeds eerder vermelde kopje 'overheidstoezicht en college sluitend stelsel').

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 is 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. In 2014 is gestart met een nieuw ERP-systeem.

De inkoopprocedure is vorig jaar geëvalueerd en mede ter bevordering van de efficiency, op basis van de bevindingen van genoemde evaluatie en analyse, tweede helft 2014 geactualiseerd. Als een van de eerste gevolgen hiervan is ten aanzien van de vier grootste leveranciers/aannemers overgestapt op een systeem van staffelen, gerelateerd aan omzetvolume.

Het Weller-betalingsverkeer is reeds eind 2013 'SEPA-proof' gemaakt.

Voorgaande buiten beschouwing latend hebben in 2014 geen belangrijke wijzigingen ten aanzien van de administratieve organisatie of de interne controle plaatsgevonden.

Aanvang 2014 is de afdeling financiën middels uitbreiding zowel kwalitatief alsook kwantitatief versterkt; daarmee is meer ruimte gecreëerd voor het toetsen en verder vervolmaken van de interne risicobeheersings- en controlesystemen.

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, kwartaalrapportages 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 sterk verbeterd en 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 2014 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 eind 2015 / begin 2016 plaats gaan vinden.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant wordt tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening bevraagd door de Raad van Commissarissen. Aan voorgaande is voldaan in het onderhavige verslagjaar.

8. Visitatie

Begin 2011 heeft Weller zich laten visiteren. Het geaccrediteerde bureau “Pentascopie” heeft de visitatie gedurende de periode oktober 2010 t/m maart 2011 uitgevoerd.

Het geïntegreerd eindoordeel over het presteren van Weller bedroeg een 7,1.

Het visitatierapport en het standpunt van het Bestuur en de Raad van Commissarissen hierover zijn op de website geplaatst. Weller zal zich eind 2015 opnieuw laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

Algemeen

In het BBSH (artikel 11 en 12) 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, geeft het BBSH 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 2014 een aanvang gemaakt met een nieuw Strategisch Beleidsplan 2015 t/m 2019, waarbij de bestaande missie en visie, mede gevoed door een medio 2014 uitgevoerde swot-analyse, op onderdelen zijn aangepast aan de strekking van de Herzieningwet TIV en de vereisten zoals gesteld in de nieuwe Woningwet 2015 en bijbehorend BTIV 2015.

Ondanks het besef dat het taakveld voor de toegelaten instellingen vanaf juli 2015 zal verengen, hetgeen niet enkel door een 'simpele juridische scheiding' valt op te vangen, kan gesteld worden dat zowel het vigerende vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller al deels anticiperen op de gewenste resultaten en gevolgen van de "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg" (september 2009), de eindrapportage van de Adviescommissie Deetman inzake bevolkingskrimp Limburg, "Ruimte voor waardevermeerdering" geheten en de "Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, ruimte voor park en stad", tot uitdrukking komend in bijstelling van cijfers inzake (toekomstige) nieuwbouw, renovatie en met name amovatie, zoals onder andere vastgelegd in de "Regionale woonstrategie 2012-2020" en de zogenoemde "Enveloppe".

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 2014 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 2014 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding veel vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen. Het reeds medio 2006 in goed overleg met de vijf Huurderskoepels ontwikkelde en vastgestelde eigen ZAV-beleid, in 2014 wederom geëvalueerd, 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 2014 à € 11.682.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2014 van € 11.535.000, exclusief onderhoudskosten eigen personeel, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van 1,25%.

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 2014 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 € 6.192.400 (Brunssum € 2.322.650, Heerlen € 3.653.146 en Onderbanken € 216.605) is € 5.614.778 gerealiseerd (Brunssum € 1.977.613, Heerlen € 3.436.701 en Onderbanken € 200.465).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2013 van € 65.053 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 2014 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 2014 zijn er in totaal 10.560 meldingen geweest (2013: 8.864), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9475 woningen een jaarlijks gemiddelde van 1,11 klachten per woning (2013: 1,07 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 2012	Aantal 2013	Aantal 2014
klacht	10.560	8.864	10.182
mutatie	745	742	882
strategisch	91	149	111
medische aanpassing	231	139	133
geriefsverbetering	485	373	251
binnenschil	401	255	423
Totaal	12.513	10.522	11.982

In 2014 is € 3.020.875 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 1.174.345, Heerlen € 1.679.411 en Onderbanken € 167.120). Begroot was een bedrag van € 2.672.293 (Brunssum € 859.628, Heerlen € 1.654.198 en Onderbanken € 158.466).

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 de wens van de klant bepalend.

Aan mutatieonderhoud is in 2014 een bedrag besteed van € 1.188.443 (Brunssum € 521.679, Heerlen € 578.930 en Onderbanken € 87.834); begroot was € 963.668 (Brunssum € 324.788, Heerlen € 592.676 en Onderbanken € 46.204).

In 2014 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 2014, 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 € 1.213.661 (Brunssum € 267.187, Heerlen € 856.441 en Onderbanken € 90.034); begroot was € 1.556.869 (Brunssum € 349.302, Heerlen € 1.111.446 en Onderbanken € 96.121).

Het *overige niet-planmatige onderhoud* was begroot op € 296.750 en betreft strategisch onderhoud. Besteed is € 308.891.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen à € 95.016 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2014 is voor € 525.240 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken

In 2014 wendden zich 18 huurders tot de Huurcommissie. In 2 zaken werd huurder in het gelijk gesteld door de Huurcommissie; in 16 zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld of werd huurder niet ontvankelijk verklaard.

Van de 18 genoemde huurcommissie-zaken was in 7 gevallen sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2014; gerelateerd aan 9475 woningen, aanvang 2014, is dit een relatief laag aantal. Wel zij vermeld dat in de maanden mei en juni maar liefst 50 huurbezwaarschriften bij Weller werden ingediend naar aanleiding van de boven-inflatoire inkomensafhankelijke huurverhoging, een aantal dat na veel inspanning zijdens de relatiebeheerders uiteindelijk werd gereduceerd naar de reeds genoemde 7 feitelijke de Huurcommissie bereikt hebbende zaken.

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 2014, 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 2014 hebben 42 huurders in Brunssum, 57 huurders in Heerlen en 13 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.

Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 38, 57 en 13 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken worden trapliften door de betreffende gemeente in woningen aangebracht. Naast voorgaande zijn in 2014 in toenemende mate op kosten van Weller woningen beugels, aangepaste toiletputten 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. Sinds 2014 vallen alle cliënten die dit nodig hebben onder de Wmo.

De overheveling van de AWBZ-functies heeft forse gevolgen voor gemeenten, welzijnsorganisaties en woningbouwcorporaties. Meer dan voorheen zal de focus van het werk komen te liggen op kwetsbare burgers en zal een financieel spel ontstaan tussen enerzijds gemeente(n) en Weller omtrent het opvullen van de financiële 'gaps' en anderzijds tussen gemeente(n) en burgers omtrent hantering van het verhuisprimaat als vereiste.

Teneinde de praktische uitvoering van de Wmo in het belang van onze huurders te vergemakkelijken is in 2014 tussen de gemeente Brunssum en Weller een begin gemaakt met het opstellen van werkafspraken, die wij in 2015 willen formaliseren. Gestreefd wordt om in de loop van 2015 met de overige gemeenten waar Weller werkzaam is tot soortgelijke werkafspraken te komen.

Milieu, energie en legionella

Enkele jaren geleden heeft Weller een milieubeleidsplan opgesteld, voorzien van een stappenplan. Hoofddoel is een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het CO₂-gehalte. Het milieubeleid van Weller is onder andere gevoed door de uitkomsten van het onderzoek naar het bestaande en wenselijke energiebesparingsniveau van ons woningbezit. Betreffend onderzoek is uitgevoerd door een door Weller ingeschakeld extern bedrijf, dat ten aanzien van alle woningen die Weller in eigendom heeft, een zogenoemd 'Energie Prestatie Advies' (EPA) heeft opgesteld. De mogelijk te nemen maatregelen om het energieverbruik, en daarmee de CO₂-uitstoot, terug te dringen, zijn opgenomen in het genoemde milieubeleidsplan van Weller. In het verlengde van het nieuw strategisch beleidsplan 2015 t/m 2019 zal ook het milieubeleid van Weller opnieuw onder de loep genomen.

Met de kosten die uitvoering van het milieubeleid, inclusief EPA, meebrengen, is en wordt rekening gehouden in de jaarlijkse begroting.

Weller heeft in het strategisch voorraadbeheer gekozen voor een aanpak, die inhoudt dat ter voldoening aan de energieprestatieadviezen weinig renovatie plaats zal vinden, maar, mede anticiperend op de krimp, relatief veel amovatie, waarbij de niet toekomstbestendige woningen die veelal het minst aan de EPA-adviezen voldoen en de meeste investeringen meebrengen, aan de voorraad onttrokken worden.

Economische crisis en Verhuurderheffing vanaf 2013 t/m 2017 zullen zowel de Rijksoverheid alsook Weller noodzaken tot het maken van keuzes inzake het te voeren milieubeleid.

Teneinde middels reducering van het CO₂-gehalte een bijdrage te leveren aan het milieu en tevens de huurders een kostenbesparing te bezorgen neemt Weller in het stadsdeel Heerlerheide deel aan een mijnwaterproject; met behulp van UKR-subsidie wordt tevens extra isolatie in de nieuwbouwwoningen van betreffend gebied aangebracht en wordt naar verwachting een CO₂-reductie van ruim 55% bewerkstelligd. Tevens neemt Weller deel aan een tweetal andere 'milieuprojecten, zijnde het 'Energieteam Heerlen' en het 'Palet project'. Overigens moet vermeld worden dat Weller, daarmee anticiperend op de nieuwe Woningwet 2015, eind 2014 de Weller Energie BV, althans de aandelen van betreffende BV en bijbehorende machines, heeft afgestoten, id est heeft vervreemd aan de voor 100 procent van de gemeente Heerlen in eigendom zijnde Mijnwater BV (zie ook Hfst. 8 Financiële Continuïteit, onder 'verbindingen').

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.

Per januari 2014 is de nieuwe Warmtewet in werking getreden, hetgeen zijn uitwerking niet zal missen voor Weller en haar klanten. Niet enkel voor de woningcorporaties, die ten aanzien van stadsverwarming en andere collectieve systemen als 'warmteleverancier' worden aangemerkt, maar ook voor het merendeel van de huurders, zal van genoemde wet, zeker aanvankelijk, een respectievelijk kostenverhogende en woonlasten verhogende werking uitgaan. Eind 2014 heeft de verantwoordelijke minister toegezegd de wet voortijdig te zullen evalueren en mogelijk zwakke en onbedoelde negatieve bijwerkingen eventueel aan te pakken.

Energieakkoord en duurzaam vastgoed

Initiatieven tot besparing van energieverbruik bij bestaand vastgoed en tot opwekking van hernieuwbare energie blijken in praktijk niet altijd eenvoudig te verwezenlijken. De financiële, fiscale en juridische aspecten van dergelijke initiatieven kunnen niet altijd goed op elkaar worden afgestemd. Desalniettemin is een toekomst zonder verdere verduurzaming niet goed denkbaar. In het verlengde hiervan is eind 2013 het "Energieakkoord voor duurzame groei" ondertekend, dat erop gericht is per 2020 een energiebesparing van 10 petajoule¹ en een hernieuwde energieopwekking van minimaal 14% te bereiken. Betreffend akkoord bevat daartoe een aantal maatregelen die in belangrijke mate zijn gericht op de vastgoedsector. Weller zal hierop ageren middels verwerking van gepaste acties in haar nieuw strategisch beleidsplan en het ermee samenhangend te actualiseren Milieubeleidsplan.

¹ Een petajoule staat gelijk aan 31,6 miljoen kubieke meter aardgas. Om een beeld te geven: Nederland verbruikt tussen de 3000 en 3500 petajoule per jaar.

4. LEEFBAARHEID EN HERSTRUCTURERING

Artikel 12a van het BBSH luidt: "De Toegelaten Instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn". Thans volgt van dit verantwoordingsveld op hoofdlijnen een beknopt overzicht van activiteiten die door Weller in 2012 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Leefbaarheid

Weller heeft ook in 2014 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 zelfs 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 2014 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 in 2014 onder andere als sponsor, met inachtneming van MG 2006-04, betrokken geweest bij wijkfeesten, kindervakantiewerk, 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 2014 in alle stadsdelen tweemaal een wijkshow plaatsgevonden. Waar wijkshowen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken. Incidenteel heeft Weller financiële ondersteuning geboden aan buurtbeheer- bevorderende activiteiten van derden.

Via de Stichting WOZL heeft Weller, in het kader van de Regeling In – en Doorstroombanen voor Langdurig Werklozen, voorheen Melkert I, een drietal¹ buurtbeheerders / huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken.

Gedurende 2014 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'.

Voor het bevorderen van de leefbaarheid middels het realiseren van gedifferentieerde woonmilieus, bevordering betrokkenheid huurders en sociale leefbaarheid bevorderende activiteiten zoals aanpak overlast en projecten voor moeilijk plaatsbaren wordt verwezen naar respectievelijk de onderdelen 'herstructurering', 'het betrekken van bewoners bij beleid en beheer' en 'woonruimteverdeling en verhuurbeleid'.

In totaal is in 2014, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.400.000 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd (kosten fysieke ingrepen conform jaarrekening € 700.000; inzet personeel € 620.000; Wellerdag € 60.000; sponsoring € 20.000).

¹ aanvang 2015: uitbreiding tot 4 personen

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:

- Het masterplan Brunssum-Centrum uit 2008 is in 2012 onderdeel gaan uitmaken van het masterplan Brunssum-Noord-Centrum. De kern van het plan is het creëren van een verdichting van het Centrum en verdunning aan de randen van de stad; daarmee wordt geanticipeerd op de veranderende markt. Het plan houdt onder andere in dat ongeveer 347 woningen worden geamoveerd en 428 nieuwe woningen worden gebouwd, hetgeen resulteert in een netto toevoeging van 81 woningen. Prioriteit is toegekend aan de deelgebieden Kerkeveld (Brede School), 't Ei (winkelcentrum), Lindeplein (gemeenschapshuis) en Atriumlocatie (zorgplein);
- Amovatie 36 appartementen Mettebos medio 2014;
- Amovatie 86 appartementen Poorterstraat & Schepenstraat medio 2014.

b) opgestart:

- n.v.t.

c) in voorbereiding:

- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: verwerving 70 appartementen (sociale huur, middeldure huur en koop); start bouw medio 2015;
- Kerkeveld: bouw zogenoemde Brede School ten behoeve van verhuur aan gemeente Brunssum; start bouw medio 2015. In 2013 is alvast een parkeerterrein aangelegd.

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlen-centrum

- Klompstraat: medio 2014 zijn, teneinde in te spelen op de behoefte aan additionele zelfstandige huisvesting van jongeren onder 23 jaar, 6 appartementen middels verbouwing van bestaand vastgoed gerealiseerd;
- Project Gasthuisstraat: herfst 2014 zijn 12 koopappartementen en 2 penthouses opgeleverd; het verkooptraject is lopende.

Heerlerbaan

- n.v.t

Heerlerheide

- Mijnwaterproject Heerlerheide: doel van het project is de levering van warmte (koeltewater en tapwater) aan huurders van de nieuwbouwprojecten die Weller op betreffende locatie heeft gerealiseerd of nog zal realiseren. Nadat VROM eind 2007 formeel toestemming had verleend met betreffend project verder te gaan is de gemeente Heerlen gestart met de aanleg van de transportleidingen van het primaire net naar het stadsdeel Heerlerheide en is medio 2008 de insteek van het primaire net (drie leidingen van de gemeente Heerlen) naar de Weller Energie Centrale in het cultuurcluster in het stadsdeel Heerlerheide gerealiseerd. Nadat de voorbije jaren via traditionele ketels de levering van warmte-energie aan de eerste klanten had plaatsgevonden, wordt sinds enkele jaren zowel warmte-energie (koeling) alsook koude-energie geleverd met behulp van mijnwater. Hoewel de pilot in 2014 verder is vervolmaakt, is, mede anticiperend op de nieuwe Woningwet en de discussie omtrent het taakveld van woningcorporaties, eind december 2014 uitvoering gegeven aan het eerdere voornemen betreffend project aan de door de gemeente Heerlen in het leven geroepen Mijnwater BV te vervreemden.

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 gaat 40 miljoen euro investeren 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 Jongen BV 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 2014 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 wordt al volop gebouwd. Nagenoeg alle kantoor- en winkelruimte en de parkeergarage zijn al verhuurd of verkocht. Eind 2014 is gestart met de voorbereidingen van de verhuur en verkoop van respectievelijk 44 huurappartementen en 30 koopappartementen in Maankwartier Noord; eind 2015 wordt dit deel van het Maankwartier opgeleverd.

Heerlerbaan

- N.v.t.

c) in voorbereiding:

Heerlen-Centrum

- Sporthuis Diana en muziekwerkplaats Kegelpaleis: een studie wordt verricht naar de haalbaarheid om op genoemde locatie 33 appartementen ten behoeve van jongerenhuisvesting, in combinatie met een 'muziekwerkplaats', te realiseren.

Heerlerbaan

- Herstructurering Caumerpoort: de mogelijkheden worden onderzocht;
- Dienstencentrum Heerlerbaan, groot 300m², ten behoeve van de bewoners van de hoogbouw en omgeving. Omgevingsvergunning na veel vertraging januari 2015 verstrekt door gemeente; start bouw medio 2015;
- een upgrading / renovatie (duurzaamheid en binnen-milieu) van de hoogbouwflats Heerlerbaan (blok 1 t/m 4) is in voorbereiding.

Heerlerheide

- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is de bouw van 30 sociale huurappartementen in voorbereiding; de besluitvorming omtrent de haalbaarheid van dit bijgestelde project zal medio 2015 gaan plaatsvinden.

Onderbanken

a) gerealiseerd:

- Reeds medio 2013 werd het Masterplan Schinveld goedgekeurd.

b) opgestart:

- N.v.t.

c) in voorbereiding:

- Realisatie van een discounter met daarboven in twee bouwlagen 15 appartementen; na het afhaken van één van de participanten wordt nog steeds naar alternatieven gezocht;
- Weller wil een toekomstvisie ontwikkelen inzake het centrum van Schinveld (inclusief 'Bloemenbuurt').

Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat

Gedurende het boekjaar 2014, na eerder onthuring, 166 woningen geamoveerd en daarmee aan de markt onttrokken. Het betrof de 36 appartementen van de “Mettebos” en de 70 appartementen in de Poorterstraat te Brunssum, In Heerlen werden in het stadsdeel Heerlerheide, na eerdere onthuring, de 60 etage-woningen De Wieer aanvang 2014 geamoveerd.

Tevens zijn in 2014 ter voorbereiding op de amovatie in 2015 de 16 appartementen in de Schepenstraat onthuid.

In het boekjaar 2014 zijn geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid.

In 2014 werden door de TI geen commerciële ruimten verworven.

5. WONEN EN ZORG

Conform artikel 12 b lid 1 BBSH draagt de Toegelaten Instelling bij aan het tot stand komen van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding behoeven.

Ook verwacht het BBSH (artikel 12 b lid 2) 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 2014 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 2014 een vervolg gegeven; de pilot wordt opnieuw met één jaar verlengd. Tevens zijn de voorbereidingen getroffen om in Heerlerbaan een dienstencentrum te bouwen ten behoeve van het hoogbouwgebied en omgeving; de oplevering zal eind 2015 gaan plaatsvinden.

Onderbanken:

In Onderbanken zijn in 2014 geen nieuwe projecten, gerelateerd aan wonen en zorg, gerealiseerd. Wellicht dat in het verlengde van het masterplan Schinveld de komende jaren, in goed overleg tussen gemeente, woningcorporatie en zorgleveranciers, extra-muralisatie bevorderende projecten en/of diensten worden geïnitieerd.

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 2015 zal Weller verder blijven werken aan het invulling geven aan het zesde taakveld van het BBSH.

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 2014 stonden 3.162 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 2014 kende Weller 2.787 woningzoekenden, onderverdeeld in 575 starters, 652 doorstromers en 1.560 vestigers.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2014 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 als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

De tendens is onverkort dat de omvang van de primaire doelgroep afneemt, doch dat het aantal specifieke aandachtsgroepen binnen de primaire doelgroep getalsmatig toeneemt.

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 2009 een drietal rapporten opgesteld, te weten de “MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg” (maart 2010), de “Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg” (september 2009) en de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, ruimte voor park en stad” (oktober 2009). De “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” is per 17 december 2012 vervangen door de “Regionale Woonstrategie 2012-2020” (zie ook hfdst. Relatienetwerk, onder ROW).

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.

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 2014 door middel van amovatie 182 appartementen en 4 eengezinswoningen aan de markt onttrokken.

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.

Daarbij kunnen noch de discussie omtrent wenselijkheid en gevolgen van een mogelijke reducering van de omvang van de sociale sector in Nederland van meer dan 30% naar minder dan 15%, noch de gevolgen van de eind 2014 aan te scherpen ‘passendheidsnormen’, zoals neergelegd in de Huurtoeslagenwet worden genegeerd.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, in 2014 beperkt gebleven tot de gemeente Brunssum en de gemeente Onderbanken, heeft niet tot bevordering van de woningverkoop geleid.

Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2014:

Voorraad	Huurprijs ¹	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 389,05	481 (5,13%)	573 (6,11%)	69 (0,74%)	1123 (11,97%)
betaalbaar	van € 389,05 tot € 596,75	2365 (25,20%)	4322 (46,06%)	322 (3,43%)	7009 (74,69%)
duur ≤ Htw- grens	van € 596,75 tot € 699,48	365 (3,89%)	831 (8,86%)	55 (0,59%)	1251 (13,33%)
duur > Htw- grens	vanaf € 699,48	1 (0,01%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (0,01%)
subtotaal		3212 (34,23%)	5726 (61,02%)	446 (4,75%)	9384 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2014		9384			

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

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2014 en de voorafgaande zeven jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
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%
2010	312	566	34	912	9,55%
2009	359	544	38	941	9,68%
2008	360	569	31	960	9,76%
2007	374	568	38	980	9,96%

* In de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen.

De 782 mutaties die zich in 2014 hebben voorgedaan op een, aanvang 2014, woningbestand van 9.475 woningen, leveren een mutatiegraad op van 8,25% (2013: 8,28 %). Naast de 782 vrijgekomen woningen (Brunssum: 255 mutaties; Schinveld: 35 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 162 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 188 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 142 mutaties) werden 3 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (1x) en herstructurering (2x amovatieleegstand).

Het verhuren van woningen

In de woningwet (artikel 70 lid 6) is vastgelegd dat een Toegelaten Instelling haar woningen bij voorrang verhuurt aan personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Het BBSH geeft in artikel 13 een nadere uitwerking aan deze taakstelling, waarbij een relatie wordt gelegd tussen inkomen, huurprijsklasse en leeftijd.

Daarnaast spoort artikel 14 BBSH ons aan woningen zodanig toe te wijzen dat in een zo gering mogelijke mate door huurders een beroep moet worden gedaan op individuele huurtoeslag. Overigens moeten in het kader van Europese regelgeving nieuwe huurders explicieter dan voorheen een bewijs van hun inkomen kunnen overleggen.

Op grond van eigen inzicht heeft Weller in 2014 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2014 is 54,9% van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Gerelateerd aan de Europese Richtlijn, inhoudend dat de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'gezamenlijk huishoudinkomen bedraagt maximaal € 34.678 bij een huurprijs die de € 699,48 niet overstijgt' heeft Weller, over geheel 2014 gemonitord, 94,4% van de beschikbaar gekomen woningen toegewezen aan de 'doelgroep'.

Ontruimingen

In 2014 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 7, 9 en 2 (2013: 12, 24 en 2) ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 0, 5 en 0 (2013: 0, 4 en 0) ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of hennep.

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 voorsnog 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 2014 werden 52 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:

- 31x op grond van medische indicatie;
- 21x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 37 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (0x), herstructurering (17x) en moeilijk plaatsbaren met begeleiding (20x) binnen het eigen woningbestand door Weller geherhuisvest.

Vluchtelingen

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

Verdeelsleutel, taakstelling en uitvoering

Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2014 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2015 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, inclusief resttaakstelling, in Brunssum 27, in Heerlen 27 en in Onderbanken 5¹ vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.

Voor genoemde taakstellingen zijn door Weller gerealiseerd middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 29, 30 en 0¹ vergunninghouders.

Nieuwe taakstelling

Begin 2015 is de “Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2015” binnengekomen.

Voor Weller houdt de nieuwe taakstelling 1^e helft 2015 in dat ten aanzien van Brunssum vóór 1 juli 19 vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien en ten aanzien van Heerlen 24 vergunninghouders; de taakstelling ten aanzien van Onderbanken bedraagt 5 vergunninghouders; genoemde taakstellingen zijn inclusief restant taakstelling 2014.

Dak- en Thuislozen

Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2014 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.

Woonwagens en Woonwagenstandplaatsen

In het periodiek gehouden Regionaal Overleg Woningcorporaties wordt het standpunt ingenomen dat de woningcorporaties in Parkstad Limburg een eventuele overname van woonwagens en woonwagen-standplaatsen eerst willen realiseren zodra de zogenoemde ‘nuloptie’ in de betekenis van ‘bodemsanering, huurachterstandsanering en opheffen illegale handel’ is bereikt. Nadat Weller reeds jaren geleden de standplaatsen en twee woonwagens van de gemeente Brunssum in eigendom had overgenomen, zijn eind vorig decennium met de gemeente Heerlen gesprekken opgestart over de overname van ca. 40 woonwagenstandplaatsen onder soortgelijke condities als in Brunssum. Afwijkend van de visie van de collega-woningcorporaties in de regio, wil Weller de woonwagenstandplaatsen niet door een derde partij laten beheren, maar zelf gaan beheren en exploiteren. De gesprekken zijn, met name omdat de gemeente niet, althans vooralsnog niet, aan de randvoorwaarden kan voldoen, nog steeds lopende.

¹ reeds gerealiseerd in voorgaande boekjaar

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 2014 werden in Brunssum (10x), Heerlen (8x) en Onderbanken (2x) 20 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 69 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 68x; 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. 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. 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).

Huurdersbelangenverenigingen/Bewonerscommissies

Per 31 december 2014 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.

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

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

Huurderkoepels “Brunssum”, “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.

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, dat ruimschoots voldoet aan de nieuwe Overlegwet, 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 en voldoet in ruime mate aan genoemde wet. Vermeld zij dat de invoering tweede helft 2015 van een geactualiseerde, op de nieuwe Woningwet en het nieuwe BTIV aansluitende, Wet op het overleg huurders verhuurder, eind 2015, begin 2016, noodzaakt tot het bijstellen van de vigerende convenant.

Ook in 2014 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 2014 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2014;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- evaluatie incassobeleid;
- inplaatsingsbeleid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- uitbreiding Klachtencommissie met reserveleden;
- vaststelling gewijzigd Klachtenreglement en voordracht reserveleden door huurderskoepels;
- huurharmonisatie en gekwalificeerd advies huurderskoepels;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- leefbaarheid en leefbaarheidbeleid;
- voeden onderhoudsbegroting 2014 en meerjarenonderhoudsplanning;
- inkoop groene energie;
- voortgang multichanneling;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2013;
- volkshuisvestingsverslag 2013 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van huurderskoepels en bewonerscommissies / HBV's;
- vergaderrooster 2015;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, concept Herzieningenwet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Europese richtlijnen, volkshuisvestelijk gerelateerde MG's, et cetera;
- bespreking Warmtewet en bijbehorende reglementen en algemene voorwaarden;
- evaluatie en continuering samenwerkingsovereenkomst, alsmede gewenste bijstelling.

Tevens is in werkgroepverband negen 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 2014 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 2014 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 2014 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurdersfederatie 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 inmiddels van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Per 31 december 2014 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.

De Klachtencommissie hield in 2014 tweemaal een evaluerende vergadering; drie keer werd een formele vergadering gehouden, tijdens welke de indiener de klacht via hoor en wederhoor nader heeft toegelicht. De formele klacht heeft geleid tot een door de Klachtencommissie richting Bestuur van Weller schriftelijk afgegeven advies, dat door het Bestuur is opgevolgd.

In 2014 zijn in totaal zestien klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Zeven klachten hadden een sociaal karakter en negen klachten hadden een technische oorzaak. Drie van de zeven sociale klachten en drie van de negen technische klachten zijn zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat. De in 2013 ingebrachte technische klachten betreffende de cv-problematiek hoogbouw Heerlerbaan vereisten in 2014 drie hoorzittingen. Daarnaast was één hoorzitting noodzakelijk naar aanleiding van een sociale klacht. Met betrekking tot de technische klachten werden de huurders in het gelijkgesteld door de Klachtencommissie; inzake de sociale klacht werd verhuurder in het gelijk gesteld. Eén sociale klacht vereiste een gerechtelijke procedure, die nog lopende is (hoger beroep ingesteld door verhuurder). In alle zaken werden de adviezen van de Klachtencommissie door het bestuur van Weller overgenomen. De overige zeven klachten waren eind 2014 nog lopende.

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 2014 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.

In februari is, voor de tweede keer, een informele bijeenkomst gehouden ten behoeve van Raad van Commissarissen, bestuur en huurderskoepels gezamenlijk.

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 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 2014 bijgesteld.

Naar aanleiding van de onthuring en amovatie van de 86 appartementen

Poorterstraat/Schepenstraat en de 36 appartementen Mettebos in Brunssum, alsmede de 60 etagewoningen De Wieer in Heerlerheide te Heerlen, is ook in 2014 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 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

Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Wet op het overleg huurders verhuurder zullen vanaf tweede helft 2015 tezamen de positie van de huurders verder versterken.

Navolgend een, niet uitputtend bedoelde, opsomming van de belangrijkste wijzigingen:

- Huurdersorganisaties krijgen een stevigere positie in de wet.
- Huurdersorganisaties worden een volwaardige partij bij het maken van verplichte prestatieafspraken met gemeenten en corporaties.
- Huurdersorganisaties krijgen instemmingsrecht over fusies (behalve in geval van acute financiële noodzaak) en verbindingen.
- Huurdersorganisaties krijgen het recht om minimaal een derde van de raad van commissarissen voor te dragen.
- Huurdersorganisaties krijgen budget om trainingen te volgen of deskundig advies en onderzoek in te huren.
- Huurdersvertegenwoordigers en het bestuur van corporaties kunnen een huurdersraadpleging houden.

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.

Voorgaande resulteert in een drietal door Weller te hanteren en gehanteerde financiële kaders, te weten:

- het saldo operationele kasstromen van Weller dient voor de komende vijf jaren, conform de berekeningswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, positief te zijn;
- de Debt Service Coverage Ratio is groter dan of minimaal gelijk aan '1';
- de solvabiliteit dient zich te bewegen binnen een bandbreedte van 20% tot 35%.

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. Ook het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft Weller positief beoordeeld in 2014.

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, solidariteits-bijdrageheffingen en de verminderde woningverkoop in verband met de huidige ongunstige economische ontwikkelingen.

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 wij anticiperend vanaf 2010 hebben toegepast, zijn specifieke uitgangspunten opgenomen voor alle aspecten van waardering van ons bezit.

Hoewel de veranderingen ten gevolge van de implementatie van de RJ 645 van grote invloed zijn op de presentatie van ons 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 2014 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend (MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03, MG 2011-02).

Grondaankopen

In het verslagjaar 2014 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan (MG 2001-26). Wel zijn er grondaankopen verricht door de “Weller Vastgoed Ontwikkeling BV” inzake het masterplan “Maankwartier”. Het betreft een totaalbedrag van € 7.672.000 (“Maankwartier Plaat” € 1.074.000; “Maankwartier Zuid” € 6.598.000).

Sponsoring

In het verslagjaar 2014 heeft Weller bij een zestigtal activiteiten sponsoring verricht voor een totaalbedrag van € 22.000. Deze activiteiten zijn allemaal, geheel conform MG 2006-04, BBSH-gerelateerd en hebben veelal tot doel de woonomgeving en leefbaarheid van onze huurders te verbeteren op directe of indirecte wijze.

Solvabiliteit

In 2014 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, uitgaande van een waardering tegen actuele waarde, ten opzichte van 2013, gedaald van 36,6% naar 35,8%.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, naast integrale vennootschapsbelastingheffing en BTW op nieuwbouw alsmede investeringen in het kader van het treffen van CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, waardering tegen actuele bedrijfswaarde, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 2,0% en een intern rendement van 5,25%. Bij de doorberekening van het financieel beleid is daarnaast rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven, alsmede de vanaf 2013 t/m 2017 geldende Verhuurderheffing.

De rol- en taakverdeling tussen Weller en de gemeenten Heerlen, Brunssum en Onderbanken is op verantwoorde wijze uitgekristalliseerd.

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 2015 t/m 2019 ruim boven het intern gestelde minimum van 20% 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 2014 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2014 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 en het huurprijsbeleid 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 2014 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren:

Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorerekend. Ten behoeve van 2015 is uitgegaan van een huurverhoging van inflatie voorafgaand jaar plus 1%. In de jaren 2016 t/m 2019 is uitgegaan van een huurverhoging van inflatie voorafgaand jaar plus 1,5%; 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 samenhangt bedraagt € 164 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.

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.

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 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 2014 € 298 miljoen. Op 31 december 2014 bedraagt de leningenportefeuille € 293 miljoen.

In 2014 kende 1 lening een eindaflossing voor een bedrag van € 10 miljoen.

De reguliere aflossingen in 2014 bedroegen € 4,3 miljoen.

Voor een totaalbedrag van € 10 miljoen werd 1 nieuwe lening aangetrokken; de looptijd is 20 jaar en het percentage bedraagt 2,93%. De keuze van de looptijden is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.

Bij een tweetal leningen vond er in 2014 een renteaanpassing plaats; de nieuw overeengekomen rentepercentages zijn 1,3% tot 2,75%.

Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 3,8%. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 15 jaar.

Renterisico

Voor het renterisico van onze leningenportefeuille wordt rekening gehouden met toekomstige eindaflossingen en rente-aanpassingen. Wij hebben onze portefeuille zodanig opgebouwd dat het totale bedrag van eindaflossing en rente-aanpassing nooit 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 onze huisbankier. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 15 miljoen.

Derivaten

In 2014 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 2014 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 2014	€ 4.270.000
Waarde onderliggende lening	€ 4.270.000 (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 2014	€ 646.000 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, marktwaaarde 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.

Voorgaande neemt niet weg dat de keuze van althans de landelijke politiek om de komende jaren over te gaan tot het meer dan enkel het afromen van het corporatievermogen middels invoering van verhuurderheffing een ongezonde en daarmee ongewenste ontwikkeling is, die een afbreukrisico vormt voor zowel het niveau van de volkshuisvesting in het algemeen alsook voor de investeringsruimte voor Weller in het bijzonder.

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 2014 ten opzichte van het boekjaar 2013 grotendeels ongewijzigd. Dit betekent dat eventuele overtollige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons vigerend treasury-statuuut. In 2014 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, de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en tot eind 2014 de Weller Energie BV; laatstgenoemde BV, lees de aandelen, is eind 2014 vervreemd aan Mijwater BV; laatstgenoemde BV is vooralsnog honderd procent in eigendom van de gemeente Heerlen. Hiermee anticipeert Weller op de nieuwe 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 en de tijdelijke regeling inzake DAB's, waarbij een onderscheid is 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.

Conditio sine qua non bij het aangaan van verbindingen is voor Weller dat een *verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie* heeft: missie, visie en strategische doelen van de stichting kunnen of mogen slechts, indien sprake is van nevenactiviteiten, gerealiseerd worden met behulp van een nevenverbinding.

In het verlengde hiervan zal telkens, zowel vóór de oprichting alsook tijdens de exploitatieperiode, aangegeven worden waarom een betreffende verbinding wordt of is aangegaan.

Bij Weller, lees de stichting Weller Wonen, worden nevenactiviteiten, conform MG 99-23 en MG 2001-26, ondergebracht in een verbinding, id est BV, met als doel:

- dat geldstromen goed kunnen worden beoordeeld (1);
- dat risico's voor de stichting als moeder worden geminimaliseerd door middel van elimineren, reduceren of transigeren; hiermee wordt de verbinding als het ware een beheersmaatregel als onderdeel van het risicomanagement van de stichting (2);
- invulling te kunnen geven aan fiscale overwegingen (3);

- om transparantie te verschaffen in scheiding van corebusiness-activiteiten en nevenactiviteiten in verband met legitimatie richting horizontale alsook verticale stakeholders (4);
- om DAEB- en niet DAEB-eisen te vervullen ten gevolge van Europese Richtlijnen (5) en de Woningwet 2015 in spe.

Voorgaande 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 regelgeving.

Afhankelijk van de betreffende BV is 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);
- Permanente stalling van niet toegestane nevenactiviteit, die vooraf expliciet door VROM is goedgekeurd (tot eind 2014 in de Weller Energie BV).

Toezicht op BV's en vaststelling jaarrekeningen BV's

Het toezicht op de BV-structuur van Weller is 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 6 mei 2015, 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 2014, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2014 € 32.545.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2014 na belastingen van € 5.069.000. en het eigen vermogen € 32.539.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 5.069.000 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 2014 was de jaaromzet van de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV nihil.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 6 mei 2015, 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 2014, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2014 € 19.447.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2014 na belastingen van € 158.000 en het eigen vermogen € 388.000 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 158.000 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 2014 hebben in de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV praktisch geen vermogensrechtelijke rechtshandelingen plaatsgevonden.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 6 mei 2015, 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 2014, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2014 € 15.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2014 na belastingen van € 2.000 en het eigen vermogen € 12.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 2.000 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 2014 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Beheer BV € 2.773.000.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 6 mei 2015, 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 2014, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2014 € 47.143.000 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2014 na belastingen van € 4.906.000 en het eigen vermogen € 29.174.000 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 4.906.000 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Energie BV

De vennootschap heeft ten doel:

- a. Het leveren van warmte-energie en koeling door middel van mijnwater en/of warmtegas ten behoeve van huurders en gebied gebonden bewoners;
- 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 2014 bedroeg de jaaromzet van de Weller Energie BV € 348.567.

Eind 2014 is de Weller Energie BV, id est de aandelen, vervreemd aan de 'Mijnwater BV', op dat moment 100% eigendom van de gemeente Heerlen. Voorgaande betekent dat de bevoegdheid tot het vaststellen van de jaarrekening daarmee in eerste instantie een aangelegenheid is van de nieuwe rechthebbende(n).

In het verlengde hiervan zal de controle van de jaarrekening 2014 van de Energie BV worden verricht door de accountant van de Mijnwater BV als nieuwe 100% aandeelhouder.

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 2014 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 kredietwaardigheids-eisen (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 het (blijven) verbeteren van onze financiële positie. De oordelen die worden afgegeven door onze sectorinstituten, zijnde het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) 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 2014 een bedrag van € 4.486.000 ten laste van het jaarresultaat gebracht. Dit bedrag is opgebouwd uit € 4.040.000, afwaardering nieuwbouw (huurwoningen Maankwartier), € 161.000 afwaardering sloopkosten, € 201.000 afwaardering grond en € 84.000 projectkosten.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2014 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg voor Weller 4%.

9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Verkoop van woningen

Navolgend wordt kort ingegaan op de aankoop en verkoop¹ van woningen gedurende het boekjaar 2014.

- In het stadsdeel Heerlerbaan geen woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide is geen woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum is geen woning verkocht;
- In Brunssum is één woning verkocht;
- In Schinveld is geen woning verkocht.

Regulier is in 2014 derhalve 1 woning, beantwoordend aan MG2002-06 en MG 2011-04, aan een zittende huurder verkocht.

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 2014 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.

Na inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet met bijbehorend Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zal Weller bezien in welke mate interesse bestaat voor het verkopen van woningen met gebruikmaking van de 'wooncoöperatie' als nieuwe constructie.

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2014 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 2014 gehandhaafd.

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

Gedurende 2014 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 2002-27, MG 2006-06 en MG 2011-04 of verkocht tegen de op het moment van verkoop geldende marktwaarde of tegen 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 2014 aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat ook in 2015 de reguliere verkoopcijfers vrijwel nihil zullen blijven; dit ten gevolge van de tweede helft 2008 ontstane vastgoedcrisis en financiële crisis, die een ongunstig effect hebben op het koopgedrag van de klant alsook de bereikbaarheid van een koopwoning als zodanig; de door de rijksoverheid gehanteerde maatregelen ter bevordering van het 'openbreken' van de 'op slot' zittende vastgoedmarkt acht Weller niet consistent en volstrekt ontoereikend.

Derhalve is Weller ook in haar begroting 2015 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

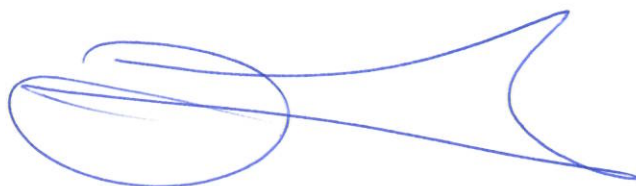
Het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat de Toegelaten Instelling haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van VROM.

Gedurende het boekjaar 2014 heeft de stichting Weller Wonen geen meldingsplichtige besluiten genomen.

BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2014 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 24 juni 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gorgels', with a long horizontal stroke extending to the left.A handwritten signature in blue ink, consisting of a large oval loop followed by a long horizontal stroke that ends in a sharp upward curve.

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 2014 hebben plaatsgevonden.

VRROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten aan lokale overheden vóór 1 december 2014 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 1 februari 2015 aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan BZK/VRROM) via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2014 geldende prestatieafspraken met Brunssum zijn begin 2015 vernieuwd en april 2015 ondertekend.

De prestatieafspraken over 2015 met Onderbanken zijn aanvang 2015 vernieuwd en medio maart 2015 ondertekend.

Het met de gemeente Heerlen opgesteld en overeengekomen prestatie-contract 2012 t/m 2013 zal wellicht eind 2015 een vervolg krijgen.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2015 zijn de heren M. Hommes en G. Kerckhoffs 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
Mr. Debie H.	51	lid	bestuurlijk-juridisch	Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals
Hommes M. RA, RE	59	lid	financieel-economisch	Eigenaar adviesbureau	
Houben H.	73	vice-voorzitter	doelgroep en lokale gemeenschap	emeritus belasting-deurwaarder	n.v.t.
Kerckhoffs G. RA CCMM	47	lid	financieel-economisch	Directeur Rabobank Westelijke Mijnstreek	
Mevr. Schuitemaker A.	45	lid	bestuurlijk-juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	
Tilmans J.	59	voorzitter	financieel-economisch	controller	Voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester cultuurhuis; voorzitter VitaalWonen
Wevers R.	56	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	Gemeente-ambtenaar	n.v.t.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2014 niet voorgedaan.

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2014 door de Raad van Commissarissen van Weller is het negatief saldo ad € 6.835.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2014 van Weller reeds ten laste 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 2014

Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

AMvB	: Algemene Maatregel van Bestuur
AWIR	: Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen
BBSH	: Besluit Beheer Sociale Huursector
BHW	: Besluit Huurprijzen Woonruimte
BTIV	: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
BZK	: Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
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	: Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak
MSP	: Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
NEDAB	: Niet Economische Dienst van Algemeen Belang
NVBW	: Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
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
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	: Woningwet 2015
RBT	: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting
WHC	: Wet op de Huurcommissie
WOHV	: Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder
WSW	: Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WVG	: Wet Voorkeurrecht Gemeenten
WWI	: Ministerie van Wonen Werk en Inkomen
ZAV	: Zelf Aangebracht Veranderingen
ZMP	: Zeer Moeilijk Plaatsbaren

BIJLAGE: ORGANIGRAM stichting Weller Wonen

□

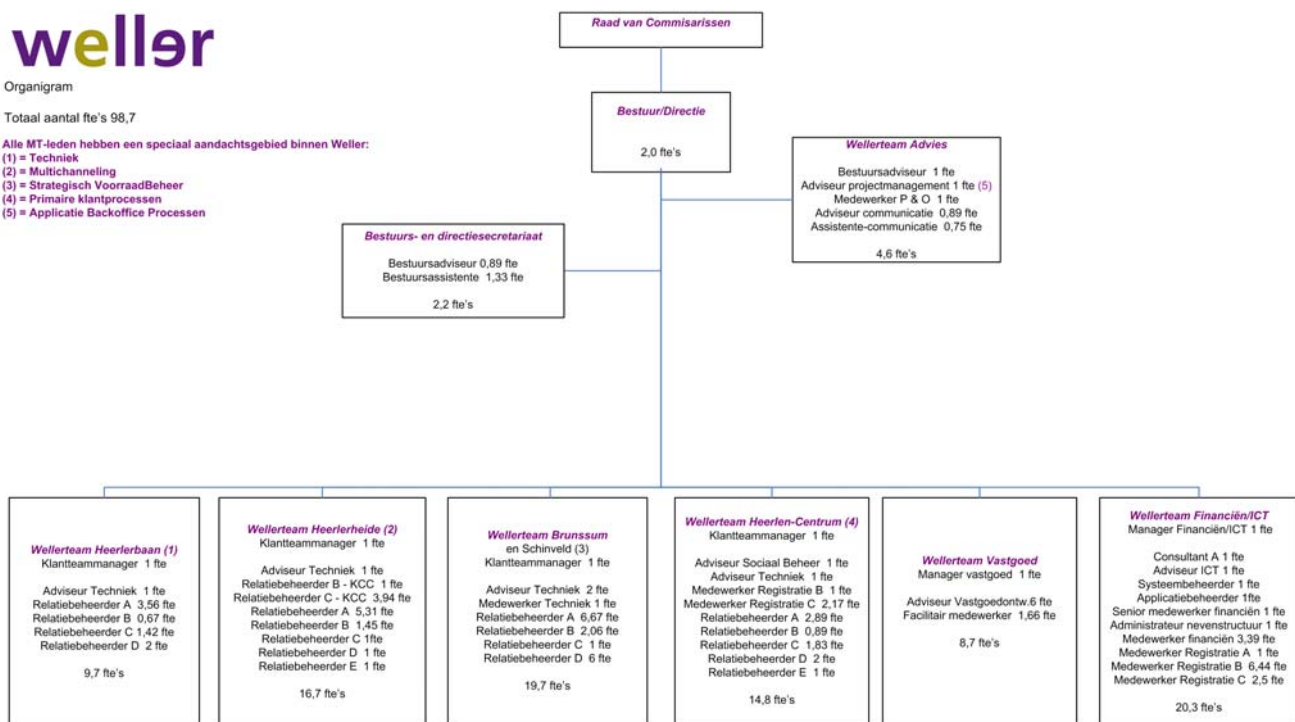
weller

Organigram

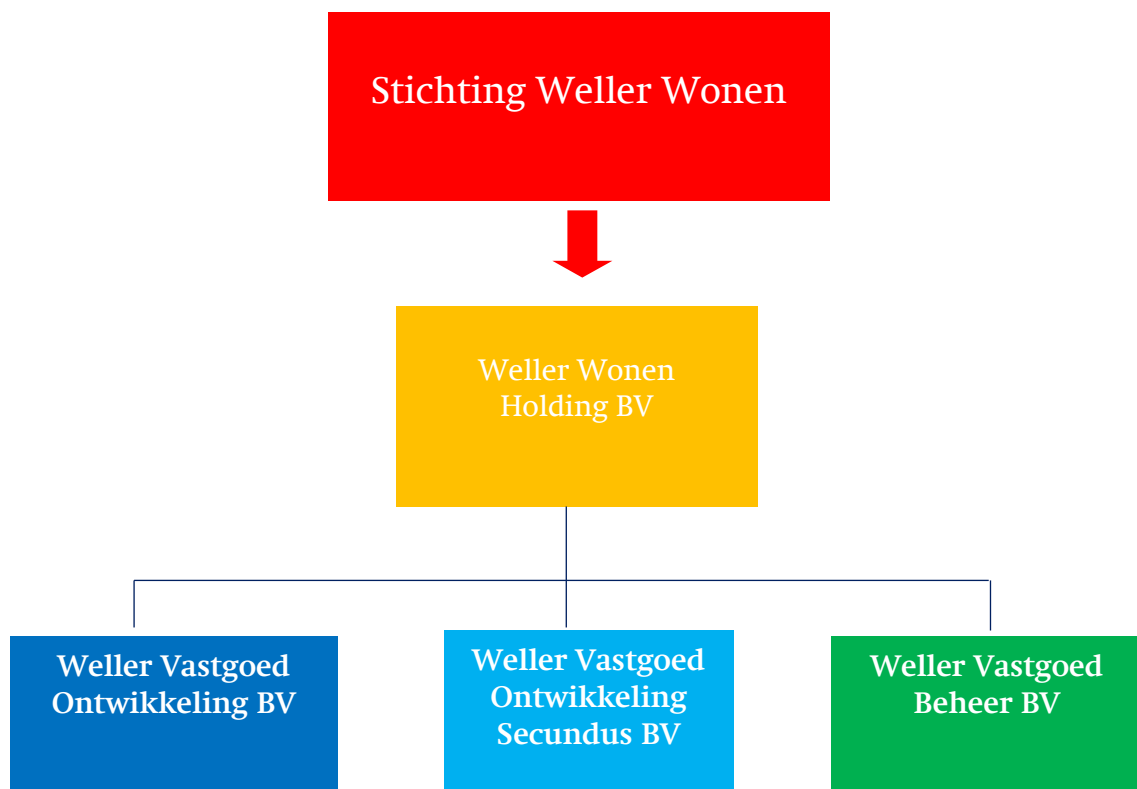
Totaal aantal fte's 98,7

Alle MT-leden hebben een speciaal aandachtsgebied binnen Weller:

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



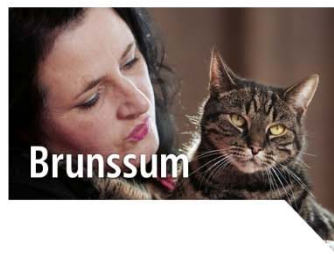
Juridische structuur Weller¹



¹) Situatie mei 2015

Jaarberichten

2014



Jaarbericht
Stichting Weller Wonen
2014 (geconsolideerd)

weller



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	103
2.	Jaarrekening	105
2.1	Balans per 31-12-2014 (geconsolideerd, na winstbestemming)	105
2.2	Winst en verliesrekening (geconsolideerd) over 2014	106
2.3	Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2014	107
2.4	Toelichting op de waarderingsgrondslagen	108
2.5	Waarderingsgrondslagen – balanswaardering	109
2.6	Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling	114
2.7	Toelichting op de balans	117
2.8	Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen	130
2.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening	132
2.10	Overige toelichting	142
2.11	Ondertekening	143
3.	Overige gegevens	144
3.1	Gebeurtenissen na balansdatum	144
3.2	Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst	144
3.3	Resultaatbestemming	144
3.4	Controleverklaring accountant	144
3.5	Financieel toekomstperspectief Weller	144

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. 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%);
- Weller Energie 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 31-12-2014 (geconsolideerd, na winstbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013	PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA			GROEPSVERMOGEN		
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	157	758	Groepsvermogen	183.734	189.293
Sociaal vastgoed in exploitatie	424.260	426.801	Voorziening onrendabele investeringen	3.911	1.322
Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	20.183	10.703	Voorziening herstructurering ITO	102	118
Overige zaken	1.020	682	Voorziening glasfonds	278	276
(On)roerende zaken ten dienste van	2.428	1.394	Voorziening gratificaties bij jubilea	414	412
MATERIËLE VASTE ACTIVA	447.891	439.580	Voorziening persoonlijk loopbaanplan	129	120
VASTGOEDBELEGGINGEN	33.881	39.028	VOORZIENINGEN	4.834	2.248
Te vorderen subsidies	493	575	Leningen overheid	1.178	1.209
Latente belastingvorderingen	4.166	5.470	Leningen kredietinstellingen	308.872	304.029
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	4.659	6.045	LANGLOPENDE SCHULDEN	310.050	305.238
VLOTTENDE ACTIVA			Schulden aan leveranciers	5.870	9.948
Onderhanden projecten	14.949	14.667	Belastingen en premies sociale verzekering	1.566	1.897
Huurdebiteuren	718	967	Overige schulden	495	369
Energiedebiteuren	0	13	Overlopende passiva	6.871	7.624
Gemeenten	757	103	KORTLOPENDE SCHULDEN	14.802	19.838
Overige vorderingen	4.399	6.408			
Overlopende activa	421	1.473			
Liquide middelen	5.588	7.575			
VLOTTENDE ACTIVA	26.832	31.206			
TOTAAL	513.420	516.617	TOTAAL	513.420	516.617

2.2 Winst en verliesrekening (geconsolideerd) over 2014

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	59.069	56.393
Opbrengsten servicecontracten	3.650	3.509
Opbrengsten energieverkoop	222	303
Netto resultaat verkoop vastgoed	295	158
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.069	962
Overige bedrijfsopbrengsten	398	383
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	64.703	61.708
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen	11.987	11.690
Overige waardeveranderingen	4.598	6.034
Lonen en salarissen	5.547	5.515
Sociale lasten	912	817
Pensioen	1.154	1.144
Inkoopkosten energieverkoop	218	210
Onderhoudslasten	11.381	11.471
Leefbaarheid	693	901
Lasten servicecontracten	3.592	3.497
Overige bedrijfslasten	14.251	11.611
SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN	54.333	52.890
BEDRIJFSRESULTAAT	10.370	8.818
NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-/- 5.369	-/- 363
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	50	50
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.345	1.802
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 11.934	-/- 12.202
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-/- 10.539	-/- 10.350
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITVOERING VOOR BELASTINGEN	-/- 5.538	-/- 1.895
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-/- 1.297	1.486
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	-/- 6.835	-/- 409

2.3 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2014

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Bedrijfsresultaat	10.370	8.818
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen materiële vaste activa	11.987	11.690
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-/- 564	3.550
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie voorraden	0	207
Mutatie vorderingen	2.677	-/- 2.476
Mutatie kortlopende schulden	-/- 4.832	291
	-/- 2.155	-/- 1.978
Mutatie voorzieningen	5.159	2.473
Ontvangen rente	106	141
Betaalde rente	-/- 12.138	-/- 12.275
Betaalde rente	-/- 12.032	-/- 12.134
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.765	12.419
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in immateriële vaste activa	186	-/- 622
Investerings in materiële vaste activa	-/- 24.039	-/- 17.218
Desinvesteringen in onderhanden projecten	560	13.672
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.675	172
Mutatie financiële vaste activa	56	122
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-/- 19.562	-/- 3.874
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Mutatie rekening courant schulden	0	-/- 10.897
Nieuw aangetrokken langlopende leningen	19.275	37.600
Aflossing langlopende leningen	-/- 14.464	-/- 28.094
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	4.811	-/- 1.391
MUTATIE GELDMIDDELEN	-/- 1.986	7.154
Liquide middelen eind vorig boekjaar	7.575	421
Liquide middelen eind lopend boekjaar	5.589	7.575
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-/- 1.986	7.154

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 29 mei 2015 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.

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 (2014: € 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 geprognostiseerde 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 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 terugnemering nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn, indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies 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 nieuwbouw-investeringen, 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 huur-opbrengsten, 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 2014 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 voor-culatorisch 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.

Voorraden

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 nieuwbouw-investeringen 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.

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 huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 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. Projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreffen de aan de diverse projecten toegekende loon- en algemene kosten van medewerkers van Weller.

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 mutatie-onderhoud), 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	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	3.069	2.447
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 2.311	-/- 2.052
Saldo	758	395
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	0	622
Desinvesteringen	-/- 186	0
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 415	-/- 260
Saldo	-/- 601	362
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	2.883	3.069
Afschrijvingen en afwaarderingen	-/- 2.726	-/- 2.311
Saldo	157	758

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	426.801	422.895
Mutaties op basis van bedrijfswaarde	-/- 2.541	3.906
Saldo per 31 december	424.260	426.801

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 2014 ziet er als volgt uit:

Verloopoverzicht sociaal vastgoed gedurende 2014	2014
Beginsaldo	426.801
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw	1.449
Caumerbron (fusie)	167
Verkopen aan derden	-/- 74
Na-investeringen gerief en verbeteringen	5.027
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-/- 15.707
Waardeveranderingen sociaal vastgoed	6.597
Eindsaldo	424.260

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:

	2014	2013
Huurstijging 2014	realisatie	2,50% / 4,00%
Huurstijging 2015	2,00%	3,00%
Verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,96%	n.v.t.
Verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)	n.v.t.	3,19%
Verwachte huurstijging jaar 6	1,95%	1,88%
Verwachte huurstijging vanaf jaar 7	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	per complex	per complex
Huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,41%	75,00%
Variabele lastenstijging jaar 1	1,25%	1,50%
Variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,23%	2,34%
Variabele lastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Onderhoudslastenstijging jaar 1	1,25%	1,50%
Onderhoudslastenstijging jaar 2-5	2,23%	2,34%
Onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)	1,45%	1,72%
Stijging restwaarde vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Verwachte huurderving jaar 1	1,80%	1,50%
Verwachte huurderving vanaf jaar 2	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 923 per kostenfactor, jaarlijks indexeren	
Jaarlijks bedrag belastingen	Bedrag 2014 per complex, vervolgens jaarlijks indexeren	
Jaarlijks bedrag assurantien	€ 32 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 bouwrijp-makingskosten	
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 44 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

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	10.703	5.452
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	17.387	12.072
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-/- 1.449	-/- 4.083
Onttrekking voorz. onrendabele investeringen	-/- 2.573	-/- 2.227
Doorbelastingen	-/- 3.600	0
Afwaarderingen	-/- 285	-/- 511
Saldo per 31 december	20.183	10.703

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente (op basis van 5% rekenrente) verantwoord van € 1.498k (2013: € 330k). De overboeking naar sociaal vastgoed betreft na-investeringen ten behoeve van de Luciusshof (€ 591k), de opgeleverde studenteneenheden in de Klompstraat Heerlen (€ 495k) alsmede de aankoop van het Pastoor Savelsbergcomplex (woningen en maatschappelijke ruimte, € 363k).

De onttrekking van de voorziening onrendabele investeringen betreft de sloop van de woningen Mettebos (€ 201k), Poorter/Schepenstraat (€ 197k), Leenheerstraat (€ 270k), De Wieër (€ 264k) alsmede de nieuwbouw van het Maankwartier (€1.641k).

De doorbelastingen betreffen de eerste bouwtermijnen voor de Brede School Kerkeveld in Brunssum (€ 1.118k) alsmede de verkoop van parkeerplaatsen in het Maankwartier (€ 2.483k).

De afwaarderingen betreffen correcties op de grondwaarde van Lux Luna (€ 55k) en Schandelerstraat (€ 149k) alsmede diverse projectkosten (voorbereidingskosten of kosten voor het maken van masterplannen, € 84k). Daarnaast is een eerdere afwaardering op de Magistraat gedeeltelijk teruggedraaid (€ 3k).

Overige zaken

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	3.615	3.347
Afschrijvingen	-/- 2.933	-/- 2.850
Saldo	682	497
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	455	268
Afschrijvingen	-/- 117	-/- 83
Saldo	338	185
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	4.070	3.615
Afschrijvingen	-/- 3.050	-/- 2.933
Saldo	1.020	682

Gedurende het jaar zijn investeringen gedaan ten behoeven van de invoering van de Warmtewet (€ 244k), zijn warmtemeters aangeschaft (€ 61k) alsmede inventaris (€ 150k).

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	7.015	6.828
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 5.621	-/- 5.323
Saldo	1.394	1.505
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	1.229	187
Afschrijvingen	-/- 195	-/- 298
Saldo	1.035	-/- 111
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	8.244	7.015
Afschrijvingen	-/- 5.816	-/- 5.621
Saldo	2.428	1.394

De investeringen in 2014 betroffen onder meer automatisering (€ 1.193k), inventaris (€ 34k) en vervoersmiddelen (€ 2k).

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 |
| • Investerings 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 € 971,9 miljoen, op basis van 9.453 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 WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per 1 januari 2014, bedraagt € 863,6 miljoen (1 januari 2013: € 930,3 miljoen).

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Commercieel vastgoed in exploitatie	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	39.028	38.640
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	222	446
Overboeking van voorraden	0	1.302
Verschuiving tussen DAEB en niet-DAEB	0	-/- 997
Waardeverandering bestaande portefeuille	-/- 5.369	-/- 363
Saldo per 31 december	33.881	39.028

De investeringen betreffen (na)investeringen in Heerlerbaan (€ 157k), Heerlerheide (€ 8k) en Schinveld (€ 57k). De waardeverandering bedraagt ultimo 2014 -/- € 5.369k en bestaat uit afwaarderingen op woningen (€ 655k) en commerciële ruimten (€ 4.714k).

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

	2014	2013
Saldo per 1 januari	120	224
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-/- 68	-/- 125
Bijschrijving rente	5	21
Saldo per 31 december	57	120

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 55k.

Projectsubsidies

	2014	2013
Saldo per 1 januari	454	472
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koplopersubsidies	-/- 18	-/- 18
Saldo per 31 december	436	454

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 2014 € 493k (2013: € 574k).

Latente belastingvorderingen

	2014	2013
Saldo per 1 januari	5.470	3.766
Mutaties in het boekjaar:		
Waardering sloopcomplexen	0	690
Waardering projecten met slooponderdelen	0	-/- 50
Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	-/- 114	-/- 123
Waardering voorziening jubileum & loopbaan	2	1
Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	-/- 1.192	1.192
Voorvoegingsverliezen	0	-/- 6
Saldo per 31 december	4.166	5.470

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 2014 ziet er als volgt uit:

	Saldo 01-01	Mutaties	Saldo 31-12
Sloopcomplexen	3.046	0	3.046
Projecten met betrekking tot sloop	0	0	0
Leningen o/g en BWS-subsidies	1.208	-/- 114	1.094
Voorziening jubileum & loopbaan	24	2	26
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	0	0	0
Verliescompensatie	1.192	-/- 1.192	0
Saldo per 31 december	5.470	-/- 1.305	4.166

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

	31-12-2014	31-12-2013
Maankwartier Heerlen-Centrum	14.949	14.667

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten, vermeerderd met de toegekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, wordt geen winst toegerekend.

Projectopbrengsten en –kosten uit hoofde van onderhanden projecten worden op balansdatum naar rato van de verrichte prestaties als opbrengsten en kosten verwerkt in de resultatenrekening.

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

	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	3.963	3.706
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-/- 3.245	-/- 2.739
TOTAAL	718	967

De nog te vorderen huren bedragen ultimo boekjaar 2,1% van de bruto jaarhuur over 2014 (12 maal de huur over december 2014) zijnde € 65.634k (ultimo 2013: 2,2%).

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

	2014	2013
Saldo per 1 januari	2.739	2.598
Definitief afgeboekte posten	-/- 311	-/- 544
Dotatie ten laste van de exploitatie	817	685
Saldo per 31 december	3.245	2.739

Specificatie Gemeenten

	31-12-2014	31-12-2013
Bijdrage woningaanpassingen	69	77
Nieuwbouw Bredeschool Kerkeveld Brunssum	688	0
Rozengaard Brunssum	0	3
Overige	25	49
Voorziening oninbaarheid	-/- 25	-/- 26
TOTAAL	757	103

Specificatie overige vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
Te vorderen van verzekeraars	11	200
Jongen inzake Maankwartier	4.151	5.874
Verkoop woning	118	0
Nog te ontvangen subsidies	48	0
Vooruitbetaalde belasting	0	247
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	0	10
Overige posten	88	103
Voorziening dubieuze overige debiteuren	-/- 17	-/- 25
TOTAAL	4.399	6.409

De vordering op Jongen is begin januari 2015 ontvangen.

Specificatie overlopende activa

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	0	19
Nog te ontvangen subsidies	104	259
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	4	320
Vooruitbetaalde kosten energie en water	0	45
Vooruitbetaalde zorgverzekeringen	12	232
Vooruitbetaalde VVE bijdragen	0	219
Gemeente Heerlen inzake Mijnwater	0	103
Vordering verzekering inzake hoofdverdelers	0	19
Nog te ontvangen schadevergoedingen	253	0
Gemeenschapshuis Caumerbron, Heerlerbaan	0	204
Overige posten	48	53
TOTAAL	421	1.473

Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
Direct opeisbaar	5.541	7.528
Deposito's (kortlopend)	47	47
TOTAAL	5.588	7.575

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

Groepsvermogen

	2014	2013
Saldo per 1 januari	189.292	181.190
Vrijval herwaarderingsreserve t.g.v. afschrijvingen	-/- 4.447	-/- 3.864
Mutatie herwaarderingsreserve sociaal vastgoed	5.748	12.375
Fusie Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan	-/- 24	0
Jaarresultaat	-/- 6.835	-/- 409
Saldo per 31 december	183.734	189.292

De ongerealiseerde herwaardering die in het eigen vermogen is begrepen bedraagt € 171.800k (2013: € 170.600k). 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:

	2014
Saldo per 1 januari	170.607
Realisatie uit hoofde van voorraadmutatie	-/- 134
Toename door stijging van de bedrijfswaarde	17.803
Afname door daling van de bedrijfswaarde	-/- 12.055
	5.748
Realisatie door afschrijving	-/- 4.447
Saldo per 31 december	171.774

De ongerealiseerde herwaardering van het commerciële vastgoed is ultimo 2014 nihil, aangezien de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit niet boven de historische kostprijs van dit bezit ligt. De fusie met Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan is toegelicht onder de post 'Deelnemingen in groepsmaatschappijen'.

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	2014	2013
Saldo per 1 januari	1.322	1.065
Dotatie	5.162	2.484
Onttrekking	-/- 2.573	-/- 2.227
Saldo per 31 december	3.911	1.322

De dotatie heeft betrekking op het sloopproject Poorter-/Schepenstraat (€ 161k) als aanvulling op de bestaande voorziening, door aanvullende werkzaamheden. Daarnaast is de voorziening verhoogd met de verwachte onrendabele top voor de door Stichting Weller Wonen te exploiteren huurwoningen in het Maankwartier (€ 4.041k), waarvan de bouwopdracht in 2014 is verstrekt (geheel gebouw I en deels gebouw F). Tot slot is de voorziening verhoogd met € 960k voor de realisatie van het project Gasthuisstraat.

De in 2014 gerealiseerde kosten voor de slooprojecten Mettebos, Poorter-/Schepenstraat, Leenheerstraat en De Wieër zijn aan de voorziening onttrokken (€ 932k). De sloop van de woningen in Mettebos en De Wieër is afgerond in 2014.

Op basis van de gerealiseerde kosten voor de bouw van de huurwoningen van gebouwen I en F (Maankwartier) is € 1.641k aan de voorziening onttrokken.

Herstructurering ITO

	2014	2013
Saldo per 1 januari	118	134
Dotatie ten laste van de exploitatie	24	47
Onttrekkingen	-/- 39	-/- 63
Saldo per 31 december	103	118

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht. De resterende leden zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uitreden; de hiermee samenhangende kosten (bepaald op basis van het reglement van de RvC) worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatiejaren verdeeld.

Voorziening glasfonds

	2014	2013
Saldo per 1 januari	276	252
Dotatie ten laste van de exploitatie	126	125
Onttrekkingen	-/- 124	-/- 101
Saldo per 31 december	278	276

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.

Voorziening gratificaties bij jubilea

	2014	2013
Saldo per 1 januari	412	420
Dotatie ten laste van de exploitatie	49	36
Onttrekkingen	-/- 36	-/- 40
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 11	-/- 4
Saldo per 31 december	414	412

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	2014	2013
Saldo per 1 januari	120	132
Dotatie ten laste van de exploitatie	37	24
Onttrekkingen	-/- 18	-/- 32
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 10	-/- 4
Saldo per 31 december	129	120

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	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	1.209	5.110
Af: aflossingen	-/- 31	-/- 3.901
Saldo per 31 december	1.178	1.209

Schulden aan kredietinstellingen

	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	304.029	290.622
Bij: nieuw aangetrokken leningen	19.275	37.600
Af: aflossingen	-/- 14.432	-/- 24.193
Saldo per 31 december	308.872	304.029

Het totaal van de langlopende leningen ziet als volgt uit:

Leningen overheid	1.178	1.209
Leningen kredietinstellingen	308.872	304.029
TOTAAL	310.050	305.238

Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	235.613	243.772
---	---------	---------

Marktwaaarde langlopende schulden

Van de langlopende schulden vervalt € 4,5 miljoen in 2015 aan reguliere aflossingen en € 13,9 miljoen aan eindaflossingen. De portefeuille bevat geen klimleningen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,83% (2013: 3,89%). 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 € 429.171k. Bij de berekening van de marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 1,48% (afgeleid uit de modaliteiten

van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar). Dit levert een disagio op van € 119.121k. Bij een disconteringsvoet van 5.25% (gelijk aan de door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 29.927k, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 280.123k 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 2014 zijn een tweetal nieuwe leningen aangetrokken: een door het WSW geborgde lening bij Stichting Weller Wonen (€ 10 miljoen, looptijd 20 jaar) alsmede een niet-geborgde lening bij Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 9,3 miljoen, looptijd 10 jaar).

Derivaten

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2014 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,3 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 2014 € 626k 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.

Kortlopende schulden

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2014, maar waarvan de betaling in 2015 plaatsvindt.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2014	31-12-2013
Loonheffing	327	418
Te betalen BTW	1.019	1.274
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	220	205
Saldo per 31 december	1.566	1.897

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

Overlopende passiva

	31-12-2014	31-12-2013
Niet vervallen rente	5.460	5.664
Vooruit ontvangen bijdrage Corneliushuis	0	70
Vooruit ontvangen opbrengsten energiedebiteuren	0	38
Vooruit ontvangen huren	717	493
Nog te betalen kosten jaarrekeningcontrole	105	61
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	94	178
Reservering stookkosten tweede halfjaar	0	166
Nog te betalen inkoop Energie B.V.	0	86
Nog te betalen kosten energie en water	133	174
Nog te betalen onderhoud Energie B.V.	0	6
UKR subsidie	0	52
Rente en aflossing leningen	65	65
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	0	174
Nog te betalen kosten onderhoud	103	235
Nog te betalen kosten nieuwbouw	0	90
Overige posten	194	72
Saldo per 31 december	6.871	7.624

2.8 Niet uit de balans blijvende 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 nog 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 € 46k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3k.

Aangegane verplichtingen

Bij het project Maankwartier 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 € 19 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 2017. In dit project worden huur- en koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 54,8 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 26,1 miljoen DAEB bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 28,7 miljoen niet-DAEB bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2014 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Tevens zijn opdrachten verstrekt aan de aan-nemer 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 € 0,4 miljoen. Voor de jaren 2016 tot en met 2020 bedraagt de leaseverplichting € 0,3 miljoen. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2020.

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 2014 € 4,3 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.

2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	2014	2013
Netto huur		
Woningen en woongebouwen	58.164	53.486
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.210	3.542
Overige zaken	274	270
Af: huurderwing wegens leegstand	-/- 579	-/- 905
TOTAAL	59.069	56.393

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (4,02%)	2.169
Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur	391
In exploitatie genomen c.q. aangekochte woningen	51
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-/- 206
TOTAAL	2.405

Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Leveringen en diensten	4.132	4.040
Vergoedingsderving wegens leegstand	0	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-/- 482	-/- 531
TOTAAL	3.650	3.509

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

Opbrengsten uit energieverkoop

	2014	2013
Verkoop van warmte en koude-energie	222	303

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Verkoopresultaten	295	158

De verkoopresultaten betreffen de verkoop van 1 huurwoning, 1 standplaats voor een woonwagen en 3 percelen grond.

Nadere specificatie huurwoning en standplaats:

Netto verkoopprijs	141	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-/- 74	
Verkoopkosten	-/- 3	
		64

Nadere specificatie percelen grond:

Netto verkoopprijs	238	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	0	
Verkoopkosten	-/- 7	
		231

Geactiveerde productie eigen bedrijf

	2014	2013
Doorberekende kosten renovatie en nieuwbouw	1.069	963

Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Doorberekende administratiekosten aan derden	58	54
Doorberekende adm. kosten leveringen en diensten	75	90
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	32	43
Teruggaaf omzetbelasting	80	54
Overige	153	142
TOTAAL	398	383

Bedrijfslasten

Afschrijvingen vaste activa

	2014	2013
Immateriële vaste activa	415	259
Sociaal vastgoed	15.707	14.914
Vrijval afschrijvingen vastgoed i.v.m. doorexplotatie	-/- 4.447	-/- 3.864
Overige zaken	117	83
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	195	298
TOTAAL	11.987	11.689

Overige waardeveranderingen

	2014	2013
In ontwikkeling		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	5.001	1.763
Dotatie sloopvoorziening	161	721
Afwaardering grond en diverse projectkosten	285	511
In exploitatie		
Waardevermindering sociaal vastgoed	3.924	6.242
Terugname waardevermindering sociaal vastgoed	-/- 4.773	-/- 4.971
Waardevermindering bestaand bezit a.g.v. sloop	0	1.768
TOTAAL	4.598	6.034

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.

Lonen en salarissen

	2014	2013
Salarissen	4.772	4.729
Vakantiegeld	381	377
Gratificatie (13e maand)	394	409
TOTAAL	5.547	5.515

Sociale lasten

	2014	2013
Sociale lasten	912	817

Pensioenlasten

	2014	2013
Pensioenlasten	1.154	1.144

Beloning van het Bestuur

De beloning van het bestuur – dat wordt gevormd door twee personen – bedroeg € 443k in 2014. Het totaalbedrag is opgenomen onder de ‘Lonen en salarissen’ en als volgt te specificeren:

	2014	2013
Bruto loon	255	241
Vakantiegeld	20	19
Gratificatie (13e maand)	20	20
Sociale lasten	20	19
Pensioenlasten	85	84
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	43	46
TOTAAL	443	429

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 2014 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. In deze wet is onder meer sprake van een normeringsregime met een wettelijk bezoldigingsmaximum. Dit regime is ook op woningcorporaties van toepassing. Ook is sprake van een transparatieregime: op basis van dit regime moet de beloning van de topfunctionarissen openbaar worden gemaakt. 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- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2014	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	180.246	131.475
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	36.999	31.284
Totaal bezoldiging 2014	217.245	162.759
Totaal bezoldiging 2013	205.776	159.076
Toepasselijk WNT maximum 2014	167.000	167.000
Motivering indien overschrijding	1)	

Toezichthoudende functionarissen

	Debie, H.J.F.E.	Houben, H.M.J.	Kleijnen, E.J.W.	Kuperus, J.B.	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 2014	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 30-09	01-01 t/m 18-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging							
Beloning	9.313	14.954	6.984	9.313	9.313	23.031	14.954
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	9.313	14.954	6.984	9.313	9.313	23.031	14.954
Totaal bezoldiging 2013	388	14.954	6.984	388	4.656	22.660	14.801
Toepasselijk WNT maximum 2014	8.350	8.350	6.245	8.350	8.350	12.525	8.350
Motivering indien overschrijding	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)

Uitkeringen wegens beëindiging toezichthoudende rol aan topfunctionarissen

	Stijns, A.E.M.F.
Functie	Gewezen lid RvC
Bezoldiging	
Uitkering in 2014 wegens beëindiging dienstverband	32.308
Jaar waarin dienstverband beëindigd is	2013
Totaal toegekende uitkering wegens beëindiging dienstverband	32.308
Motivering indien overschrijding	1)

1) Overgangsregeling.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2014 had de corporatie gemiddeld 109 werknemers in dienst (2013: 111). Dit aantal is herleid tot fulltime basis, met de volgende indeling:

	2014	2013
Directie/bestuur	2,0	2,0
Accountmanagers	6,9	6,0
Bestuursondersteuning en advies	6,1	6,1
Financiën & ICT	8,4	8,4
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	49,0	50,7
Medewerkers Registratie	14,1	14,3
Facilitaire Zaken	1,4	1,4
TOTAAL	99,9	100,9

Inkoopkosten ten behoeve van energieverkoop

	2014	2013
Inkoop energie	218	210

Onderhoudslasten

	2014	2013
Kosten glasfonds	124	125
Kosten planmatig onderhoud	5.747	5.731
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.757	5.405
Nagekomen lasten onderhoud	65	698
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	309	323
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	-/- 621	-/- 811
TOTAAL	11.381	11.471

Leefbaarheid

	2014	2013
Cyclisch	381	534
Niet cyclisch	312	367
TOTAAL	693	901

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

	2014	2013
Gas, water en elektra	2.645	2.610
Onderhouds- en schoonmaakkosten	707	676
Huismeester	76	76
Premie glasverzekering	2	3
Boilers	16	14
Administratiekosten	81	84
Overige kosten	65	33
TOTAAL	3.592	3.496

Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Overige personeelskosten	1.234	978
Directe bedrijfskosten	3.859	4.220
Sectorspecifieke heffingen	5.151	2.273
Correctie UKR subsidie	0	306
Kosten verhuur	900	793
Huisvestingskosten	893	895
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	170	226
Algemene kosten	2.044	1.920
TOTAAL	14.251	11.611

Overige personeelskosten

	2014	2013
Uitzendkrachten	502	318
Reiskosten	44	41
Opleidingskosten	41	28
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	86	60
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-/- 20	-/- 8
Cafetaria model	41	24
Kosten leaseauto's	390	374
Wervingskosten personeel	8	39
Ongevallenverzekering	1	1
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	51	24
Overige	90	77
TOTAAL	1.234	978

De betaalde crisisheffing in 2014 bedroeg voor Weller € 1.481 (bedrag in enkele euro's).

Directe bedrijfskosten

	2014	2013
Belastingen	3.145	3.047
Verzekeringen	367	292
Afboeking service- en stookkosten	125	336
Jubileum 'trouwe huurders'	16	15
Gemeenschapshuis Caumerbron	0	309
Overige lasten	206	221
TOTAAL	3.859	4.220

Sectorspecifieke heffingen

	2014	2013
Verhuurderheffing	3.223	126
Bijdrage saneringsheffing	1.928	2.147
TOTAAL	5.151	2.273

Kosten verhuur

	2014	2013
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	834	736
Incassokosten	66	57
TOTAAL	900	793

Huisvestingskosten

	2014	2013
Huur kantoor en Wellerij	625	611
Gas, water, elektra en schoonmaak	233	249
Onderhoud kantoor	23	23
Belastingen	8	8
Verzekeringen	1	3
Overige huisvestingskosten	3	1
TOTAAL	893	895

Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan

	2014	2013
Presentatie- en vacatiegelden	115	115
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	55	111
TOTAAL	170	226

Algemene kosten

	2014	2013
Kosten bewonerszaken	139	119
Gereedschap en kleding	14	7
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	172	158
Porti en telefoon	206	195
Exploitatiekosten bedrijfswagens	117	125
Contributies en abonnementen	115	122
Kosten automatisering	364	425
Verzekeringen	29	24
Kosten controle jaarrekening	139	90
Advieskosten	369	274
Public relations & multichanneling	207	224
Makelaar/notaris	47	44
Overige algemene kosten	126	113
TOTAAL	2.044	1.920

In de overige algemene kosten over 2014 is een bedrag inbegrepen ten behoeve van het digitaliseren van het technische archief van Weller (€ 56k).

Het honorarium van de accountant en accountantsorganisatie is als volgt opgebouwd:

	2014	2013
Onderzoek jaarrekening	122	87
Andere controleopdrachten (audit 2013)	19	0
Advieskosten fiscaal terrein	0	0
Wijziging wet- en regelgeving	14	0
Andere niet-controle diensten	38	49
	194	136

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

	2014	2013
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-/- 5.369	-/- 363

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen hebben betrekking op waardeveranderingen van een tweetal panden aan de Heerlerbaan (€ 375k) en drie ruimten die gevestigd zijn 'Aan de Platz' (€ 5k). Daarnaast is het commerciële vastgoed in Weller Vastgoed Beheer B.V. als gevolg van een hertaxatie afgewaardeerd met € 4.989.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa

	2014	2013
Waardeveranderingen financiële vaste activa		
Rente te vorderen BWS-subsidies	20	20
Rente te vorderen Koploper-subsidies	30	30
TOTAAL	50	50

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente overige vorderingen	56	92
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	1.289	1.710
TOTAAL	1.345	1.802

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rente langlopende leningen	11.763	12.028
Borgstellingsvergoeding WSW	43	40
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	41	83
Rente fiscus	6	50
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	81	0
TOTAAL	11.934	12.201

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2014	2013
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	-/- 5.538	-/- 1.895
Bij:		
- Afschrijvingen	10.433	10.572
- Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	-/- 848	2.836
- Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	3.540	2.021
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	5.369	363
- Mutatie glasfonds	2	25
- Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	8	4
- Bijdrage Saneringssteun	1.928	2.148
Af:		
- Lagere opbrengst verkopen	-/- 53	-/- 155
- Afwaardering als gevolg van sloop	0	-/- 278
- Afwaardering op basis van art. 2.2.8 VSO 2	0	0
- Resultaat projectontwikkeling	0	-/- 43
- Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-/- 3.869	-/- 3.512
- Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	-/- 459	-/- 485
Fiscaal resultaat	10.513	11.601
Bij:		
- Oortkosten	32	31
Belastbaar resultaat	10.545	11.632
Compensatie verlies voorgaande jaren	-/- 10.545	-/- 11.632
Belastbaar bedrag	0	0
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting		
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-/- 1.305	1.704
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	8	-/- 218
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	-/- 1.297	1.485

2.10 Overige toelichting

Verwerking Eigen Middelen beleid WSW

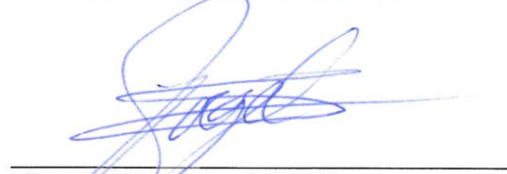
Zoals toegelicht bij de vorderingen op en schulden aan groepsmaatschappijen, is het toegekende Eigen Middelen beleid van het WSW in de jaarrekening 2014 verwerkt. De totale vastgestelde Eigen Middelen voor de jaren 2011, 2012 en 2013 voor de Weller groep bedragen € 32,6 miljoen. De notarieel geformaliseerde transacties die samenhangen met deze verwerking raken vier entiteiten. Dit zijn de Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De intentie van deze verwerking is het omzetten van het Eigen Middelen beleid in Eigen Vermogen (door middel van agiostortingen). De kapitalisatie van de agiostortingen wordt niet afgewikkeld met liquiditeiten, maar gebeurt door de inbreng van de bestaande rekening courant verhoudingen.

De financiering van de dochtermaatschappijen door de Stichting Weller Wonen verloopt zoveel mogelijk via Weller Wonen Holding B.V. Afhankelijk van de financieringsvraag en duur wordt gekozen voor financiering middels rekening courant of een agiostorting.

2.11 Ondertekening

Ondertekening door het Bestuur



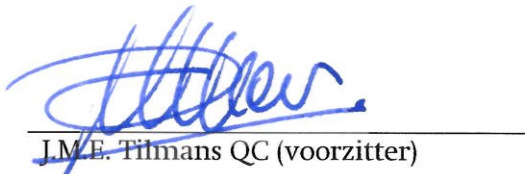
Ing. J.M.W. Gorgels MSM



Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 24 juni 2015

Voor akkoord en ondertekening door het toezichthoudend orgaan



J.M.E. Tilmans QC (voorzitter)

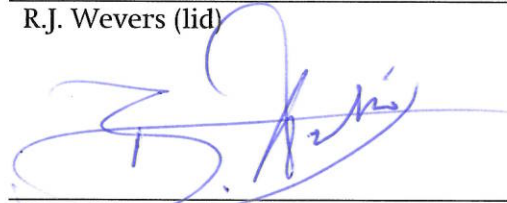
H. Houben (vicevoorzitter)



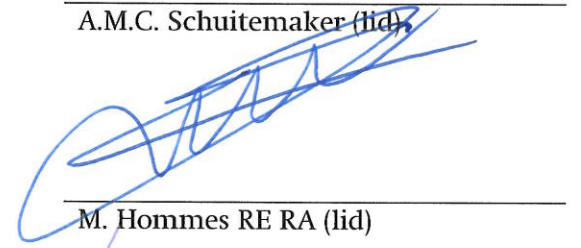
R.J. Wevers (lid)



A.M.C. Schuitemaker (lid)



Mr. H.J.F.E. Debie (lid)



M. Hommes RE RA (lid)



G.J.A.M. Kerckhoffs RA (lid)

Heerlen, 24 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 op de overige reserves in mindering is gebracht.

3.4 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

3.5 Financieel toekomstperspectief Weller

Bij het opmaken van de jaarrekening 2014 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 2014 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Het door het kabinet verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Voor de jaren 2015 tot en met 2019 is uitgegaan van een opslag op de inflatie van voorgaand boekjaar.

Voor 2015 bedraagt de opslag 1%, voor de jaren 2016 tot en met 2019 is deze gesteld op 1,5%. Voor de jaren na 2019 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 (2015 tot en met 2019) 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
2015	3.769	0	3.769
2016	4.120	1.204	5.324
2017	4.489	628	5.117
2018	5.268	656	5.924
2019	5.255	678	5.933

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 dekking van de onderpanden hebben en houden een zodanige omvang dat sprake is van een financieel gezonde organisatie.



Jaarbericht
Stichting Weller Wonen
2014 (enkelvoudig)

weller



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	148
2.	Jaarrekening	149
2.1	Balans per 31-12-2014 (enkelvoudig, na winstbestemming)	149
2.2	Winst en verliesrekening (enkelvoudig) over 2014	150
2.3	Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2014	151
2.4	Toelichting op de waarderingsgrondslagen	152
2.5	Waarderingsgrondslagen – balanswaardering	153
2.6	Waarderingsgrondslagen voor resultaatbepaling	159
2.7	Toelichting op de balans	162
2.8	Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen	175
2.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening	177
2.10	Overige toelichting	187
2.11	Ondertekening	188
3.	Overige gegevens	189
3.1	Gebeurtenissen na balansdatum	189
3.2	Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst	189
3.3	Resultaatbestemming	189
3.4	Controleverklaring accountant	189
3.5	Financieel toekomstperspectief Weller	189

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. 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 31-12-2014 (enkelvoudig, na winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013	PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	157	758	Overige reserves	183.734	189.292
Sociaal vastgoed in exploitatie	424.260	426.801	Voorziening onrendabele investeringen	3.911	1.322
Vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	7.904	10.703	Voorziening herstructurering ITO	102	118
Overige zaken	880	682	Voorziening glasfonds	278	276
(On)roerende zaken ten dienste v/d exploitatie	1.541	499	Voorziening gratificaties bij jubilea	414	412
MATERIËLE VASTE ACTIVA	434.585	438.686	Voorziening persoonlijk loopbaanplan	129	120
VASTGOEDBELEGGINGEN	443	823	VOORZIENINGEN	4.834	2.248
Te vorderen subsidies	493	574	Leningen overheid	1.178	1.209
Latente belastingvorderingen	4.165	5.470	Leningen kredietinstellingen	292.130	296.410
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	32.539	4.999	LANGLOPENDE SCHULDEN	293.308	297.619
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.660	42.614	Schulden aan leveranciers	4.006	3.595
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	51.857	53.657	Belastingen en premies sociale verzekering	1.156	2.152
VLOTTENDE ACTIVA			Overige schulden	321	249
Huurdebiteuren	658	866	Overlopende passiva	6.684	7.289
Gemeenten	757	78	KORTLOPENDE SCHULDEN	12.167	13.285
Overige vorderingen	197	276			
Overlopende activa	417	634			
Liquide middelen	4.973	6.666			
VLOTTENDE ACTIVA	7.001	8.520			
TOTAAL	494.043	502.444	TOTAAL	494.043	502.444

2.2 Winst en verliesrekening (enkelvoudig) over 2014

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	56.294	53.757
Opbrengsten servicecontracten	3.603	3.455
Netto resultaat verkoop vastgoed	295	158
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.218	1.085
Overige bedrijfsopbrengsten	358	374
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	61.768	58.829
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen	11.970	11.684
Overige waardeveranderingen	4.598	6.035
Lonen en salarissen	5.547	5.515
Sociale lasten	912	817
Pensioenlasten	1.154	1.144
Onderhoudslasten	10.915	11.068
Leefbaarheid	693	901
Lasten servicecontracten	3.543	3.440
Overige bedrijfslasten	13.901	13.578
SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN	53.233	54.182
BEDRIJFSRESULTAAT	8.535	4.647
NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	380	-/- 101
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	50	50
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.913	3.180
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 11.525	-/- 11.841
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-/- 8.562	-/- 8.611
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-/- 407	-/- 3.864
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-/- 1.358	1.335
Resultaat deelnemingen	-/- 5.069	2.119
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-/- 6.835	-/- 409

2.3 Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) over 2014

Bedragen x € 1.000

	2014	2013
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Bedrijfsresultaat	8.535	4.647
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen materiële vaste activa	11.970	11.684
Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-/- 564	3.550
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	-/- 228	1.276
Mutatie kortlopende schulden	-/- 942	-/- 827
	<u>-/- 1.171</u>	<u>449</u>
Mutatie voorzieningen	5.159	2.473
Ontvangen rente	106	124
Betaalde rente	<u>-/- 11.699</u>	<u>-/- 11.914</u>
Betaalde rente	<u>-/- 11.593</u>	<u>-/- 11.790</u>
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.336	11.013
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in immateriële vaste activa	186	-/- 622
Investerings in materiële vaste activa	-/- 11.389	-/- 18.282
Desinvesterings in materiële vaste activa	3.675	1.010
Mutatie financiële vaste activa	-/- 2.190	14.696
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-/- 9.718	-/- 3.198
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Mutatie rekening courant schulden	0	-/- 10.897
Nieuwe leningen	10.000	37.600
Aflossing langlopende leningen	-/- 14.311	-/- 27.941
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-/- 4.311	-/- 1.238
MUTATIE GELDMIDDELEN	-/- 1.693	6.577
Liquide middelen eind vorig boekjaar	6.666	89
Liquide middelen eind lopend boekjaar	4.973	6.666
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-/- 1.693	6.577

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 2014 tot en met 31 december 2014. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 27 mei 2015 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.

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 (2014: € 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 geprognostiseerde 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 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 terugnemings 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 nieuwbouw-investeringen, 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.

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 huur-opbrengsten, 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 2014 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 voor-culatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten, rekening houdend met veronderstelde toekomstige huur- en exploitatielastinstijgingen 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).

In de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan zijn de activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron ondergebracht. Deze stichting is een 100% dochter van Stichting Weller Wonen. Gezien de geringe invloed van de jaarcijfers van deze entiteit, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen. Per 1 januari 2014 zijn de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan en Stichting Weller Wonen gefuseerd.

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 nieuwbouw-investeringen 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.

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 huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 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. Projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreffen de aan de diverse projecten toegekende loon- en algemene kosten van medewerkers van Weller.

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 mutatie-onderhoud), 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	2014	2013
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	2.476	1.854
Afschrijvingen	-/- 1.719	-/- 1.459
Saldo	757	395
<i>Mutaties gedurende het boekjaar</i>		
Investerings	0	622
Desinvesteringen	-/- 186	0
Afschrijvingen	-/- 414	-/- 260
Saldo	-/- 600	362
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	2.290	2.476
Afschrijvingen	-/- 2.133	-/- 1.719
Saldo	157	757

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	426.801	422.895
Mutaties op basis van bedrijfswaarde	-/- 2.541	3.906
Saldo per 31 december	424.260	426.801

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 2014 ziet er als volgt uit:

Verloopoverzicht sociaal vastgoed gedurende 2014	2014
Beginsaldo	426.801
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw	1.449
Caumerbron (fusie)	167
Verkopen aan derden	-/- 74
Na-investeringen gerief en verbeteringen	5.027
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-/- 15.707
Waardeveranderingen sociaal vastgoed	6.597
Eindsaldo	424.260

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:

	2014	2013
Huurstijging 2014	realisatie	2,50% / 4,00%
Huurstijging 2015	2,00%	3,00%
Verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,96%	n.v.t.
Verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)	n.v.t.	3,19%
Verwachte huurstijging jaar 6	1,95%	1,88%
Verwachte huurstijging vanaf jaar 7	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	per complex	per complex
Huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,41%	75,00%
Variabele lastenstijging jaar 1	1,25%	1,50%
Variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,23%	2,34%
Variabele lastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Onderhoudslastenstijging jaar 1	1,25%	1,50%
Onderhoudslastenstijging jaar 2-5	2,23%	2,34%
Onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
Stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)	1,45%	1,72%
Stijging restwaarde vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
Verwachte huurderiving jaar 1	1,80%	1,50%
Verwachte huurderiving vanaf jaar 2	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 923 per kostenfactor, jaarlijks indexeren	
Jaarlijks bedrag belastingen	Bedrag 2014 per complex, vervolgens jaarlijks indexeren	
Jaarlijks bedrag assurantien	€ 32 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 44 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

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari	10.703	5.452
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	5.108	12.072
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-/- 1.449	-/- 4.083
Onttrekking voorz. onrendabele investeringen	-/- 2.573	-/- 2.227
Doorbelastingen	-/- 3.600	0
Afwaarderingen	-/- 285	-/- 511
Saldo per 31 december	7.904	10.703

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente (op basis van 5% rekenrente) verantwoord van € 448k (2013: € 330k). De overboeking naar sociaal vastgoed betreft na-investeringen ten behoeve van de Luciushof (€ 591k), de opgeleverde studenteneenheden in de Klompstraat Heerlen (€ 495k) alsmede de aankoop van het Pastoor Savelsbergcomplex (woningen en maatschappelijke ruimte, € 363k).

De onttrekking van de voorziening onrendabele investeringen betreft de sloop van de woningen Mettebos (€ 201k), Poorter/Schepenstraat (€ 197k), Leenheerstraat (€ 270k), De Wieër (€ 264k) alsmede de nieuwbouw van het Maankwartier (€1.641k).

De doorbelastingen betreffen de eerste bouwtermijnen voor de Brede School Kerkeveld in Brunssum (€ 1.118k) alsmede de verkoop van parkeerplaatsen in het Maankwartier (€ 2.483k).

De afwaarderingen betreffen correcties op de grondwaarde van Lux Luna (€ 55k) en Schandelerstraat (€ 149k) alsmede diverse projectkosten (voorbereidingskosten of kosten voor het maken van masterplannen, € 84k). Daarnaast is een eerdere afwaardering op de Magistraat gedeeltelijk teruggedraaid (€ 3k).

Overige zaken

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	1.119	851
Afschrijvingen	-/- 437	-/- 354
Saldo	682	497
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	305	268
Afschrijvingen	-/- 107	-/- 83
Saldo	198	185
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	1.424	1.119
Afschrijvingen	-/- 544	-/- 437
Saldo	880	682

Gedurende het jaar zijn investeringen gedaan ten behoeven van de invoering van de Warmtewet (€ 244k) en zijn warmtemeters aangeschaft (€ 61k).

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	6.096	5.929
Afschrijvingen	-/- 5.597	-/- 5.305
Saldo	499	624
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	1.230	167
Afschrijvingen	-/- 188	-/- 292
Saldo	1.042	-/- 125
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	7.326	6.096
Afschrijvingen	-/- 5.785	-/- 5.597
Saldo	1.541	499

De investeringen in 2014 betroffen automatisering (€ 1.194k), inventaris (€ 34k) en vervoersmiddelen (€ 2k).

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 |
| • Investerings 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 € 971,9 miljoen, op basis van 9.453 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 2014, bedraagt € 863,6 miljoen (1 januari 2013: € 930,3 miljoen).

Commercieel vastgoed in exploitatie

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Mutaties in het boekjaar:	823	1.027
Verschuiving tussen DAEB en niet-DAEB	0	533
Verkopen	0	-/- 838
Waardeverandering bestaande portefeuille	-/- 380	101
Saldo per 31 december	443	823

De cumulatieve waardeverandering met betrekking tot de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2014 -/- € 1.330k (ultimo 2013: -/- € 980k). De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 751k.

De waardeverandering in de bestaande portefeuille heeft betrekking op de afwaardering van 2 panden aan de Heerlerbaan (€ 375k) en 3 ruimtes aan 'Aan de Platz' (€ 5k).

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, bouwjaar, 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	2014	2013
Saldo per 1 januari	120	224
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-/- 68	-/- 125
Bijschrijving rente	5	21
Saldo per 31 december	57	120

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 55k.

Projectsubsidies	2014	2013
Saldo per 1 januari	454	472
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koploperssubsidies	-/- 18	-/- 18
Saldo per 31 december	436	454

De koploperssubsidie 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 2014 € 493k (2013: € 574k).

Latente belastingvorderingen

	2014	2013
Saldo per 1 januari	5.470	3.766
Mutaties in het boekjaar:		
Waardering sloopcomplexen	0	690
Waardering projecten met slooponderdelen	0	-/- 50
Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	-/- 114	-/- 123
Waardering voorziening jubileum & loopbaan	2	1
Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	-/- 1.192	1.192
Voorvoegingsverliezen	0	-/- 6
Saldo per 31 december	4.166	5.470

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

Het verloop van de latente belastingvorderingen in 2014 ziet er als volgt uit:

	Saldo 01-01	Mutaties	Saldo 31-12
Sloopcomplexen	3.046	0	3.046
Projecten met betrekking tot sloop	0	0	0
Leningen o/g en BWS-subsidies	1.208	-/- 114	1.094
Voorziening jubileum & loopbaan	24	2	26
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	0	0	0
Verliescompensatie	1.192	-/- 1.192	0
Saldo per 31 december	5.470	-/- 1.305	4.166

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.	2014	2013
Saldo per 1 januari	4.998	2.879
Mutaties in het boekjaar:		
Agiostorting	32.610	0
Resultaat deelneming	-/- 5.069	2.119
Saldo per 31 december	32.539	4.998

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in Weller Wonen Holding B.V. Het aandeel het geplaatste kapitaal bedraagt € 18k, de verkrijgingsprijs € 6.172k. Zoals aangekondigd in de jaarrekening 2013 is het Eigen Middelen beleid van het WSW in de jaarrekening 2014 verwerkt. De gedurende de periode 2011 tot en met 2013 gegenereerde eigen middelen zijn middels een omzetting van het rekening courant krediet in agio geconverteerd. Op deze wijze heeft Stichting Weller Wonen een formele kapitaalstorting gedaan van € 32.610k in het eigen vermogen van Weller Wonen Holding B.V., door inbreng van haar rekening courant vorderingen op Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 17.285k) en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (€ 15.325k)

Per 1 januari 2014 is Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan een juridische fusie aangegaan met Stichting Weller Wonen, waarbij laatstgenoemde als fusiedrager fungeert. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in 2013 toestemming verleend voor deze fusie. De exploitatie van (de activiteiten van) het gemeenschapshuis Caumerbron was tot 2014 ondergebracht in voornoemde stichting en is na de fusie door Stichting Weller Wonen voortgezet. Het eigen vermogen van Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan is per fusiedatum toegevoegd aan het eigen vermogen van Stichting Weller Wonen.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2014	31-12-2013
Weller Wonen Holding B.V.	3	390
Weller Vastgoed Beheer B.V.	705	25.797
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	13.951	16.425
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	1	1
	14.660	42.613

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van 5%.

Per 31 december 2014 zijn – in navolging van 2013 – de onderlinge rekening courant-verhoudingen met Weller Energie B.V. kwijtgescholden, naar aanleiding van de verkoop van Weller Energie B.V.

De ontwikkeling van de rekening courant verhouding van Weller Wonen Holding B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. betreffen bijstortingen gedurende het boekjaar. De mutatie van de rekening courant verhoudingen met Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is onderstaand weergegeven.

Rekening courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	2014
<i>Saldo per 1 januari</i>	25.797
Af: aflossingen gedurende boekjaar	-/- 7.807
Af: overdracht rekening courant aan Weller Wonen Holding door Stichting Weller Wonen	-/- 17.285
Saldo per 31 december	705

Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	2014
<i>Saldo per 1 januari</i>	16.425
Bij: stortingen gedurende boekjaar	12.851
Af: overdracht rekening courant aan Weller Wonen Holding	-/- 15.325
Saldo per 31 december	13.951

Vorderingen en overlopende activa

Specificatie huurdebiteuren

	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	3.786	3.530
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-/- 3.128	-/- 2.664
TOTAAL	658	866

De nog te vorderen sociale huren bedragen ultimo boekjaar 1,88% van de bruto jaarhuur over 2014 (bepaald als 12 maal de huur over december 2014) zijnde € 62.605k. Ultimo 2013 bedroeg dit 2,02%.

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

	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	2.664	2.463
Definitief afgeboekte posten	-/- 286	-/- 414
Dotatie ten laste van de exploitatie	750	615
Saldo per 31 december	3.128	2.664

Specificatie gemeenten

	31-12-2014	31-12-2013
Bijdrage woningaanpassingen	68	77
Nieuwbouw Bredeschool Kerkeveld Brunssum	688	0
Rozengaard Brunssum	0	3
Getroffen voorziening inzake Rozengaard	0	-/- 3
Overige	1	1
TOTAAL	757	78

Specificatie overige vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
Te vorderen van verzekeraars	11	200
Verkoop woning	118	0
Nog te ontvangen subsidies	48	0
Nog te ontvangen inzake beheer derden en VVE's	0	7
Overige posten	37	94
Voorziening dubieuze overige debiteuren	-/- 17	-/- 25
TOTAAL	197	276

Specificatie overlopende activa

	31-12-2014	31-12-2013
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	0	19
Nog te ontvangen subsidies	104	259
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	4	5
Vooruitbetaalde zorgverzekeringen	12	101
Vooruitbetaalde VVE bijdragen	0	16
Nog te ontvangen schadevergoedingen	253	0
Gemeenschapshuis Caumerbron, Heerlerbaan	0	204
Overige posten	44	31
TOTAAL	417	635

Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
Direct opeisbaar	4.925	6.619
Deposito's (kortlopend)	47	47
TOTAAL	4.972	6.666

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

Eigen vermogen

	2014	2013
Overige reserves		
<i>Saldo per 1 januari</i>	189.292	181.190
Vrijval herwaarderingsreserve t.g.v. afschrijvingen	-/- 4.447	-/- 3.864
Mutatie herwaarderingsreserve sociaal vastgoed	5.748	12.375
Fusie Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan	-/- 24	0
Jaarresultaat	-/- 6.835	-/- 409
Saldo per 31 december	183.734	189.292

De ongerealiseerde herwaardering die in het eigen vermogen is begrepen bedraagt € 171.800k (2013: € 170.600k). 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:

	2014
<i>Saldo per 1 januari</i>	170.607
Realisatie uit hoofde van voorraadmutatie	-/- 134
Toename door stijging van de bedrijfswaarde	17.803
Afname door daling van de bedrijfswaarde	-/- 12.055
	5.748
Realisatie door afschrijving	-/- 4.447
Saldo per 31 december	171.774

De ongerealiseerde herwaardering van het commerciële vastgoed is ultimo 2014 nihil, aangezien de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit niet boven de historische

kostprijs van dit bezit ligt. De fusie met Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan is toegelicht onder de post 'Deelnemingen in groepsmaatschappijen'.

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	1.322	1.065
Dotatie	5.162	2.484
Onttrekking	-/- 2.573	-/- 2.227
Saldo per 31 december	3.911	1.322

De dotatie heeft betrekking op het sloopproject Poorter-/Schepenstraat (€ 161k) als aanvulling op de bestaande voorziening, door aanvullende werkzaamheden. Daarnaast is de voorziening verhoogd met de verwachte onrendabele top voor de door Stichting Weller Wonen te exploiteren huurwoningen in het Maankwartier (€ 4.041k), waarvan de bouwopdracht in 2014 is verstrekt (geheel gebouw I en deels gebouw F). Tot slot is de voorziening verhoogd met € 960k voor de realisatie van het project Gasthuisstraat.

De in 2014 gerealiseerde kosten voor de sloopprojecten Mettebos, Poorter-/Schepenstraat, Leenheerstraat en De Wieër zijn aan de voorziening onttrokken (€ 932k). De sloop van de woningen in Mettebos en De Wieër is afgerond in 2014.

Op basis van de gerealiseerde kosten voor de bouw van de huurwoningen van gebouwen I en F (Maankwartier) is € 1.641k aan de voorziening onttrokken.

Herstructurering ITO	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	118	134
Dotatie ten laste van de exploitatie	24	47
Onttrekkingen	-/- 39	-/- 63
Saldo per 31 december	103	118

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht. De resterende leden zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uittreden; de hiermee samenhangende kosten (bepaald op basis van het reglement van de RvC) worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatiejaren verdeeld.

Voorziening glasfonds	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	276	251
Dotatie ten laste van de exploitatie	126	125
Onttrekkingen	-/- 124	-/- 101
Saldo per 31 december	278	275

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.

Voorziening gratificaties bij jubilea	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	412	420
Dotatie ten laste van de exploitatie	49	36
Onttrekkingen	-/- 36	-/- 40
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 11	-/- 4
Saldo per 31 december	414	412

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	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	120	132
Dotatie ten laste van de exploitatie	37	24
Onttrekkingen	-/- 18	-/- 32
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-/- 10	-/- 4
Saldo per 31 december	129	120

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	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	1.209	5.110
Af: aflossingen	-/- 31	-/- 3.901
Saldo per 31 december	1.178	1.209

Schulden aan kredietinstellingen	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	296.410	282.850
Bij: nieuw aangetrokken leningen	10.000	37.600
Af: aflossingen	-/- 14.280	-/- 24.040
Saldo per 31 december	292.130	296.410

Het totaal van de langlopende leningen ziet als volgt uit:

Leningen overheid	1.178	1.209
Leningen kredietinstellingen	292.130	296.410
TOTAAL	293.308	297.619

Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	225.442	243.162
---	---------	---------

Van de langlopende schulden vervalt € 4,5 miljoen in 2015 aan reguliere aflossingen en € 13,9 miljoen aan eindaflossingen. De portefeuille bevat geen klimleningen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,84% (2013: 3,89%). 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 € 412.282k. Bij de berekening van de marktwaarde is de gehanteerde marktrente 1,48% (afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar). Dit levert een disagio op van € 118.974k. Bij een disconteringsvoet van 5.25% (gelijk aan de door het WSW voorgeschreven percentage bij bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 28.330k, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 264.978k 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.

De nieuw aangetrokken lening is aangetrokken op 2 juni 2014, kent een looptijd van 20 jaar en een rentepercentage van 2,93%.

Kortlopende schulden

Crediteuren

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2014, maar waarvan de betaling in 2015 plaatsvindt.

Schulden aan kredietinstellingen

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit bij Bank Nederlandse Gemeenten ter grootte van € 15 miljoen. Zowel ultimo 2014 als ultimo 2013 is deze kredietfaciliteit niet benut door Stichting Weller Wonen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2014	31-12-2013
Loonheffing	327	418
Te betalen BTW	609	1.529
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	220	205
Saldo per 31 december	1.156	2.152

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

Overlopende passiva	31-12-2014	31-12-2013
Niet vervallen rente	5.460	5.634
Vooruit ontvangen bijdrage Corneliushuis	0	70
Vooruit ontvangen huren	604	407
Nog te betalen kosten jaarrekeningcontrole	95	45
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	94	178
Reservering stookkosten tweede halfjaar	0	163
Nog te betalen kosten energie en water	133	174
Rente en aflossing leningen	65	65
Nog te betalen kosten onderhoud	104	235
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	0	174
Nog te betalen kosten nieuwbouw	0	91
Overige posten	129	53
Saldo per 31 december	6.684	7.289

2.8 Niet uit de balans blijvende 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 nog 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 € 46k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 3k.

Aangegane verplichtingen

Bij het project Maankwartier (functies ten behoeve van Stichting Weller Wonen) is sprake van tot en met de balansdatum aangegane verplichtingen die – overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving – eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van de verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 19 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 2017. In dit project worden huur- en koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige en kleinschalige detailhandel gerealiseerd.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 54,8 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 26,1 miljoen DAEB bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 28,7 miljoen niet-DAEB bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2014 heeft onder meer doorbelasting van stichtingskosten plaatsgevonden naar Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Beheer B.V. Tevens zijn opdrachten verstrekt aan de aan-nemer 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 € 0,4 miljoen. Voor de jaren 2016 tot en met 2020 bedraagt de leaseverplichting € 0,3 miljoen. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2020.

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 2014 € 4,3 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.

Fiscale eenheid

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.

2.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten	2014	2013
Netto huur		
Woningen en woongebouwen	55.391	53.011
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.210	1.113
Overige zaken	272	268
Af: huurderwing wegens leegstand	-/- 579	-/- 635
TOTAAL	56.294	53.757

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (4,02%)	2.164
Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur	391
In exploitatie genomen c.q. aangekochte woningen	24
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-/- 200
TOTAAL	2.379

Opbrengsten servicecontracten	2014	2013
Leveringen en diensten	4.003	3.914
Vergoedingsderwing wegens leegstand	0	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-/- 400	-/- 459
TOTAAL	3.603	3.455

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2014	2013
Verkoopresultaten	295	158

De verkoopresultaten betreffen de verkoop van 1 huurwoning, 1 standplaats voor een woonwagen en 3 percelen grond.

Nadere specificatie huurwoning en standplaats:

Netto verkoopprijs	141	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-/- 74	
Verkoopkosten	-/- 3	
		64

Nadere specificatie percelen grond:

Netto verkoopprijs	238	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	0	
Verkoopkosten	-/- 7	
		231

Geactiveerde productie eigen bedrijf	2014	2013
Doorberekende kosten renovatie en nieuwbouw	1.218	1.085

Overige bedrijfsopbrengsten	2014	2013
Doorberekende administratiekosten aan derden	59	54
Doorberekende adm. kosten leveringen en diensten	75	90
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	32	34
Teruggaaf omzetbelasting	79	54
Overige	113	142
TOTAAL	358	374

Bedrijfslasten

Afschrijvingen vaste activa	2014	2013
Immateriële vaste activa	415	259
Sociaal vastgoed	15.707	14.914
Vrijval afschrijvingen vastgoed i.v.m. doorexplotatie	-/- 4.447	-/- 3.864
Overige zaken	107	83
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	188	292
TOTAAL	11.970	11.684

Overige waardeveranderingen	2014	2013
<i>In ontwikkeling</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	5.001	1.763
Dotatie sloopvoorziening	161	721
Afwaardering grond en diverse projectkosten	285	511
<i>In exploitatie</i>		
Waardevermindering sociaal vastgoed	3.924	6.242
Terugname waardevermindering sociaal vastgoed	-/- 4.773	-/- 4.971
Waardevermindering bestaand bezit a.g.v. sloop	0	1.768
TOTAAL	4.598	6.034

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 moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel wordt verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het eigen vermogen.

Lonen en salarissen	2014	2013
Salarissen	4.772	4.729
Vakantiegeld	381	377
Gratificatie (13e maand)	394	409
TOTAAL	5.547	5.515

Sociale lasten	2014	2013
Sociale lasten	912	817

Pensioenlasten	2014	2013
Pensioenlasten	1.154	1.144

Beloning van het Bestuur

De beloning van het bestuur – dat wordt gevormd door twee personen – bedroeg € 443k in 2014. Het totaalbedrag is opgenomen onder de ‘Lonen en salarissen’ en als volgt te specificeren:

	2014	2013
Bruto loon	255	241
Vakantiegeld	20	19
Gratificatie (13e maand)	20	20
Sociale lasten	20	19
Pensioenlasten	85	84
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	43	46
TOTAAL	443	429

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 2014 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. In deze wet is onder meer sprake van een normeringsregime met een wettelijk bezoldigingsmaximum. Dit regime is ook op woningcorporaties van toepassing. Ook is sprake van een transparatieregime: op basis van dit regime moet de beloning van de topfunctionarissen openbaar worden gemaakt. 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- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2014	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	180.246	131.475
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	36.999	31.284
Totaal bezoldiging 2014	217.245	162.759
Totaal bezoldiging 2013	205.776	159.076
Toepasselijk WNT maximum 2014	167.000	167.000
Motivering indien overschrijding	1)	

Toezichthoudende functionarissen

	Debie, H.J.F.E.	Houben, H.M.J.	Kleijnen, E.J.W.	Kuperus, J.B.	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 2014	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 30-09	01-01 t/m 18-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging							
Beloning	9.313	14.954	6.984	9.313	9.313	23.031	14.954
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0	0
Beloningen belastbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	9.313	14.954	6.984	9.313	9.313	23.031	14.954
Totaal bezoldiging 2013	388	14.954	6.984	388	4.656	22.660	14.801
Toepasselijk WNT maximum 2014	8.350	8.350	6.245	8.350	8.350	12.525	8.350
Motivering indien overschrijding	1)	1)	1)	1)	1)	1)	1)

Uitkeringen wegens beëindiging toezichthoudende rol aan topfunctionarissen

	Stijns, A.E.M.F.
Functie	Gewezen lid RvC
Bezoldiging	
Uitkering in 2014 wegens beëindiging dienstverband	32.308
Jaar waarin dienstverband beëindigd is	2013
Totaal toegekende uitkering wegens beëindiging dienstverband	32.308
Motivering indien overschrijding	1)

1) Overgangsregeling.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2014 had de corporatie gemiddeld 109 werknemers in dienst (2013: 111). Dit aantal is herleid tot fulltime basis, met de volgende indeling:

	2014	2013
Directie/bestuur	2,0	2,0
Accountmanagers	6,9	6,0
Bestuursondersteuning en advies	6,1	6,1
Financiën & ICT	8,4	8,4
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	49,0	50,7
Medewerkers Registratie	14,1	14,3
Facilitaire Zaken	1,4	1,4
TOTAAL	99,9	100,9

Onderhoudslasten	2014	2013
Kosten glasfonds	124	125
Kosten planmatig onderhoud	5.559	5.517
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.479	5.219
Nagekomen lasten onderhoud	65	698
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	309	320
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	-/- 621	-/- 811
TOTAAL	10.915	11.068

Leefbaarheid	2014	2013
Cyclisch	381	534
Niet cyclisch	312	367
TOTAAL	693	901

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	2014	2013
Gas, water en elektra	2.632	2.596
Onderhouds- en schoonmaakkosten	673	640
Huismeester	76	76
Boilers	16	14
Administratiekosten	81	84
Overige kosten	65	30
TOTAAL	3.543	3.440

Overige bedrijfslasten	2014	2013
Overige personeelskosten	1.234	978
Directe bedrijfskosten	3.629	4.001
Sectorspecifieke heffingen	5.151	2.273
Kosten verhuur	808	700
Huisvestingskosten	882	895
Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.	100	2.734
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	170	226
Algemene kosten	1.928	1.771
TOTAAL	13.901	13.578

Overige personeelskosten	2014	2013
Uitzendkrachten	502	318
Reiskosten	44	41
Opleidingskosten	41	28
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	86	60
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-/- 20	-/- 8
Cafetaria model	41	24
Kosten leaseauto's	390	374
Wervingskosten personeel	8	39
Ongevallenverzekering	1	1
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	51	24
Overige	90	77
TOTAAL	1.234	978

De betaalde crisisheffing in 2014 bedroeg voor Weller € 1.481 (bedrag in enkele euro's).

Directe bedrijfskosten	2014	2013
Belastingen	3.054	2.956
Verzekeringen	334	275
Afboeking service- en stookkosten	125	335
Jubileum 'trouwe huurders'	16	15
Gemeenschapshuis Caumerbron	0	309
Overige lasten	100	111
TOTAAL	3.629	4.001

Sectorspecifieke heffingen	2014	2013
Verhuurderheffing	3.223	126
Bijdrage saneringsheffing	1.928	2.147
TOTAAL	5.151	2.273

Kosten verhuur	2014	2013
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	742	643
Incassokosten	66	57
TOTAAL	808	700

Huisvestingskosten	2014	2013
Huur kantoor en Wellerij	625	611
Gas, water, elektra en schoonmaak	222	249
Onderhoud kantoor	23	23
Belastingen	8	8
Verzekeringen	1	3
Overige huisvestingskosten	3	1
TOTAAL	882	895

Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.	2014	2013
Kwijtschelding	100	2.734

In het kader van de vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan Mijwater B.V. per 31 december 2014 is afgesproken dat Weller Energie B.V. vrij van schulden aan of vorderingen op Stichting Weller Wonen of één of meerdere groepsmaatschappijen zal worden overgedragen. De rekening courant schuld van Weller Energie B.V. aan Stichting Weller Wonen is door de schuldeiser kwijtgescholden.

Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	2014	2013
Presentatie- en vacatiegelden	115	115
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	55	111
TOTAAL	170	226

Algemene kosten	2014	2013
Kosten bewonerszaken	139	119
Gereedschap en kleding	14	7
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	171	158
Porti en telefoon	203	192
Exploitatiekosten bedrijfswagens	117	125
Contributies en abonnementen	115	122
Kosten automatisering	364	425
Verzekeringen	22	18
Kosten controle jaarrekening	123	71
Advieskosten	342	229
Public relations & multichanneling	207	224
Makelaar/notaris	1	24
Overige algemene kosten	110	57
TOTAAL	1.928	1.771

In de overige algemene kosten over 2014 is een bedrag inbegrepen ten behoeve van het digitaliseren van het technische archief van Weller (€ 56k).

Het honorarium van de accountant en accountantsorganisatie is als volgt opgebouwd:

	2014	2013
Onderzoek jaarrekening	107	71
Andere controleopdrachten (audit 2013)	19	0
Advieskosten fiscaal terrein	0	0
Wijziging wet- en regelgeving	14	0
Andere niet-controle diensten	38	49
TOTAAL	178	120

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2014	2013
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	380	-/ 101

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen hebben betrekking op waardeveranderingen van een tweetal panden aan de Heerlerbaan (€ 375k) en drie ruimten die gevestigd zijn 'Aan de Platz' (€ 5k).

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa	2014	2013
Rente te vorderen BWS-subsidies	20	20
Rente te vorderen Koploper-subsidies	30	30
TOTAAL	50	50

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2014	2013
Rente overige vorderingen	56	74
Rente Weller Wonen Holding B.V.	19	70
Rente Weller Vastgoed Beheer B.V.	1.269	1.278
Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	1.120	1.307
Rente Weller Energie B.V.	1	121
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	448	330
TOTAAL	2.913	3.180

Rentelasten en soortgelijke kosten	2014	2013
Rente langlopende leningen	11.405	11.670
Borgstellingsvergoeding WSW	43	40
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	41	81
Rente fiscus	6	50
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	30	0
TOTAAL	11.525	11.841

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2014	2013
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	-/- 407	-/- 3.864
Bij:		
- Afschrijvingen	11.260	11.050
- Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	-/- 849	2.836
- Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	3.539	2.021
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	380	-/- 101
- Mutatie glasfonds	2	25
- Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	8	4
- Bijdrage Saneringssteun	1.928	2.148
- Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.	0	2.734
Af:		
- Lagere opbrengst verkopen	-/- 53	-/- 155
- Afwaardering als gevolg van sloop	0	-/- 278
- Resultaat projectontwikkeling	0	-/- 43
- Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-/- 3.868	-/- 3.512
- Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	-/- 459	-/- 485
Fiscaal resultaat	11.481	12.380
Bij:		
- Oortkosten	32	31
Belastbaar resultaat	11.513	12.411
Compensatie verlies voorgaande jaren	-/- 11.513	-/- 12.411
Belastbaar bedrag	0	0
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting (bij deelnemingen)	-/- 54	-/- 195
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-/- 1.305	1.707
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	-/- 177
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	-/- 1.359	1.335

Resultaat deelnemingen

	2014	2013
Resultaat deelneming Weller Wonen Holding B.V.	-/- 5.069	2.119

2.10 Overige toelichting

Verwerking Eigen Middelen beleid WSW

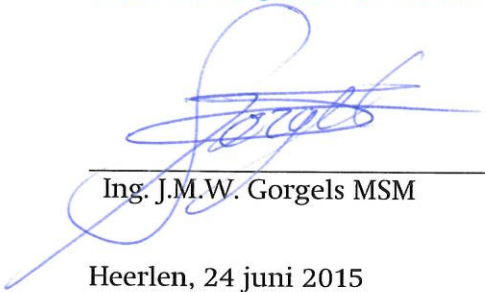
Zoals toegelicht bij de vorderingen op en schulden aan groepsmaatschappijen, is het toegekende Eigen Middelen beleid van het WSW in de jaarrekening 2014 verwerkt. De totale vastgestelde Eigen Middelen voor de jaren 2011, 2012 en 2013 voor de Weller groep bedragen € 32,6 miljoen. De notarieel geformaliseerde transacties die samenhangen met deze verwerking raken vier entiteiten. Dit zijn de Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De intentie van deze verwerking is het omzetten van het Eigen Middelen beleid in Eigen Vermogen (door middel van agiostortingen). De kapitalisatie van de agiostortingen wordt niet afgewikkeld met liquiditeiten, maar gebeurt door de inbreng van de bestaande rekening courant verhoudingen.

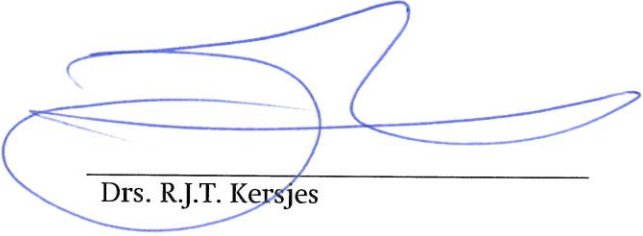
De financiering van de dochtermaatschappijen door de Stichting Weller Wonen verloopt zoveel mogelijk via Weller Wonen Holding B.V. Afhankelijk van de financieringsvraag en duur wordt gekozen voor financiering middels rekening courant of een agiostorting.

2.11 Ondertekening

Ondertekening door het Bestuur



Ing. J.M.W. Gorgels MSM



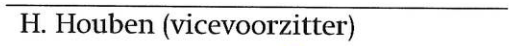
Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 24 juni 2015

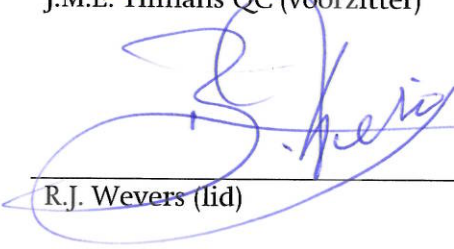
Voor akkoord en ondertekening door het toezichthoudend orgaan



J.M.E. Tilmans QC (voorzitter)



H. Houben (vicevoorzitter)



R.J. Wevers (lid)



A.M.C. Schuitemaker (lid)



Mr. H.J.F.E. Debie (lid)



M. Hommes RE RA (lid)



G.J.A.M. Kerckhoffs RA (lid)

Heerlen, 24 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 op de overige reserves in mindering is gebracht.

3.4 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

3.5 Financieel toekomstperspectief Weller

Bij het opmaken van de jaarrekening 2014 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 bedrijfswaareberekeningen in de jaarrekening 2014 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Het door het kabinet verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Voor de jaren 2015 tot en met 2019 is uitgegaan van een opslag op de inflatie van voorgaand boekjaar. Voor 2015 bedraagt de opslag 1%, voor de jaren 2016 tot en met 2019 is deze gesteld op

1,5%. Voor de jaren na 2019 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 (2015 tot en met 2019) 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
2015	3.769	0	3.769
2016	4.120	1.204	5.324
2017	4.489	628	5.117
2018	5.268	656	5.924
2019	5.255	678	5.933

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 dekking 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 het Jaarverslag 2014 op pagina 103 tot en met 143 en pagina 148 tot en met 188 opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Weller Wonen te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014, de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2014, 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.

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 Besluit beheer sociale-huursector (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 III bij het Bbsh. 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 2014 en van het resultaat over 2014 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, 29 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

L.M.M.H. Banser RA RC EMFC