

Volkshuisvestingsverslag

2013

	Voorwoord	1
	Verslag Raad van Commissarissen	3
	Inleiding	5
	Algemeen	6
	Statuten en Reglement	6
	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	12
	Deskundigheid en samenstelling	12
	Werkgeversrol	14
	Samenstelling Raad van Commissarissen	15
	Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	16
	Samenstelling commissies toezichthouder	17
	Honorering Raad van Commissarissen	18
	Nevenfuncties bestuurder	21
	Honorering bestuur	21
	Vaststelling jaarstukken door Raad van Commissarissen	22
	Verslag Ondernemingsraad	23
	JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
	&	
	BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	27
1	Algemene beschouwingen	28
	Prestaties	29
2	Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	32
	Interne organisatie	32
	Bestuur en Directie	32
	Visitatie	33
	Werkorganisatie	33
	Kantoor en automatisering	33
	Relatiebeheerders	34
	Commerciële ruimten	34
	Personeel	35
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	36
	Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)	36
	Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken	37
	BZK	38
	Aedes	38
	Externe werkgroepen en adviescommissie	38
	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	38
	Level playing field	39
	Governance code	39
	Organisatieschema	40

	Raad van Commissarissen	40
	Het bestuur, taak en werkwijze	41
	Leden van het bestuur	42
	Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	42
	Bezoldigingsbeleid	43
	Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	43
	Horizontale dialoog	44
	Inbedding in de maatschappij	44
	Overleg en communicatie met belanghebbenden	44
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	45
	Voornaamste strategische risico's	46
	Voornaamste financiële risico's	46
	Voornaamste operationele risico's	47
	Controlesystemen	47
	Belangrijke wijzigingen in de AO/IC	48
	Beoordeling uitkomsten door bestuur	49
	Externe accountant	49
	Visitatie	49
3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	50
	Algemeen	50
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model	50
	Nieuwbouw	51
	Onderhoud Algemeen	51
	Planmatig onderhoud	52
	Niet planmatig onderhoud	52
	Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken	53
	Medisch geïndiceerden	53
	Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo	54
	Milieu, energie en legionella	54
4	Leefbaarheid en Herstructurering	56
	Leefbaarheid	56
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	57
	Brunssum	57
	Heerlen	57
	Onderbanken	59
	Amovatie en aankoop van woningen samengevat	60
	Herstructurering sociale sector	60
5	Wonen en Zorg	61
	Brunssum	61
	Heerlen	61
	Onderbanken	61
6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	62
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	62
	Maatwerk en relatiebeheer	62
	Woningzoekenden	62
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	62
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	64
	Mutaties	64
	Het verhuren van woningen	65

	Ontruimingen	65
	Woonfraudebeleid	65
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	66
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	68
	Algemeen	68
	Participatie	68
	HBV's en Bewonerscommissies	68
	Huurderskoepels	68
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	69
	Subsidie	70
	Klachtencommissie	70
	Kwaliteitzetels	71
	Verhuisstatuut	71
	Informatie aan bewoners	71
8	Financiële continuïteit	72
	Inleiding	72
	Financieel kader	72
	Waarderingsgrondslag	73
	Specifieke meldingen	73
	Jaarresultaat 2012 versus begroting 2012	74
	Korte toelichting op de relevante verschillen	74
	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	86
	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
	Overige gegevens	93
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	94
	VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	94
	Bijzondere gebeurtenissen	94
	Resultaatbepaling	94
	Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	95
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	96
	Bijlage 2: organigram	97
	Bijlage 3: juridische structuur Weller	98

VOORWOORD

Sinds jaar en dag vormt het zorg dragen voor voldoende betaalbare en goed onderhouden woningen voor mensen met een bescheiden inkomen het belangrijkste doel dat Weller en alle andere woningcorporaties willen realiseren.

Wij constateren echter dat het kabinet gedurende de periode 2013 tot en met 2017 de woningcorporaties een jaarlijks oplopende verhuurderheffing laat betalen, die voor Weller in vijf jaar tijd een aderlating van zo'n 17 miljoen euro gaat betekenen.

Bezuinigen op de bedrijfskosten, het hanteren van een boven-inflatoir huurprijsbeleid en een toenemend beroep op de huurtoeslag zullen onvermijdelijk zijn. Steeds meer huurders zien hun besteedbaar inkomen dalen en hun financiële buffers wegslinken en zullen binnen enkele jaren of reeds thans financieel in de problemen geraken. Deze problemen lossen wij niet op met enkel verklarende kreten als 'elke kwaliteit heeft zijn prijs' of 'door de economische groei van de laatste decennia en de wijze van subsidiering is er bij de huurders, corporaties en overheden te weinig besef dat de kwaliteit van woningen een prijs heeft'.

De huidige opvatting van 'politiek Den Haag' dat de netto huurprijs, om maar weer eens een bekend pleonasme te gebruiken, meer in lijn moet komen met de kwaliteit van de woning, valt niet te ontkennen of te negeren, maar een verantwoord en sociaal volkshuisvestingsbeleid vereist meer ruimte en tijd voor implementatie.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen zijn immers een aan huurders, woningcorporaties, rijksoverheid en lokale overheden gezamenlijk toekomstende verantwoordelijkheid. Inmiddels is eind 2013, geïnitieerd door branche-organisatie Aedes en de aangesloten woningcorporaties, de "Bestuursadviescommissie Discussie Betaalbaarheid" opgericht, met als taak duidelijke uitgangspunten te formuleren voor de woningcorporaties, waaruit blijkt dat betaalbaarheid en voldoende beschikbaarheid van goede woningen voor de doelgroep kerntaak is van woningcorporaties.

Daarmee zijn de problemen niet opgelost, maar is een begin van erkenning van de problemen vastgelegd. Problemen, die Weller wil en zal aanpakken, maar wel graag gefaseerd zonder tegenwerking van, doch met hulp van de rijksoverheid.

Ondanks voornoemde ontwikkelingen en situatie 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 2013 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 7,8, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg wederom een 8.

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 2013 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 2013 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 2013 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, 28 mei 2014

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

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder

Bijlage R4: Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bijlage R5: Uitkeringen Raad van Commissarissen

Bijlage B1: Bezoldiging bestuur

Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

Ook in 2013 heeft een verdere professionalisering van good governance plaatsgevonden binnen Weller. De Raad erkent het grote belang van good governance en transparantie. In het verlengde hiervan heeft, zowel ter bevordering van de continuïteit alsook in verband met het toenemende gewicht van de functie, een drastische verjonging en uitbreiding van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. In de diverse vergaderingen in 2013 was dit wederom een terugkerend onderwerp. Ook heeft de RvC regelmatig de voorgenomen overheidsmaatregelen besproken en de desastreuze gevolgen die dat voor de volkshuisvesting, voor de huurders en voor Weller zou kunnen 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. Het risico bestaat dat op termijn een generatie toezichthouders ontstaat die het lidmaatschap van de raad slechts ziet als middel tot netwerkwerkuitbreiding en opkrikken curriculum vitae en daarmee tot toevallige passanten verworden met weinig historisch en/of sociaal besef van sociale volkshuisvesting.

Ook heeft de RvC regelmatig de voorgenomen overheidsmaatregelen besproken en de desastreuze gevolgen die dat voor de volkshuisvesting, voor de huurders en voor Weller heeft. 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. Uiteindelijk zal dit beleid in veel gevallen leiden tot een verpaupering van het woningbezit en haar omgeving. Vooral mensen wiens inkomen net de beruchte grens van € 34.678,- overschrijdt, worden de dupe van dit beleid. Voor hen geldt vaak dat het inkomen ontoereikend is om een hypotheek 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 2013 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. Desondanks heeft de RvC nog altijd vertrouwen in het project Maankwartier, maar verwacht wel dat de aanbesteding van bepaalde onderdelen van het project door bovengenoemde zaken mogelijkwerijs wordt getemporiseerd; 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. Aan de bestuurders is opdracht gegeven om op basis van de uitkomsten van dit rapport het meest realistische scenario verder uit te werken en ter beoordeling aan de Raad voor te leggen.

Tenslotte wil de RvC Bestuur en medewerkers via deze weg bedanken voor haar inzet in 2013. De RvC verwacht dat de economische recessie ook in 2014 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 2014 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 2013 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 2013 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 2013 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit vijf personen. Begin 2013 is gestart met het werven van vier nieuwe toezichthouders, hetgeen in april, juli en december heeft geleid tot benoemingen. Eén toezichthouder was eind 2013 niet herkiesbaar. Twee toezichthouders zijn 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 2013 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 huidig en toekomstig functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2013 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 2013 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.

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 2013 en volgende jaren 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 kwartaalrapportages;

- dat de wijze waarop dit geschiedt volgens de RvC in 2013 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 2014 één van de speerpunten voor de RvC; daartoe heeft de RvC 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 2013 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 2013, 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 2013 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 een heroriëntatie dient plaats te vinden inzake de missie en visie van Weller; aan het bestuur is gevraagd hiertoe een eerste aanzet te geven.

De Raad van Commissarissen heeft in 2013, 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: 8 keer werd een reguliere vergadering met het Bestuur gehouden, 1 keer werd sec door de Raad vergaderd, 1 maal werd een extra vergadering ingelast en 1 keer werd een zogenoemde 'heisessie' 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 2013 gewerkt?
- Hoe goed is de RvC op de hoogte van de relevante wet- en regelgeving en hebben de commissarissen in 2013 voldoende gedaan om de laatste ontwikkelingen te volgen?
- Is de informatievoorziening in 2013 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 2013 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, niet enkel thans, maar ook in de nabije toekomst;
- verder vergroten klankbord- en adviesrol;
- actualiseren RvC-reglement in 2014 met verwerking Governance-code en WNT;
- actualiseren profielschets RvC-leden;
- actualiseren en opnieuw vastleggen van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden RvC;
- actualiseren aftreedschema;
- verwerken nieuwe richtlijnen ministerie;
- verder uitdiepen en optimaliseren risico-management.

Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn ten gevolge van ernstige ziekte langdurig afwezig geweest bij vergaderingen.

De Raad van Commissarissen heeft begin 2013 alsook aanvang 2014 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad.

Op 11 april 2013 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen een overleg gehad met de vijf Huurderskoepels, die de status 'huurdersorganisatie' hebben.

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 2013 werd besloten voor het tweede opeenvolgende jaar gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte;
- managementletter: bespreking;
- begroting 2014: bespreking en vaststelling;
- treasuryjaarplan 2014: bespreking en vaststelling;
- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages): bespreking;
- strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014; voortgangscontrole;
- 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 2012 van de aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken: bespreking en fiattering 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 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;
- treasurystatuut 2012 e.v.: voortgangscntrole en evaluatie;
- kwaliteit dienstverlening: bespreking;
- prestatieafspraken directeur-bestuurders;
- huisvesten primaire doelgroep: bespreking doelgroep-afbakening in kader 'level playing field';
- naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen.

Daarnaast kwamen in 2013 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project);
- energie m.b.v. mijnwater en flattering voorgenomen bestuursbesluit tot verkoop Weller Energie BV;
- afronding overheveling laatste deel vastgoed richting Beheer BV;
- strategisch voorraadbeheer;
- het ICT-automatiseringsstelsel;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

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 2013 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 respectievelijk bijlage B1.

In 2013 is, evenals in voorgaande jaren, binnen de organisatie van Weller geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond ultimo dato uit acht leden en vanaf 1 januari 2014 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 in 2013 vooralsnog 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 2013 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 zes 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 informatie-verschaffing 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 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. In bijlage R4 zijn de honoraria van de RvC-leden vermeld.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie & Remuneratiecommissie in 2013 driemaal vergaderd over de invulling en honorering van de bestuurders, het toezichthoudend orgaan, de opvolging van de heer Reijnders als vice-voorzitter en mevrouw Steijns-van der Zwaan – beiden voortijdig afgetreden wegens ziekte - alsmede de heer van Soerland – niet meer verkiesbaar gesteld - als leden. 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 vier vacatures; dit om de continuïteit en de kwaliteit van het intern toezicht te waarborgen. Eén van de vacatures betrof de invulling van een kwaliteitszetel, wegens verstrijken zitting-termijn, op voordracht van de huurderskoepels.

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 2013 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, bewust voor gekozen, omdat de huidige, sinds enkele jaren naar beneden toe aangescherpte, kantonrechtersformule, tot een voor alle partijen en maatschappij bevredigender resultaat leidt.

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 2013 in voldoende mate zijn gerealiseerd. Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2013 is opgenomen in bijlage B1.

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2013 was de Raad van Commissarissen van Weller als volgt samengesteld:

Naam	leeftijd	functie	deskundigheid-gebied	beroep	nevenfuncties
Debie H.	50	lid	bestuurlijk-juridisch	Director Advisory Group asset management Royal Haskoning DHV	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Vaals
Houben H.	72	vice-voorzitter	Doelgroep en lokale gemeenschap	emeritus belasting-deurwaarder	n.v.t.
Kleijnen E. RA	64	lid	financieel-economisch	register accountant	
Mevr. J. Kuperus	44	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	Directeur Kredietbank	
Mevr. A.M.C. Schuitemaker	44	lid	bestuurlijk-juridisch	Senior adviseur Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu	
Mevr. Steijns-van der Zwaan A.E.M.F. ¹	70	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	emeritus lerares	n.v.t.
Tilmans J.M.E. Q.C.	58	voorzitter	financieel-economisch	controller	voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester Cultuurhuis
Wevers R.J.	55	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	gemeente-ambtenaar	n.v.t.

¹ t/m 31 december 2013 in functie

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	1-1-2016
Kleijnen E. RA	1-4-2013		1-4-2017
Kuperus J.	16-12-2013		16-12-2017
Schuitemaker A.	1-7-2013		1-7-2017
Soerland van G. Mr.	17-6-2009		17-6-2013
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	1-1-2004	1-1-2012	1-1-2014
Tilmans J.M.E. QC	1-1-2004	1-1-2012	1-1-2016
Wevers R.J.	1-1-2004	1-1-2012	1-1-2016

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 2013 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: Bezoldiging Raad van Commissarissen

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 in 2013 navolgende uitgaven gedaan:

Naam	Functie	Beloning (I)	Door werkgever betaalde sociale verzekering-premies (II) *	Belastbare vaste en variabele onkosten-vergoeding (III)	Bezoldiging Totaal (I+II+III)	Motivatie overschrijding WNT-norm ¹
Debie H.J.F.E.	Lid RvC	388	0	0	388	Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014
Golubowitsch G. ²	Lid RvC	1.312	0	0	1.312	Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014
Houben H.M.J.	Vice-voorzitter RvC	14.954	0	0	14.954	Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011
Kleijnen E.J.W.	Lid RvC	6.984	0	0	6.984	Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014
Kuperus J.B.	Lid RvC	388	0	0	388	Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014
Schuitmaker A.M.C.	Lid RvC	4.656	0	0	4.656	Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014
Soerland G. van ³	Lid RvC	6.856	0	0	6.856	Overgangsregeling: benoemd vóór 1 januari 2014
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC	14.954	0	0	14.954	Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011
Tilmans J.M.E.	Voorzitter RvC	22.660	0	0	22.660	Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011
Wevers R.J.	Lid RvC	14.801	0	0	14.801	Overgangsregeling: benoemd vóór 6 december 2011
Totaal					87.953	

De overige RvC-kosten bedroegen € 134.071; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, voorziening herstructurering ITO, professionaliseringsactiviteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage.

¹ ten aanzien van de bezoldigingen hebben geen ‘tussentijdse wijzigingen’ plaatsgevonden als bedoeld in de WNT

² zitting-duur beperkt gebleven van 1 april 2013 t/m 30 juni 2013

³ t/m 30 juni 2013

* conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6629, 6 maart 2014

Bijlage R5: Uitkeringen Raad van Commissarissen

Ten behoeve van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn in 2013 navolgende uitgaven gedaan:

Gronden	Bedrag	Naam	Functie
Afvloeiingsregeling	€ 35.539	Reijnders M.H.	Vice-Voorzitter RvC
	€ 16.154	Soerland G. van	Lid RvC
Golden parachute regeling	0		
Kantonrechter-formule	0		
Gouden handdruk	0		
Beloning betaalbaar op termijn	0		

**Bijlage B1: Bezoldiging Bestuur conform WNT juncto
Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen
Toegelaten Instellingen volkshuisvesting**

Naam	Gorgels J.M.W.	Kersjes R.J.T.
Beloning (I)	€ 168.774	€ 128.584
Door werkgever betaalde sociale- verzekering- premies	€ 0 ²	€ 0 ²
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen (II)	€ 0	€ 0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (III) (pensioenpremies werkgever)	€ 37.002	€ 30.492
Bezoldiging (I+II+III) in 2013	€ 205.776 ¹	€ 159.076 ¹
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur en omvang dienstverband in het boekjaar	1-1-13 t/m 31-12-13	1-1-13 t/m 31-12-13
In boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Naam en functie(s) die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Nevenfuncties	Privé: Voorzitter KWF Brunssum	n.v.t.
Aanvang dienstverband	1999 ¹	1-11-2011 ¹
Jaar waarin dienstverband is geëindigd	n.v.t.	n.v.t.

¹overgangsregeling 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 conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6629, 6 maart 2014

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 2013 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 2013 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 28 mei 2014

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



Dhr. J.M.E. Tilmans QC

Vice-voorzitter,



Dhr. H.M.J. Houben

orweller

Jaarverslag 2013

Ondernemingsraad Weller



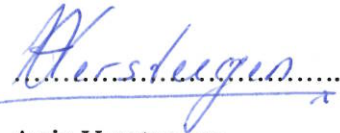
Hierbij treft u het Jaarverslag 2013 van de OR van Weller aan. De OR zit bij Weller aan het roer om namens de medewerkers mee te praten bij het bepalen van de koers die Weller vaart: van ARBO tot arbeidsvoorwaarden en van topstructuur bestuur tot verhuizing kantoor.

De ondernemingsraad doet dit ten behoeve van de medewerkers, maar ook nadrukkelijk met het belang van de gehele organisatie in het achterhoofd.

De volgende onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde:

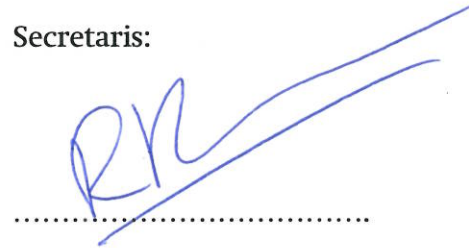
1. Samenstelling OR
2. Vergaderingen met het Bestuur
3. Thema's 2013
4. Overleg met de RVC

Voorzitter:



Anja Versteegen

Secretaris:



Roel Retrae

Heerlen, 1 mei 2014

Samenstelling OR

Anja Versteegen – voorzitter
Jo Widdershoven – vicevoorzitter
Roel Retrae – secretaris / penningmeester
Wiel Pluijmaekers – lid
Paul Leufkens – lid
Wilfried Pleumeekers – lid
Jos Wich – lid

Er zijn verkiezingen gehouden op 27 mei 2013. Nadien is de samenstelling als volgt:

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

1. Vergaderingen met het Bestuur van Weller

In 2013 hebben er 5 reguliere vergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden. Het Bestuur wordt vertegenwoordigd door Robèrt Kersjes en Jack Gorgels. De vergaderingen met Bestuur en OR zijn gehouden op:

1. 28 januari
2. 25 maart
3. 24 juni
4. 9 september
5. 11 november

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet gepubliceerd.

2. Thema's die in 2013 op de OR-agenda stonden:

- Projecten: Maankwartier

Dit thema was de rode draad tijdens de bestuursvergaderingen in 2013. Gedurende het jaar door de OR nauwlettend gevolgd m.b.t. eventuele risico's (financieel en imago) voor Weller. In het overleg met Bestuur word regelmatig toelichting gegeven op de voortgang en worden de kritische punten en vragen van de OR beantwoord. Vooral de financiering is afgelopen jaar wederom zeer uitvoerig besproken.

- BV structuren

Aan de hand van de jaarstukken vindt jaarlijkse evaluatie plaats.

- Kabinetsplannen woonakkoord / Rutte II

Vast onderdeel op de bestuursvergaderingen. Nauwlettend in de gaten houden wat de besluiten van de overheid voor een impact hebben op de corporatie en hoe Weller hier mee omgaat.

- Nieuw Kantoor / nieuwe werken

De OR heeft deelgenomen aan de projectgroepen (kantoor en Wellerij) en het nieuwe werken. Voor de projectgroepen nieuw kantoor en Wellerij zijn in deze projectgroepen de programma's van eisen gemaakt. De directie denkt na over verdere invulling van deze werkgroepen.

- Arbeidsvoorwaarden

Nieuwe cao besproken. Vervolgens overeenstemming bereikt over de secundaire arbeidsvoorwaarden.

- Personeel en Organisatie

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

- Milieubeleid

De voortgang van het milieubeleidsplan van Weller is regelmatig besproken en de voortgang wordt ter kennisgeving aangenomen.

- ARBO / Preventiemedewerker

Vast onderdeel op de bestuursvergaderingen is ARBO en de rol van de preventiemedewerkers (MT-leden).

- Strategisch Beleidsplan / Sociaal jaarverslag

Deze stukken zijn besproken en ter kennisgeving aangenomen.

- Analyse op inkoop en inkoopprocessen

Dit rapport is besproken en OR heeft geïnformeerd naar de vervolgacties die Weller gaat ondernemen naar aanleiding van de rapportage.

3. Overleg met de RVC

In 2013 is er tweemaal overleg geweest met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

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 2013 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 werkbijeenkomsten, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscritique plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2013 en 2014; 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 hebben ertoe geleid dat veelvuldig is gesproken over de toekomst van het corporatiebestel als zodanig.

De verslagperiode 2013 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 nevtaken 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; met name het verfijnen van het voor Heerlen zo belangrijke masterplan Maankwartier is het vermelden waard.

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 2013 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 2013, exclusief onderhoudskosten eigen personeel, ruim 11,8 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 op basis van het zg. “Kosten-Management-Model-plus”; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.

Evenals in het verleden is ook in 2013 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. In 2013 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 mutatieonderhoud iets hoger waren dan begroot, kennen de kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, in 2013 een verantwoorde onderschrijding van circa 9%.

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 2013 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 zijn ook in 2013 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.293.000 (leefbaarheid algemeen) en € 207.000 (strategisch buurtbeheer sec) vastgesteld en grotendeels 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 2013 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 2013 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2013 vrijkwamen werd 55,7% 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 95,9% verhuurd.

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

Door Weller is tijdig geanticipeerd op 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 € 34.229 bij een huurprijs die de € 681,02 niet overstijgt'. Weller is nog steeds niet gelukkig met de Europese regelgeving, die als een ongewenste aantasting van het Nederlandse volkshuisvestingsstelsel wordt beschouwd.

In 2013 is een gemiddelde huurprijsverhoging van 4% gerealiseerd; volledige gebruikmaking van de geboden huurprijsverhogingsruimte werd vrijdeld door onvolledige aanlevering van fiscale inkomensgegevens.

Evenals in voorgaande jaren is, de huidige lokale woningmarktsituatie in acht nemend en na goed overleg met de Huurderskoepels, geen gebruik gemaakt van het instrument van huur-prijsdifferentiatie. De verwachting voor 2014 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 beduidend 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 2013 € 9,53, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van € 14,84 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 2013 een subsidiereglement ter ondersteuning van de huurdersparticipatie gehanteerd. Zowel de Huurderskoepel "Brunssum", "Huren en Wonen", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Schinveld" beschikten in 2013 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 2013 werd beëindigd met een negatief exploitatie-resultaat van € 409.000. Ultimo 2013 bedroeg de geconsolideerde solvabiliteit van Weller, bij een waardering tegen actuele waarde, 36,6%, hetgeen absoluut een stijging van 1% ten opzichte van 2012 (35,6%) 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 voort te zetten. Dit beleid de afgelopen drie jaren, dus ook in 2013, stevig doorkruist ten gevolge van de ingetreden vastgoedcrisis: in 2013 heeft Weller slechts 3 woningen 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 2013 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 krachtvelden in de volkshuisvesting.

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

De verwachting is dat, 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 – de houdbaarheidsdatum van beleidsplannen zal afnemen en realisatie van sommige Weller-idealen alsook uitvoering van voorgenomen projecten onder druk komen te staan; in het verlengde hiervan zullen komend jaar enkele anticiperende correcties op het vigerend Meerjaren Strategisch Beleidsplan worden aangebracht.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2013 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 verleden jaar geactualiseerd 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 geeft als directeur-bestuurder op basis van een interne taakverdeling leiding aan de werkorganisatie, de bedrijfsfinanciering en de dagelijkse bedrijfsvoering.

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 naderende wet- en regelgeving, 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 zal eind 2014, begin 2015 opnieuw een visitatie gaan plaatsvinden.

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 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 2013 geen aanleiding geweest tot 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 2013 verder gestalte gegeven. Daarbij zijn de in het verleden veelvuldig gehanteerde termen ‘sober’ en ‘doelmatig’ opnieuw, zij het vooralsnog voorzichtig, uit de kast gehaald.

Kantoor en automatisering

Kantoor en Wellerijen voldoen aan de vereisten. Zowel in Heerlen alsook in Brunssum beschikt Weller over een volwaardig front-office.

Weller acht het noodzakelijk te beschikken over een ICT-systeem dat toekomstgericht is en richting haar gebruikers faciliërend werkt, alsook het werken met ‘preferred suppliers’ administratief kan ondersteunen. Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspeelt op de eisen die CRM heden ten dage aan de ondersteunende techniek stelt.

Inzake automatisering heeft Weller tijdig geanticipeerd op en geïnvesteerd in toekomstige ICT-ontwikkelingen. Zo worden reeds enkele jaren 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 2013 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 2013 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 2013 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 en 7,8 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.

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 ook in 2013 nog enkele kleine verschuivingen van vastgoedportefeuilles plaatsgevonden tussen de verschillende Weller-entiteiten; betreffende transities zijn conform vigerende MG’s gemeld aan de minister. 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.

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 het wetsvoorstel Herziening Woningwet.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2013, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2013 waren bij Weller 109 personen (eind 2012: 110 personen) werkzaam, waarvan 99,9 fte’s (eind 2012: 99,2 fte’s); gemiddeld waren in 2013 111 personen bij Weller werkzaam, waarvan 100,9 fte’s.

Inzake de toekomstige ontwikkeling van het totale personeelsbestand zijn vooralsnog 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 2013 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 van Weller 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.

In 2013 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’ 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 van de marketingmix. Begin 2012 is voor de vierde keer een medewerkertevredenheidsonderzoek, 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. Aanvang 2015 zal een nieuwe meting worden geïnitieerd.

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 2013 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 2013 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.

a. Algemeen

In 2013 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 in stuurgroep en projectgroep inzake herstructurering van de wijken Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig (MSP) resulterend in een, samen met twee collega corporaties en de gemeente Heerlen opgesteld “Masterplan MSP” (Vogelaarwijk);
- 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 inmiddels goedgekeurde Masterplan Brunssum-Centrum en het concept-masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;
- Deelname aan project Maankwartier;
- Deelname aan project “Krimp als Kans”;
- Deelname in project “Fresh Forward” in Heerlen-Centrum;
- Deelname aan Aedes Platform Krimp;
- 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, ondanks een enkel inhoudelijk verschil in visie, 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 2013, het “Overzicht voorgenomen activiteiten 2014” 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 2013

De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken ten behoeve van 2013 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema. De prestatieafspraken 2012 & 2013 met de gemeente Heerlen en de in Heerlen werkzame woningcorporaties zijn na allerlei hindernissen begin december 2012, zij het niet door alle partijen, ondertekend; een vervolg zijdens de gemeente Heerlen is helaas uitgebleven.

BZK (voorheen WWI/VROM)

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 februari 2013 het “Activiteitenoverzicht 2013”, via “CorpoData” (het collectief CFV/WWI/WSW), opgestuurd naar de staatssecretaris, lees Directoraat-Generaal Wonen, directie Stad en Regio.

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 2013.

Aedes

Ook in 2013 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 is reeds per juli 2011 de vernieuwde “Governancecode Woningcorporaties”, in samenspraak met Aedes en de VTW, in werking getreden.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2013 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan de stuurgroep “Krimp” van Aedes, 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; begin 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/VROM), de VNG en Aedes is 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, is in 2013 qua feitelijke overheveling, in overleg met BZK, fiscalisten en accountant, grotendeels afgerond. Ter realisatie zijn eind 2013 enkele projecten, na melding en goedkeuring van de minister, van entiteit verwisseld (zie hoofdstuk Financiën). Ter voldoening aan MG 2011-4 zijn betreffende transitie voor realisatie aan BZK gemeld. Ook de, op basis van Europese 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 eind 2014 worden geactualiseerd.

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 2013 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 najaar 2010 / begin 2011 heeft laten visiteren, resulterend in een rapport met eindscore 7,1; eind 2014 of begin 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 2013 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 2013 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2013 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 2013 wederom 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' en de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting', na aanpassing van de WNT zomer 2014, in een nieuw RvC-reglement verwerkt worden.

De beloningsnorm voor Toezichthouders van woningcorporaties wordt aangepast. Dat heeft minister Plasterk van Binnenlandse Zaken op 6 maart 2014 aan de Tweede Kamer laten weten. De bewindsman wil nog voor de zomer met een wetsvoorstel komen. Plasterk komt met de aanpassing op verzoek van de Tweede Kamer, die vindt dat de maximum vergoeding voor toezichthouders aan de lage kant is. De Kamer vindt dat de beloning in de pas moet lopen bij de verantwoordelijkheden van toezichthouders en de tijdsbesteding die met goed toezicht is gemoeid. In de Wet Normering Topinkomens (WNT) geldt nu een maximum van 5 procent van de beloning van de bestuurder voor leden van de Raad van Toezicht. Voorzitters van de Raad van Toezicht krijgen maximaal 7,5 procent. De minister overweegt nu die norm te verhogen (Bron: Aedes).

Gedurende 2013 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen aan veranderingen onderhevig geweest en varieerde het aantal toezichthouders tijdelijk tussen vijf en acht. De heer mr. Van Soerland stelde zich niet herkiesbaar. Ter invulling van het financieel-economisch profiel werd de heer Kleijnen voorjaar 2013 benoemd. Mevrouw Schuitemaker werd na het uitschrijven van een vacature benoemd op voordracht van de vijf huurderskoepels. Nader invulling gevend aan Governance Code is ter bevordering van stabiliteit en continuïteit van het intern toezichthoudend orgaan door de Raad van Commissarissen besloten het toezichthoudend orgaan verder te versterken met mevrouw Kuperus, en de heer Debie. Mevrouw Steijns nam, om gezondheidsredenen, eind 2013 afscheid. Daarmee is de herstructurering van de Raad van commissarissen voor een belangrijk deel voltooid.

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 2013 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 portefeuilleverdeling binnen het Bestuur is als volgt:

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

4.3 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders wordt vermeden.

Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2013 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 2013 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

Naam	Beloning (I)	Door werkgever betaalde verzekerings- premies	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.	€ 168.774	€ 0 ²	€ 0	€ 37.002	€ 205.776 ¹
Kersjes R.J.T.	€ 128.584	€ 0 ²	€ 0	€ 30.492	€ 159.076 ¹
Totaal:	€297.358	€ 0	€ 0	€ 67.494	€ 364.852

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 2013 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 betreffen:

- 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

² 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 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 2013 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 2013 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 (verdere) uitholling van het landelijke corporatievermogen, zoals door middel van de 'Verhuurderheffing' met als doel tekorten op de Rijksbegroting te zuiveren, staat 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;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

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

Met betrokken belanghebbenden is in 2013 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.

Eind 2014 zal opnieuw en 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.

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'.

Mede in verband met de financiële- en vastgoedcrisis hebben Bestuur en toezichthouder van Weller eind 2010, volgens de 'RISMAN-methode', een nieuwe risico-analyse laten uitvoeren, vergezeld van passende beheersmaatregelen.

Ook in 2013 zijn betreffende beheersmaatregelen verder uitgewerkt en voorzien van mogelijke concrete acties, gekoppeld aan een probleem-eigenaar. Tevens wordt gebruik gemaakt van een Risicomonitor, die eind 2013 is geëvalueerd en voorjaar 2014 wellicht wordt vervangen door een anders gestructureerde risico-monitor.

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 alle sleutelfiguren van Weller betrokken zijn geworden, heeft in praktijk pro's en contra's. Mede daarom is ook in 2013 een verdiepingsslag gemaakt, met, anticiperend op voorgenomen overheidsbeleid, extra aandacht voor exogene alsook potentiële financiële key-risico's.

Naast het reeds aangebrachte onderscheid in potentiële of daadwerkelijke risicogebeurtenis, de oorzaken en de gevolgen, zal het inschatten van de risico's op de kans van intreden van de, met name financiële, gevolgen, gevolgd door een nieuwe en duidelijkere prioritering, begin 2014 extra aandacht krijgen.

Mede door de risico-analyse op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus heeft Weller de risico-analyse omgezet in een basis voor risico-management. De belangrijkste thema's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2013'. Ook heeft Weller in 2013 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

Aangezien Weller als Toegelaten Instelling gehouden is aan de BBSH-regels, volgt hieruit dat de wettelijke speelruimte om buitensporig grote risicovolle activiteiten te ontplooiën beperkt blijft. Desalniettemin lopen ook corporaties risico's die enerzijds samenhangen met de uitvoering van hun activiteiten en anderzijds de uitvoering van gewenste activiteiten kunnen dwarsbomen. 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 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 en de ermee samenhangende nieuwe rol van de gemeente(n).

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 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.

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 verschraving 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 2013 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;
- Gedrag- en Integriteitcode:
De vigerende Gedrag- en Integriteitcode is geëvalueerd; er waren in 2013 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 2013 is geen beroep gedaan op betreffend reglement;
- Agressieprotocol:
Eveneens kent Weller een Agressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2013 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 2013 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (fiattering) voorgelegd, in zoverre sprake was van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, operationele en financiële doelstellingen, de strategie die moest leiden tot realisatie van de doelstellingen, de randvoorwaarden die bij de strategie werden gehanteerd, de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven, alsmede het reglement waarin de werkwijze van het Bestuur staat beschreven.

Naast voornoemde interne controle vindt ook een uitgebreide externe controle plaats door zowel accountant, BZK, 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, geïnterpreteerd 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 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.

De inkoopprocedure is eind 2013 geëvalueerd en zal, mede ter bevordering van de efficiency, op basis van de bevindingen van een evaluatie en analyse, medio 2014 worden geactualiseerd; anticiperend hierop zal begin 2014¹ ten aanzien van de vier grootste leveranciers/aannemers worden overgestapt op een systeem van staffelen, gerelateerd aan omzetvolume. Ook is het Weller-betalingsverkeer reeds eind 2013 'SEPA-proof' gemaakt.

Voorgaande buiten beschouwing latend hebben in 2013 geen belangrijke wijzigingen ten aanzien van de administratieve organisatie of de interne controle plaatsgevonden. Wel is Weller voornemens vanaf begin 2014 de afdeling financiën middels uitbreiding te versterken en daarmee meer ruimte te creëren voor het toetsen 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 2013 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 2014 / begin 2015 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

Najaar 2010/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 2014/begin 2015 opnieuw laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

¹ inmiddels gerealiseerd

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 moet worden: 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 2013 en 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 eind 2013 besloten het vigerend Strategisch Beleidsplan kritisch onder de loep te nemen en waar nodig een deel van de missie en visie bij te stellen aan de strekking van de gewijzigde politieke kijk op het speelveld van de woningcorporaties, zoals indirect reeds afleidbaar uit 'in bewerking zijnde' wet- en regelgeving.

Ondanks voorgaande kritische noot kan gesteld worden dat zowel het vigerende vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller 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, passend binnen het Kosten-Management-Model-plus, alsook herstructurering en het genereren van gelden, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd.

Voor de nieuwbouwresultaten in 2013 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 2013 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 2013 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 2013 à € 13.069.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2013 van € 11.879.380, exclusief onderhoudskosten eigen personeel, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van 9,1%.

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 2013 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 € 6.410.907 (Brunssum € 2.507.476, Heerlen € 3.589.200 en Onderbanken € 314.231) is € 5.517.131 gerealiseerd (Brunssum € 2.075.431, Heerlen € 3.145.978 en Onderbanken € 295.721).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2012 van € 422.505 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 2013 is derhalve gekozen voor een meer 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 2013 zijn er in totaal 8.864 meldingen geweest (2012: 10.560), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9.471 woningen een jaarlijks gemiddelde van 1,07 klachten per woning (2012: 1,11 klachten).

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

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

Soort/Aard	Aantal 2012	Aantal 2013
klacht	10.560	8.864
mutatie	745	742
strategisch	91	149
medische aanpassing	231	139
geriefsverbetering	485	373
binnenschil	401	255
Totaal	12.513	10.522

In 2013 is € 2.524.773 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 826.153, Heerlen € 1.558.356 en Onderbanken € 140.264). Begroot was een bedrag van € 3.346.638 (Brunssum € 1.156.190, Heerlen € 2.024.897 en Onderbanken € 165.551).

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 2013 een bedrag besteed van € 1.112.018 (Brunssum € 465.702, Heerlen € 562.095 en Onderbanken € 84.221); begroot was € 991.236 (Brunssum € 333.619, Heerlen € 610.318 en Onderbanken € 47.299).

In 2013 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 2013, 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 € 1.582.224 (Brunssum € 255.135, Heerlen € 1.291.029 en Onderbanken € 36.060); begroot was € 1.868.469 (Brunssum € 242.381, Heerlen € 1.547.218 en Onderbanken € 78.870).

Ten laste van het niet-planmatig onderhoud 2013 is ook nog een nagekomen last uit 2012 van € 275.220 gebracht (klachten- en mutatieonderhoud tezamen). Met name het goed verhuurbaar houden van de qua verhuisgeneigdheid en populariteit minder goed scorende complexen vergde extra investeringen.

Het *overige niet-planmatige onderhoud* was begroot op € 451.750 en betreft strategisch onderhoud. Besteed is € 320.044.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen à € 117.925 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2013 is voor € 530.303 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken

In 2013 wendden zich 29 huurders tot de Huurcommissie. In 4 zaken werd huurder geheel en in 3 zaken gedeeltelijk in het gelijk gesteld door de Huurcommissie; in 21 zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld; 1 (technische) zaak was nog lopende.

Van de 29 genoemde huurcommissie-zaken was in 15 zaken sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2013; gerelateerd aan 9.471 woningen, aanvang 2013, is dit een relatief laag aantal, waarbij de beperkte huurverhoging waarschijnlijk een rol heeft gespeeld.

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 2013, 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 2013 hebben 42 huurders in Brunssum, 51 huurders in Heerlen en 5 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend. Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 42, 51 en 5 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 2013 op kosten van Weller woningen beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

Vermeld zij dat in 2013 ten aanzien van de Wmo een drietal negatieve, ingrijpende veranderingen hebben plaatsgevonden, te weten:

- de categorie 'algemeen gebruikelijke voorzieningen' zal aanzienlijk worden uitgebreid, met als gevolg dat veel voorzieningen niet langer zullen worden vergoed;
- er zal een 'vermogensinkomen-bijtelling' worden gehanteerd; daartoe zijn de artikelen 6 AWBZ en 15 Wmo inmiddels aangepast;
- er is sprake van een inkomensafhankelijke bijdrage; zowel ten gevolge van de eigen bijdrage alsook gemeentelijke bezuinigingen is het aantal woningaanpassingen gedaald.

Transitie AWBZ naar gemeentelijke Wmo

De transitie van de AWBZ-functies dagbesteding en begeleiding naar de gemeentelijke Wmo is in volle gang. In 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.

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.

Met de kosten die uitvoering van het milieubeleid, inclusief EPA, meebrengen, 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 ongetwijfeld een negatief effect hebben op het voorgenomen milieubeleid van zowel de Rijksoverheid alsook Weller.

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'.

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.

Vermeld dient te worden dat vanaf 1 januari 2014 de nieuwe Warmtewet in werking treedt, 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.

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 moeten ageren middels verwerking van gepaste acties in haar vigerend 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 2013 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 zijn ook in 2013 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.292.657 (leefbaarheid algemeen) en € 206.902 (strategisch buurtbeheer) 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 2013 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 2013 in alle stadsdelen tweemaal een wijkscouw plaatsgevonden. Waar wijkscouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken. Incidenteel heeft Weller financiële ondersteuning geboden aan buurtbeheer- bevorderende activiteiten van derden.

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

Gedurende 2013 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 2013, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.596.911 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd (leefbaarheid algemeen: € 1.276.867 en strategisch buurtbeheer: € 320.044).

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);
- Onthuring en amovatie 36 appartementen Mettebos: in 2013 zijn de resterende 9 panden onthurd, ter voorbereiding op de amovatie medio 2014;
- Onthuring en amovatie 86 appartementen Poorterstraat & Schepenstraat: in 2013 zijn de resterende 18 panden onthurd ter voorbereiding op de amovatie medio 2014.

b) opgestart:

- n.v.t.

c) in voorbereiding:

- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: verwerving 70 appartementen (sociale huur, middeldure huur en koop); beoogde realisatie in 2015;
- Kerkeveld: bouw zogenoemde Brede School ten behoeve van verhuur aan gemeente Brunssum; beoogde realisatie in 2014. Aan de infrastructuur wordt reeds vanaf eind 2012 gewerkt. In 2013 is alvast een parkeerterrein aangelegd.

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlen-centrum

- Project Luciushof: op verzoek van onder andere de gemeente Heerlen heeft Weller een maatschappelijk vastgoedgebouw overgenomen van de stichting Luciushof (gebouw) en de gemeente Heerlen (grondeigenaar); in 2013 zijn de vereiste renovatiewerkzaamheden gerealiseerd. Met BZK wordt naar aanleiding van een schrijven eind 2013 overleg gepleegd inzake uitleg, interpretatie en indien vereist een andere verhouding met betrekking tot de verdeling maatschappelijk –commercieel van betreffende ruimten;
- Mangoflat: in de wijk Schandelen heeft een upgrading plaatsgevonden van de 21 galerij-etage-appartementen, gelegen aan de Mangostraat.

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; de pilot is in 2013 verder vervolmaakt. Overigens bestaat het voornemen betreffend project aan een najaar 2013 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 2013 gestart met de bouwwerkzaamheden van "Maankwartier-Noord".

Eind 2013 werd “De Plaat”, die als een te bebouwen brug over het spoor de verbinding moet gaan vormen tussen “Maankwartier Noord” en “Maankwartier Zuid”, gerealiseerd.

- Klompstraat: teneinde in te spelen op de behoefte aan additionele zelfstandige huisvesting van jongeren onder 23 jaar, is in 2013 is gestart met de realisatie van 6 appartementen middels verbouwing van bestaand vastgoed;
- Gasthuisstraat: eind 2013 is gestart met een turn-key-project van 12 appartementen; de oplevering wordt 2^e helft 2014 verwacht.

Heerlerbaan

- Haalbaarheidsstudie naar nieuwbouwmogelijkheid gemeenschapshuis ‘Caumerbron’, in combinatie met een Brede Maatschappelijke Voorziening, in het kader van het masterplan Heerlerbaan.

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. Eind 2012 is overeenstemming bereikt met zorgleverancier Meander. In december 2013 verscheen onverwacht een negatief advies van de gemeente Heerlen; hierdoor wordt de start van het project minimaal tot eind 2014 opgeschoven;
- een upgrading / renovatie van de hoogbouwflats Heerlerbaan is in voorbereiding.

Heerlerheide

- In ‘De Magistraat’, het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is de voorbereiding inzake de bouw van 12 huur- en 13 koopappartementen, commerciële voorzieningen en ruimte ten behoeve van een mini-medisch centrum (tandarts, apotheker en fitnesscentrum) stopgezet. De bouwvergunning was al aangevraagd, maar omdat twijfel is gerezen omtrent de haalbaarheid van de 70% verkoop- c.q. verhuurdrempel, wordt in overleg met o.a. de gemeente Heerlen gekeken naar een alternatieve invulling van de locatie.

Onderbanken

a) gerealiseerd:

- Na een moeilijke start en de nodige wijzigingen is het Masterplan Schinveld medio 2013 goedgekeurd.

b) opgestart:

- Nadat Weller en het College van B&W vorig jaar overleg hadden gepleegd om te komen tot de keuze van een toekomstbestendige locatie voor de bouw van een Brede Maatschappelijke Voorziening op de huidige kloosterlocatie en daartoe een intentieovereenkomst werd ondertekend, is door de gemeente verrassenderwijs besloten tot het varen van een van de intentieverklaring afwijkende koers. Het gevolg is dat Weller geen vervolg heeft kunnen geven aan de bouwplannen.

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 2013 zijn vier woningen geamoveerd. Daarnaast zijn door middel van onthuring, ter voorbereiding op feitelijke amovatie in 2014, 182 appartementen aan de markt onttrokken.

In het boekjaar 2013 zijn geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid.

In 2013 werden geen commerciële ruimten verworven. Wel is in het kader van het aanbrengen van een scheiding in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed een vervolg gegeven aan het overhevelen van dertien woningen¹ vanuit de Weller Vastgoed beheer BV naar de TI.

Herstructurering sociale sector

Nauw verwant met nieuwbouw, renovatie en amovatie als facetten van herstructurering is het thema 'reduceren omvang sociale huursector'.

In dit verband wil Weller met klem wijzen op het gegeven dat de sociale huursector is opgebouwd in een honderd jaar bestrijkende periode en dat het reduceren van de omvang van genoemde sector op verantwoorde wijze, dus minimaal gefaseerd, dient plaats te gaan vinden, hetgeen op gespannen voet staat met het thans voorgestane afbraak- en uithollingsbeleid van het huidige kabinet.

Zo zullen een koppeling van de speelruimte inzake huurprijsverhogingen aan de regionaal sterk uiteenlopende WOZ-waarden, het hanteren van een investerings-mogelijkheden dodende verhuurderheffing en het ter discussie stellen van het taakveld leefbaarheid, het niveau van de volkshuisvesting voorspelbaar niet ten goede komen.

Ook de nadere uitwerking van de in beginsel acceptabele en maatschappelijk gedragen 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector', zoals neergelegd in de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting', zal een negatieve uitwerking veroorzaken op de instroom en kwaliteit van toezichthouders, Bestuur en cao-personeel.

¹ Caeciliastraat 30, 30a, 30b, 32, 32a, 32b, 34, 34a, 34b en Heulsstraat 39, 39a, 39b, 39c

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 2013 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 2013 een vervolg gegeven; de pilot wordt opnieuw met één jaar verlengd.

Onderbanken:

In Onderbanken zijn in 2013 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 2014 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 aanbodstelsel 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 2013 stonden 3.611 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 2013 kende Weller 3.162 woningzoekenden, onderverdeeld in 796 starters, 666 doorstromers en 1.700 vestigers.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2013 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 2013 door middel van onthuring – de feitelijke amovatie volgt in 2014 - 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 kan 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% niet worden genegeerd.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, in 2013 beperkt gebleven tot de gemeente Brunssum en de gemeente Onderbanken, heeft niet tot bevordering van de woningverkoop geleid.

Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2013:

Voorraad	Huurprijs ¹	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 374,44	523 (5,52%)	644 (6,80%)	72 (0,76%)	1239 (13,08%)
betaalbaar	van € 374,44 tot € 574,35	2407 (25,40%)	4393 (46,36%)	334 (3,53%)	7134 (75,29%)
duur ≤ Htw- grens	€ 574,35 tot € 681,02	318 (3,36%)	743 (7,84%)	40 (0,42%)	1101 (11,62%)
duur > Htw- grens	€ 681,02 of hoger	1 (0,01%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (0,01%)
subtotaal		3249 (34,29%)	5780 (61,00%)	446 (4,71%)	9475 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2013		9475²			

¹ huurprijs: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 7: 237 lid 2 BW

² gegevens Corpodata

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2013 en de voorafgaande zes jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
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 784 mutaties die zich in 2013 hebben voorgedaan op een, aanvang 2013, woningbestand van 9.471 woningen, leveren een mutatiegraad op van 8,28 % (2012: 8,08 %). Naast de 784 vrijgekomen woningen (Brunssum: 276 mutaties; Schinveld: 34 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 140 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 206 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 128 mutaties) werden 185 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (3x) en herstructurering (182x 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 2013 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2013 is 55,7% 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 € 34.229 bij een huurprijs die de € 681,02 niet overstijgt' heeft Weller, over geheel 2013 gemonitord, 95,9% van de beschikbaar gekomen woningen toegewezen aan de 'doelgroep'.

Ontruimingen

In 2013 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 12, 24 en 2 (2012: 7, 23 en 2) ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 0, 4 en 0 (2012: 0, 2 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 2013 werden 58 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:

- 31x op grond van medische indicatie;
- 27x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 99 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (0x), herstructurering (78x) en moeilijk plaatsbaren met begeleiding (21x) 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 2013 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2014 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, inclusief resttaakstelling, in Brunssum 8, in Heerlen 17 en in Onderbanken 6 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.

Voorname taakstellingen zijn door Weller gerealiseerd middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 8, 17 en 8 vergunninghouders.

Nieuwe taakstelling

Begin 2014 is de “Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2014” binnengekomen.

Voor Weller houdt de nieuwe taakstelling 1^e helft 2014 in dat ten aanzien van Brunssum vóór 1 juli 8 vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien en ten aanzien van Heerlen 8 vergunninghouders; de taakstelling ten aanzien van Onderbanken bedraagt 2 vergunninghouders; genoemde taakstellingen zijn inclusief restant taakstelling 2013.

Dak- en Thuislozen

Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2013 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

Tijdens het periodiek gehouden Regionaal Overleg Woningcorporaties is 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, huurachterstandsverlening en opheffen illegale handel’ is bereikt. Nadat Weller enkele jaren geleden de standplaatsen en twee woonwagens van de gemeente Brunssum in eigendom had overgenomen, zijn reeds vijf jaar geleden 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.

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 2013 werden in Brunssum (13x), Heerlen (7x) en Onderbanken (1x) 21 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 55 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 66 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.

Pilot 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 een pilot; daarbij zal, met inzet van Stichting RIMO, gebruik worden 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 2013 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”

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, die 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.

Ook in 2013 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 2013 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2013;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- evaluatie incassobeleid;
- inplaatsingsbeleid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- aanbod verkoop pand(en) aan zittende huurder(s) n.a.v. transitie vastgoed van stichting naar Beheer BV;
- bespreken kandidatuur huurderszetel Raad van Commissarissen en benoeming op voordracht huurderskoepels;
- discussie omtrent uitbreiding Klachtencommissie met reserveleden;
- vaststelling gewijzigd Klachtenreglement en voordracht reserveleden door huurderskoepels;
- huurharmonisatie en gekwalificeerd advies huurderskoepels;
- wijziging garagecontract en advies koepels;
- voortgang “Code verantwoordelijk marktgedrag”;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- leefbaarheid en leefbaarheidbeleid;
- voeden onderhoudsbegroting 2013 en meerjarenonderhoudsplanung;
- inkoop groene energie;
- voortgang multichanneling;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2012;
- volkshuisvestingsverslag 2012 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- vergaderrooster 2014;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, concept Herzieningenwet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Europese richtlijnen, Regeling vermindering verhuurderheffing, 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 2013 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 2013 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 2013 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. Eind 2013 is het Klachtenreglement beperkt aangepast en is de mogelijkheid gecreëerd reserveleden voor te dragen en te benoemen.

Per 31 december 2013 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. M. Haggenmiller, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Brunssum;
mevr. R. Deguelle-Muijs, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Schinveld.

De Klachtencommissie hield in 2013 tweemaal een evaluerende vergadering; één 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 2013 zijn in totaal 70 klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Zeven klachten hadden een sociaal karakter en drieënzestig klachten hadden een technische oorzaak; zesenvijftig van de technische klachten betroffen de cv-problematiek in één specifiek hoogbouwcomplex in het stadsdeel Heerlerbaan; betreffende gelijklopende klachten zijn om praktische redenen gebundeld tot één klacht.

Zes van de zeven sociale klachten en vier van de zeven individuele technische klachten zijn zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat. Eén technische klacht werd formeel tijdens een hoorzitting behandeld en de overige klachten waren eind 2013 nog lopende.

Kwaliteitzetels

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 2013 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 november is, voor de eerste keer en bij wijze van proef, 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 2012 bijgesteld.

Naar aanleiding van de onthuring en (voorgenomen) amovatie van de 86 appartementen Poorterstraat/Schepenstraat en de 36 appartementen Mettebos in Brunssum, alsmede de 60 etagewoningen De Wieer in Heerlerheide en de 4 eengezinswoningen Frans Halsstraat te Heerlen, is ook in 2013 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.

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 2013 (A1 status).

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 bezit gewaardeerd tegen actuele bedrijfswaarde. 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 2013 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 2013 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan (MG 2001-26).

Sponsoring

In het verslagjaar 2013 heeft Weller bij een zesenzestig tal activiteiten sponsoring verricht voor een totaalbedrag van € 30.000. Deze activiteiten zijn - één tot en met 2013 lopende bij BZK bekend zijnde verplichting niet meegeteld - 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.

Overzicht Jaarresultaat 2013 versus Begroting 2013

Begroting geconsolideerd jaarresultaat 2013	-/- € 5.150.000
Realisatie geconsolideerd jaarresultaat 2013	-/- € <u>409.000</u>
Vershil (positief)	€ 4.741.000

Nr.	Verlies- en Winstpost	Positief effect	Negatief effect
1.	Huren		€ 189.000
2.	Verkoop onroerende goederen + bouwgronden	€ 158.000	
3.	Overige bedrijfsopbrengsten		€ 901.000
4.	Afschrijvingen	€ 1.238.000	
5.	Onderhoudskosten (incl. leefbaarheid)	€ 495.000	
6.	Belastingen en verzekeringen	€ 181.000	
7.	Personeelslasten	€ 300.000	
8.	Huisvestingskosten	€ 55.000	
9.	Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	€ 6.000	
10.	Algemene kosten (incl. servicekosten en leefbaarheid)		€ 270.000
11.	Renteresultaat	€ 1.526.000	
12.	Waardeveranderingen/projectresultaten		€ 83.000
13.	Heffingen overheid, fiscaal en wijksteun	€ 2.225.000	
	Totalen	€ 6.184.000	€ 1.443.000
	Saldo positief	€ 4.741.000	

De genoemde positieve en negatieve effecten worden hieronder kort toegelicht.

1. *Huren (realisatie: € 55.778.000; begroting: € 55.967.000)*

De afwijking tussen de begrote huren en de gerealiseerde huren wordt veroorzaakt door zowel de huurontvangsten alsook de ermee samenhangende huurderiving.

De gerealiseerde huurontvangsten zijn hoger dan begroot, doordat de jaarlijkse huurverhoging voor de woningen 1,5% hoger is uitgevallen (4% i.p.v. 2,5%).

Daarnaast zijn er huurontvangsten gerealiseerd, welke niet begroot waren (a.g.v. een bijdrage van de Gemeente en tijdelijke huurinkomsten).

Daarentegen is ook de huurderiving over 2013 hoger dan begroot. Frequentier en langer leegstaan van met name commerciële ruimten is hier de oorzaak van. Door de toenemende huurachterstand heeft er een hogere dotatie plaatsgevonden aan de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren. Deze dotatie is opgenomen onder de huurderiving.

2. *Verkoop onroerende goederen en gronden (realisatie: € 158.000; begroting: € 0)*

In de begroting is geen rekening gehouden met opbrengsten van verkochte woningen. In 2013 zijn toch 3 woningen verkocht. Daarnaast is ook een perceel grond verkocht.

3. *Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 2.227.000; begroting: € 3.128.000)*

De overige bedrijfsopbrengsten komen lager uit dan werd begroot. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de in 2013 verwachte verkoop van Weller Energie, welke uiteindelijk nog niet gerealiseerd is. Hiermee is een negatief effect gemoeid van € 1.000.000. Diverse overige posten resulteren per saldo in een negatief effect van € 11.000.

Als positief effect kan hier de btw-terugvordering inzake de pro-rata-regeling genoemd worden (€ 110.000).

4. *Afschrijvingen (realisatie: € 11.690.000; begroting: € 12.928.000)*

Het positieve effect op de afschrijvingslasten wordt veroorzaakt door de ‘vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexplotatie’. Bij de realisatie is alleen het gedeelte van de complexen met een positieve herwaarderingsreserve via het resultaat verwerkt.

5. *Onderhoudslasten (realisatie: € 12.860.000¹; begroting: € 13.355.000)*

De onderhoudslasten zijn in 2013 in totaliteit € 495.000 lager dan begroot.

Als positief effect (€ 737.000) kan worden genoemd:

- Minder kosten m.b.t. dagelijks onderhoud als gevolg van de btw-verlaging, temporisering bij de renovaties van binnenschillen in het begin van jaar (a.g.v. onzekerheid kabinetsplannen) en minder klachtmeldingen.
- Lagere kosten bij het planmatige onderhoud vanwege de btw-verlaging, niet opgedragen werken en inkoopvoordelen.
- Minder uitgaven t.b.v. het strategisch onderhoud.

De negatieve afwijking (€ 242.000) betreft:

- De dotatie aan het glasfonds, welke bij de realisatie is opgenomen bij de onderhoudslasten.
- Hogere onderhoudskosten bij Weller Beheer B.V. en Weller Energie B.V.

¹ Realisatie onderhoud: inclusief onderhoudskosten eigen personeel en exclusief correctie leefbaarheid

6. *Belastingen en verzekeringen (realisatie: € 3.339.000; begroting: € 3.520.000)*

Zowel de post belastingen als de post verzekeringen is lager uitgevallen dan werd begroot. De verder dalende WOZ-waarden hebben gezorgd voor een positief effect op de belastingen. De daling van de verzekeringspremie en een lager aantal te verzekeren woningen (a.g.v. het slopen van woningen), resulteren in een positief effect op de verzekeringskosten.

7. *Personeelslasten (realisatie: € 8.455.000; begroting: € 8.755.000)*

De positieve afwijking van de personeelslasten t.o.v. de begroting wordt op de eerste plaats veroorzaakt doordat er geen reguliere loonsverhoging is doorgevoerd, terwijl wel een verhoging van 2,5% was begroot (€ 126.000). Daarnaast zijn 2 begrote vacatures in 2013 niet ingevuld (€ 110.000). De overige posten binnen de personeelslasten laten geringe verschillen zien, die per saldo uitkomen op een positief effect van € 65.000.

8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 895.000; begroting: € 950.000)*

De verwachte huisvestingskosten zijn lager dan werd begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de geraamde kostenstijging van de huur en de servicekosten voor het kantoor lager uitviel en er minder uitgegeven is aan onderhoudslasten.

9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 226.000; begroting: € 232.000)*

De kosten Intern Toezichthoudend Orgaan sluiten nagenoeg aan bij de begroting. Binnen deze post is er wel sprake van saldering van effecten. De vergoedingen voor de Commissarissen zijn lager uitgekomen dan werd begroot, doordat vacatures later zijn ingevuld. De kosten voor de werving van nieuwe RvC-leden kwamen hoger uit dan begroot. Ook de reservering voor uittredende RvC-leden kwam hoger uit door het eerdere vertrek van RvC-leden.

10. *Algemene kosten (realisatie: € 3.571.000; begroting: € 3.301.000)*

De algemene kosten zijn per saldo hoger uitgevallen dan werd begroot en bevatten zowel positieve als negatieve effecten.

De positieve oorzaken (€ 470.000) betreffen:

- Besparingen op de posten automatisering, telefonie, advisering, communicatie en contributies.
- Hogere vergoedingen m.b.t. stook- en servicekosten.

Als belangrijkste negatieve afwijking (€ 740.000) kan worden genoemd:

- Afwaardering vordering op stichting gemeenschapshuis Heerlerbaan.
- Hogere directe bedrijfskosten (o.a. bijdragen aan VVE's, incassokosten en energielasten van leegstaande woningen).
- Hogere dotatie voor mogelijk oninbare debiteuren-vorderingen.

11. *Renteresultaat (realisatie: - € 10.350.000; begroting: - € 11.876.000)*

Bij het opstellen van de begroting 2013 is er van uitgegaan dat de verkoop van een deel van de gronden m.b.t. Maankwartier alsnog in 2012 gerealiseerd zou gaan worden. Deze transactie is uiteindelijk deels in het najaar van 2013 geëffectueerd. Hierdoor heeft stichting Weller Wonen meer nieuwe leningen aangetrokken in 2013, waardoor een negatief resultaat van € 178.000 ten opzichte van de begroting ontstond.

Als gevolg van het lange tijd uitblijven van bovengenoemde verkooptransactie, zijn de geactiveerde rentekosten in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. € 726.000 hoger uitgekomen dan begroot (positief effect).

Hiernaast was er een positief effect op de kosten van de kredietfaciliteit bij de BNG en op de overige rentebaten en -lasten van resp. € 128.000 en € 160.000.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft de begrote financieringen niet kunnen realiseren, met een positief effect op de rentelasten leningen tot gevolg van € 690.000. Hier staat uiteraard tegenover dat de benodigde financiering via rekening courant met stichting Weller Wonen heeft gelopen.

12. *Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: - € 6.397.000; begroting: - € 6.314.000)*

Het verschil tussen de begrote en gerealiseerde waardeveranderingen/ projectresultaten is slechts gering, maar bevat een negatief effect bij de waarderingsgevolgen n.a.v. de bedrijfswaardebepaling en een positief effect bij de projecten.

Het negatieve effect in het resultaat over 2013 bij de waardeveranderingen bedraagt € 9.535.000.

- De herwaarderingen van het sociaal vastgoed van stichting Weller Wonen zorgen in het resultaat voor een verschil van € 9.172.000. Hierbij moet opgemerkt worden dat de methodiek van verwerking afwijkt tussen de begroting en de realisatie. In de begroting is de volledige waardeverandering á € 6.133.000 verwerkt via het resultaat. Bij de realisatie is rekening gehouden met eerdere positieve en negatieve waardeveranderingen, waardoor een groot deel van de herwaardering via een rechtstreekse vermogensmutatie in het Eigen Vermogen is verwerkt (conform Richtlijn 645). Via het resultaat is - € 3.039.000 verwerkt en + € 8.511.000 is rechtstreeks in het Eigen Vermogen opgenomen. Per saldo bedraagt de waardeverandering in 2013 dus € 5.472.000. Ten opzichte van de begroting betekent dit een negatieve afwijking van € 661.000. Dit verschil wordt veroorzaakt door een aantal positieve aspecten: stijging huuropbrengsten, daling onderhoudskosten en daling personeelskosten. Hier tegenover staan ook een aantal negatieve aspecten: stijging overige kosten, daling inflatie en afwaardering sloopwoningen.
- De waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen van stichting Weller Wonen resulteren in een positief effect van € 100.000, veroorzaakt door de 4 woningen Limburgiaplantsoen.
- In Weller Vastgoed Beheer B.V. bedragen de waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen € 463.000 negatief. Vooral de commerciële winkelpanden laten een lagere taxatiewaarde zien.

De projectresultaten zorgen per saldo voor een positief effect van € 9.452.000.

Doordat er op balansdatum nog geen bouwkundige opdrachtverstrekking heeft plaatsgevonden, zijn de projectresultaten voor € 11.600.000 positief beïnvloed door:

- Het doorschuiven van onrendabele toppen naar komende jaren bij de projecten 70 woningen Koutenveld, 10 woningen Schinveld, Dienstencentrum Heerlerbaan, 4 chalets Tuindorp, 33 studio's en kunsthuis Dianaspport.
- Bij het project Maankwartier is uitsluitend de onrendabele top van de parkeerplaatsen t.b.v. stichting Weller Wonen ten laste van het resultaat gebracht. De onrendabele toppen m.b.t. de huurwoningen schuiven ook door naar komende jaren.

De projectresultaten laten een negatief effect van € 2.148.000 zien, als gevolg van:

- Niet begrote onrendabele toppen van de nieuwbouwprojecten Klompstraat (aanvullende onrendabele top) en Gasthuisstraat.
- Sloop- en onthuurkosten van de lopende sloopprojecten (Mettebos, Poorter- / Schepenstraat en De Wieër) en de voorgenomen sloop van 44 woningen Leenheerstraat.

- Afwaardering van de grondwaarde naar taxatiewaarde van de projecten Lux Luna en Magistraat.
- Niet begrote voorbereidingskosten van diverse projecten.

13. *Heffingen overheid, fiscaal en projectheffing (realisatie: € 790.000; begroting: € 3.015.000)*

De verhuurdersheffing en de bijdrage saneringssteun van het Centraal Fonds vallen hoger uit dan begroot en dit zorgt voor een negatief effect van € 1.760.000.

Als gevolg van voornamelijk een fiscale afwaardering van de WOZ-waarden in de aangifte 2012, is er in 2012 sprake van een fiscaal verlies van € 16.093.000. Dit verlies wordt verrekend met het positieve fiscale resultaat van 2013 á € 11.632.000. Als gevolg van deze verliesverrekening ontstaat er in 2013 geen acute vennootschapsbelastinglast. Er resteert vervolgens nog een fiscaal verrekenbaar verlies van € 4.461.000 voor 2014.

De vennootschapsbelasting, die in het jaarresultaat is opgenomen, wordt veroorzaakt door mutaties in de belastinglatenties en correcties m.b.t. voorgaande jaren. Het positieve effect bij de vennootschapsbelasting bedraagt € 3.985.000 ten opzichte van de begroting.

Solvabiliteit

In 2013 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, uitgaande van een waardering tegen actuele waarde, ten opzichte van 2012, gestegen van 35,6% naar 36,6%.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, naast integrale vennootschapsbelastingheffing en BTW op nieuwbouw alsmede investeringen in het kader van het treffen van 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 2014 t/m 2018 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 2013 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2013 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 2013 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorerekend. In de jaren 2014 t/m 2018 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 Meerjaren Begroting.

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 € 168 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 deel van de financieringsvraag van de Weller Vastgoed Beheer B.V. op deze wijze 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 bedroeg per 1 januari 2013 € 296 miljoen. Op 31 december 2013 bedraagt de leningenportefeuille € 305 miljoen.

In 2013 kenden 5 leningen een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 23,8 miljoen.

De reguliere aflossingen in 2013 bedroegen € 4,3 miljoen.

Voor een totaalbedrag van € 37,6 miljoen werden er nieuwe leningen aangetrokken.

Het betreft hierbij 5 leningen, in looptijden variërend van 2 maanden tot 9 jaar en in rentepercentages variërend van 1,4% tot 2,3%. De keuze van de looptijden is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.

Bij een drietal leningen vond er in 2013 een renteaanpassing plaats; de nieuw overeengekomen rentepercentages variëren van 2,1% tot 2,6%.

Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 3,9%. 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 2013 heeft Weller geen 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 2013 bevestigt dit. Er is slechts sprake van een afgesloten derivatencontract. De specificaties van het contract zijn als volgt:

Soort contract	Renteswap (payer swap)
Hoofdsom 31 december 2013	€ 4.310.000
Waarde onderliggende lening	€ 4.310.000 (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 2013	€ 607.000 negatief
Omvang totale leningenportefeuille	€ 305 miljoen
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 Toezicht;
- 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

De volkshuisvesting is volop in beweging. Weller is zich ervan bewust dat een belangrijke ontwikkeling in de komende jaren gelegen is in intensieve samenwerkingsvormen met stakeholders die het Weller-dienstverleningsconcept weten te versterken.

Door meerdere met succes voltooide fusies heeft Weller een sterke positie verworven in het hart van de woningmarkt regio Parkstad Limburg. Daarnaast is er aldus een corporatie met een schaalgrootte ontstaan die mede de regie voert in de regio.

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 vijf jaren over te gaan tot het meer dan enkel het afkomen 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.

Weller heeft bestuurlijke zeggenschap in de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting exploiteert in het kader van de leefbaarheid in de wijk Heerlerbaan het gemeenschapshuis “De Caumerbron”. Genoemd gemeenschapshuis heeft per 1 januari 2014, ten gevolge van een fusie met Weller, opgehouden te bestaan als afzonderlijke entiteit; zie ook hoofdstuk “Gebeurtenissen na balansdatum”.

Het beleid van Weller is in 2013 ten opzichte van het boekjaar 2012 grotendeels ongewijzigd. Dit betekent dat eventuele overtollige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons vigerend treasury-statuuut.

Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)

De activiteiten die Weller als maatschappelijk ondernemer op het vastgoed-speelveld ontplooit casu quo wil gaan ontplooien, 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 de Weller Energie BV.

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).

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 (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 21 mei 2014, 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 2013, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2013 € 5.395.262 bedraagt, sprake is van een positief jaarresultaat 2013 na belastingen van € 2.119.255 en het eigen vermogen € 4.998.668 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 2.119.255 zal ten gunste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

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

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

In 2013 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV € 61.246.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 21 mei 2014, 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 2013, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2013 € 22.391.059 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2013 na belastingen van € 88.046 en het eigen vermogen € 546.303 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 88.046 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 2013 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 21 mei 2014, 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 2013, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2013 € 16.706 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2013 na belastingen van € 1.786 en het eigen vermogen € 13.659 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 1.786 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 2013 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Beheer BV € 2.582.101.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op

21 mei 2014, 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 2013, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2013 € 39.783.190 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2013 na belastingen van € 306.177 en het eigen vermogen € 4.514.494 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 306.177 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 2013 bedroeg de jaaromzet van de Weller Energie BV € 302.885 (exclusief € 2.892.074 kwijtschelding rekening-courant).

De Algemene Vergadering van de 'Weller Energie BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 21 mei 2014, 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 2013, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2013 € 363.228 bedraagt, sprake is van een positief jaarresultaat 2013 na belastingen van € 2.519.632 en het eigen vermogen € 4.654 negatief bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 2.519.632 zal ten gunste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Corporate governance en verbindingen

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, conform artikel 2:8 BW, zich in 2013 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 kredietwaardigheidseisen (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 2013 een bedrag van € 2.995.000 afgeboekt. Dit bedrag is opgebouwd uit € 1.763.000, afwaarderingen nieuwbouw (Klompstraat, Gasthuisstraat en parkeren Maankwartier), € 750.000 afwaardering sloopkosten, € 271.000 afwaardering grond en € 211.000 projectkosten.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2013 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2013 bedroeg voor Weller 4%.

9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Verkoop van woningen

Vooruitlopend op een nieuw te verschijnen AMvB als opvolger van het huidige BBSH, waarin al dan niet op te nemen een zevende taakveld, wordt thans kort ingegaan op de aankoop en verkoop¹ van woningen gedurende het boekjaar 2013.

- In het boekjaar 2013 is in het stadsdeel Heerlerbaan geen woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide is in 2013 geen woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum is één woning verkocht;
- In Brunssum zijn twee woningen verkocht;
- In Schinveld zijn geen woningen verkocht.

Regulier zijn in 2013 derhalve 3 woningen, beantwoordend aan MG2002-06 en MG 2011-04, aan zowel zittende huurders (2x) alsook naar aanleiding van mutaties (1x) verkocht.

Daarnaast heeft Weller middels een Melding plichtig Besluit in augustus 2013 aan de minister kenbaar gemaakt dat het voornemen bestond, ter voldoening aan het aanbrengen van een onderscheid tussen DAEB-woningen en Niet-DAEB-woningen, vanuit de TI als moeder 4 melding plichtige markthuurnwoningen² aan de Weller Vastgoed Beheer over te dragen. Begin september 2013 heeft de minister kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen genoemde transactie. Tevens werden twee reeds eind 2012 gemelde en door BZK goedgekeurde transitie³ van TI naar Weller Vastgoed Beheer BV alsnog gerealiseerd.

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 2013 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.

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

² Limburgiaplantsoen 55 t/m 61

³ Gravenstraat 63 en 65

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2013 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 2013 gehandhaafd.

Gedurende 2013 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 2013 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat ook in 2014 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 2014 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 sinds medio 2013 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.

Vervreemding vastgoed

In 2013 heeft Weller naar aanleiding van voorgenomen verkooptransacties in het kader van het aanbrengen van een scheiding in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed een Melding plichtig Besluit genomen, waarbij gehandeld is conform de vereisten, zoals neergelegd in MG 2011-04. Betreffend voorgenomen besluit is op 6 september 2013 door de minister goedgekeurd.

Navolgend een overzicht van de melding plichtige vastgoedobjecten zoals overgedragen door stichting Weller Wonen als woningcorporatie aan dochteronderneming Weller Vastgoed Beheer BV.

<i>aantal</i>	<i>omschrijving</i>	<i>adres¹</i>	<i>Huurprijs in euro</i>	<i>Taxatie o.g.v. beschikking WOZ waarde GBRD²</i>
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr. 55	€ 1148	€ 160.000
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr. 57	€ 1148	€ 161.000
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr.59	€ 1148	€ 161.000
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr. 61	€ 1148	€ 161.000
Totaal: 4				€ 643.000

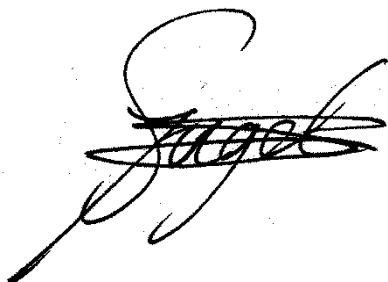
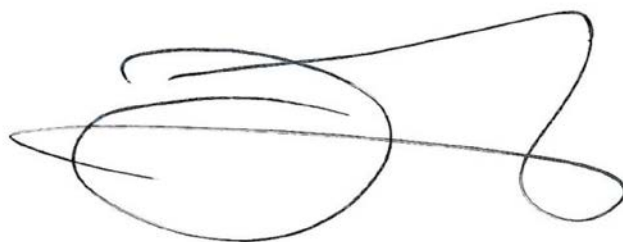
Fusie met Caumerbron

Nadat het bestuur van stichting Weller Wonen op 21 november 2013 had besloten tot het aangaan van een juridische fusie met de stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan conform het voorstel tot fusie de dato 24 september 2013, zijn “Stichting Weller Wonen” uit Heerlen, statutair gevestigd te Brunssum en “Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan” uit Heerlen per 1 januari 2014, met name om fiscale redenen, een juridische fusie met elkaar aangegaan. Gekozen werd voor een constructie waarbij Stichting Weller Wonen als fusiedrager fungeerde; de naam van de fusiecorporatie is ongewijzigd “Stichting Weller Wonen” gebleven. Omdat het voornemen tot fusie een Melding plichtig Besluit is, is vóóraf toestemming gevraagd aan de minister; betreffende toestemming is 23 oktober 2013 verleend.

11. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2013 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 28 mei 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.M.W. Gorgels', with a large, stylized initial 'J' and a horizontal line crossing through the middle of the signature.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.J.T. Kersjes', with a large, stylized initial 'R' and a horizontal line crossing through the middle of the signature.

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

OVERIGE GEGEVENS

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 2013 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten aan lokale overheden vóór 1 december 2013 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 1 februari 2014 aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan BZK/VROM) via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2013 geldende prestatieafspraken met Brunssum zijn begin 2014 vernieuwd en zullen eind juni 2014 formeel ondertekend worden, geldend voor één jaar.

De prestatieafspraken over 2014 met Onderbanken zijn voorjaar 2014 vernieuwd en zullen begin juli 2014 ondertekend worden.

Het met de gemeente Heerlen opgesteld en overeengekomen prestatie-contract 2012 t/m 2013 heeft, ondanks een uitnodiging onzerzijds, om de gemeente moverende redenen, geen vervolg mogen krijgen.

Fusie

“Stichting Weller Wonen” uit Heerlen, statutair gevestigd te Brunssum en “Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan” uit Heerlen zijn per 1 januari 2014, met name om fiscale redenen, een juridische fusie met elkaar aangegaan. Gekozen werd voor een constructie waarbij Stichting Weller Wonen als fusiedrager fungeerde; de naam van de fusiecorporatie is ongewijzigd “Stichting Weller Wonen” gebleven. Omdat het voornemen tot fusie een Melding plichtig Besluit is, is vóóraf toestemming gevraagd aan de minister; betreffende toestemming is 23 oktober 2013 verleend.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2013 niet voorgedaan.

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2013 door de Raad van Commissarissen van Weller is het negatief saldo ad € 409.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2013 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 2013

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
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
MDW	: Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak
MSP	: Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
NEDAB	: Niet Economische Dienst van Algemeen Belang
NVBW	: Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
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
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

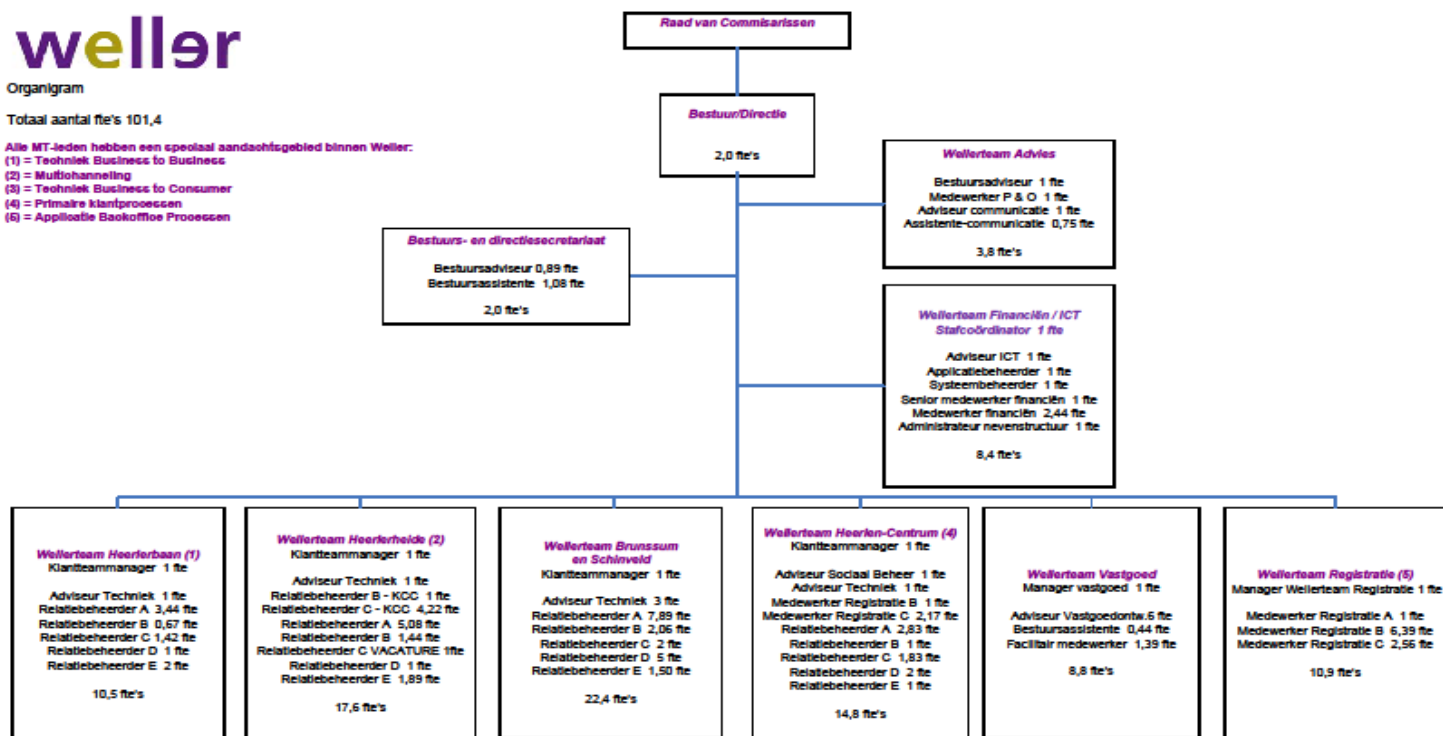
weller

Organigram

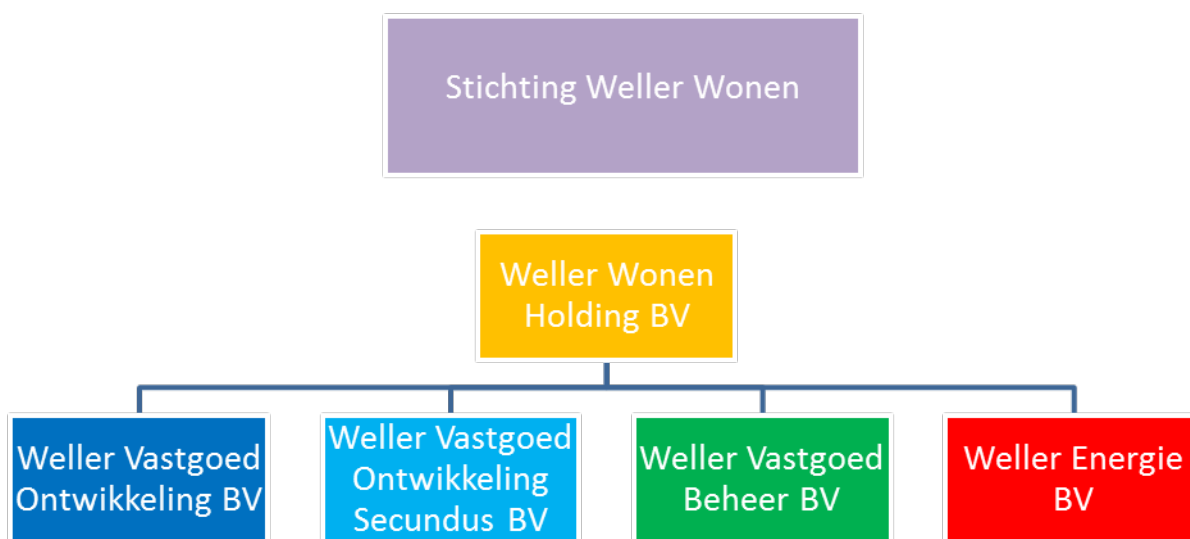
Totaal aantal fte's 101,4

Alle MT-leden hebben een speciaal aandachtsgebied binnen Weller:

- (1) = Techniek Business to Business
- (2) = Multifunctioneel
- (3) = Techniek Business to Consumer
- (4) = Primaire klantprocessen
- (5) = Applicatie Backoffice Processen



Juridische structuur Weller¹



¹) Situatie 31 december 2013