

**Volkshuisvestingsverslag
&
Geconsolideerde Jaarrekening
2009**

	Voorwoord	1
	Verslag Raad van Commissarissen	4
	Personalia	4
	Werkwijze	5
	Inhoudelijk toezicht	8
	Professionalisering Governance	9
	Verantwoording beloning	10
	Verklaring Raad van Commissarissen	11
	Verslag Ondernemingsraad	12
	JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
	&	
	BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	15
1	Algemene beschouwingen	16
	Prestaties	17
2	Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	20
	Interne organisatie	20
	Bestuur en Directie	20
	Raad van Commissarissen	21
	Werkorganisatie	22
	Kantoor en automatisering	22
	Functie Wellerijen	22
	Relatiebeheerders	23
	Commerciële ruimten	23
	Personeel	23
	Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer	24
	Hoofdzaken operationele en financiële doelstellingen	24
	Uiteenzetting interne controle- en beheersingssystemen	25
	Risicobeheer en beoordeling door bestuur	25
	Voornaamste risico's en onzekerheden	26
	Governance Code	26
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	28
	Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)	28
	Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken	28
	VROM	29
	Aedes	29
	Externe werkgroepen en adviescommissies	30
	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	30
	Level playing field	31
	Inbedding in de maatschappij	31

3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	32
	Algemeen	32
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model	32
	Nieuwbouw	33
	Onderhoud Algemeen	33
	Planmatig onderhoud	34
	Niet planmatig onderhoud	34
	Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken	35
	Medisch geïndiceerden	35
	Milieu, energie en legionella	36
4	Leefbaarheid en Herstructurering	38
	Leefbaarheid	38
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	39
	Brunssum	39
	Heerlen	40
	Onderbanken	42
	Amovatie en aankoop van woningen samengevat	43
5	Wonen en Zorg	44
	Brunssum	44
	Heerlen	44
	Onderbanken	45
6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	46
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	46
	Maatwerk en relatiebeheer	46
	Woningzoekenden	46
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	46
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	48
	Mutaties	48
	Het verhuren van woningen	49
	Ontruiming	49
	Woonfraudebeleid	49
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	50
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	53
	Algemeen	53
	Participatie	53
	HBV's en Bewonerscommissies	53
	Huurderskoepels	53
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	54
	Subsidie	54
	Klachtencommissie	55
	Kwaliteitsetels	56
	Verhuisstatuut	56
	Informatie aan bewoners	56

8	Financiële continuïteit	57
	Inleiding	57
	Financieel kader	57
	Jaarresultaat 2009 versus begroting 2009	58
	Korte toelichting op de relevante verschillen	58
	Solvabiliteit	60
	Toekomstig financieel beleid	60
	Nieuwe ontwikkelingen	61
	Overige werkzaamheden	62
	Beleggingen	62
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	62
	Onrendabele investeringen	65
	Huursom	65
9	Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid	66
	Verkoop van woningen	66
10	Meldingsplichtige Besluiten	68
11	Bestuursverklaring	69
	Overige gegevens	70
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	71
	VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	71
	Bijzondere gebeurtenissen	71
	Meldingsplichtige besluiten	71
	Resultaatbepaling	73
	Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	74
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	75
	Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag van Ernst & Young	76
	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	79
	Accountantsverklaring van Ernst & Young	119

VOORWOORD

Nadat Weller, naar aanleiding van de vastgoedcrisis, de wereldwijde kredietcrisis en de institutionele crisis, in 2008 een nieuwe SWOT-analyse en Strategisch Beleidsplan had opgesteld, waarbij klant, krimp, financiële positie, organisatie-ontwikkeling en maatschappelijk ondernemen, gedestilleerd uit de confrontatiematrix naar aanleiding van de SWOT, de vijf dominante strategische factoren vormden, is tweede helft 2009 gebleken dat interpretatie van krimp en implementatie van Europese regelgeving opnieuw een herijking en herbezinning wenselijk maken.

Het jaar 2009 werd voornamelijk gekenmerkt door het maken van een begin met de bouw van de vele projecten, die in de voorafgaande jaren werden voorbereid. Daarnaast is een vervolg gegeven aan het verder scheiden, casu quo voorbereiden van het overhevelen van vastgoed van Ontwikkeling BV naar TI dan wel Beheer BV. Daarmee is een betere afbakening van core- business en nevenactiviteiten gerealiseerd, conform overheidswens.

Anderzijds was 2009 een jaar waarin een aantal het hoge niveau van de Nederlandse volkshuisvesting bedreigende ontwikkelingen en trends zich manifesteerden of hebben aangediend: Corporaties worden steeds meer gedwongen te sturen op kasstromen in plaats van op solvabiliteit. En die kasstromen dreigen in snel tempo op te drogen door een inflatievolgend huurbeleid, stagnerende verkopen, allerlei eigenlijke en oneigenlijke overheidsheffingen, zoals investeringen naar aanleiding van EPA-eisen, noodzakelijke herstructuringsinvesteringen, waardeverlies van vastgoed en intrekking van vrijstelling van BTW-integratieheffing alsook een mogelijke vermogensheffing.

Het nog niet genoemde en wellicht grootste gevaar voor de volkshuisvesting schuilt echter in het zonder slag of stoot willen anticiperen op en uitvoering geven aan Europese richtlijnen inzake staatssteun, hetgeen zal leiden tot een sector die zich uitsluitend richt op de minst draagkrachtigen en bijzondere doelgroepen, marginalisering van de corporatiesector, verwarring bij woningzoekenden, administratieve chaos bij woonwinkels (Wellerijen) en huurdersloketten van corporaties, instorting van nieuwbouwproducties, middeninkomens die geen passende huisvesting meer kunnen bemachtigen, et cetera.

Ondanks voornoemde is Weller er het voorbije jaar in geslaagd 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 2009 als maatschappelijke onderneming meerwaarde heeft weten te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in het bijzonder. Opnieuw is uit klanttevredenheidsonderzoeken en een imago-onderzoek gebleken dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening in totaliteit met een 7,6 als positief waarderen.

Ter illustratie: de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,7, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg een 7,8, de communicatie met Weller werd met een 7,5 beoordeeld, de huurdersvertegenwoordigers gaven aan dat zij serieus en draagvlakbevorderend betrokken werden bij de voorbereiding en totstandkoming van het Weller-beleid, de horizontale en verticale stakeholders gaven Weller een positieve waardering en de onderzoeken bevestigen dat krachtig is doorgewerkt aan de herstructureringsopgaven in de verschillende stadsdelen. In het eind 2009 gehouden medewerkerstevredenheid-onderzoek gaf 90% van de medewerkers aan ruim tevreden te zijn met Weller als werkgever.

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.

In het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, is verder gewerkt aan het gaan benutten van mijnwater-energie en heeft Weller in 2009 een begin gemaakt met het implementeren van het Milieubeleidsplan, waaraan de komende jaren, in overleg met de huurders, meer aandacht besteed gaat worden.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2009 van Weller aan te bieden. Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar. Het verslag is qua opbouw en inhoud zodanig opgesteld en ingericht, dat u zich als geïnteresseerd lezer inzicht kunt verschaffen in de geleverde volkshuisvestelijke taken en prestaties van Weller. Conform genoemde voorschriften is het jaarverslag opgebouwd uit een drietal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Volkshuisvestingsverslag & Bestuursverslag' (A), de 'Jaarrekening' (B), bestaande uit, vanaf dit jaar, geconsolideerde balans, winst en verliesrekening en een toelichting en als derde onderdeel 'Overige gegevens' (C).

Het volkshuisvestingsverslag geeft u een overzicht van de prestaties van Weller op de navolgende zeven 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 2009 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 2009 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, 16 juni 2010

Ing. J.M.W. Gorgels MSM en Ir. J.V.J.M. Laudy, directeur-bestuurders

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Personalia

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Gedurende het jaar 2009 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit de navolgende negen personen, die ook per 31 december 2009 deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen van Weller:

Naam:	Functie:	Eerste benoeming*:
de heer J.M.E. Tilmans	voorzitter	1-1-2004
de heer G.R. Geursen	vice-voorzitter	1-1-2004
de heer J.G.M. Bemelmans	lid	1-1-2004
de heer H. Houben	lid namens de huurders	1-1-2008
de heer H. Franz	lid	1-1-2004
de heer M.H. Reijnders ra	lid	1-1-2004
de heer mr. G. van Soerland	lid namens de huurders	17-6-2009
mevrouw A.E.M.F. Steijns-van der Zwaan	lid	1-1-2004
de heer R.J. Wevers	lid	1-1-2004

De per 1 januari 2009 ontstane vacature is per 17 juni 2009 middels benoeming van de heer mr. G. van Soerland ingevuld op voordracht van de Huurdersfederatie. Vanaf 1 januari 2010 zal de Raad van Commissarissen, conform fusieafpraak en liggend in het verlengde van de Governance-Code, uit zes toezichthouders bestaan (zie ook gebeurtenissen na balansdatum).

Hiermee voldoet de samenstelling van de Raad aan de statutaire bepalingen.

Weller heeft voor haar leden van de Raad van Commissarissen een profiel opgesteld met eisen waaraan toezichthouders 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.

Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad van Commissarissen is dat zij uit generalisten bestaat, met ieder hun eigen deskundigheid, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die niet enkel één aandachtgebied hebben, maar bovenal beschikken over een helicopterview, alsmede over maatschappelijke en volkshuisvestelijke betrokkenheid. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht, onafhankelijkheid en een kritische opstelling. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren, weten waarop zij dienen te toetsen en weten de juiste vragen te stellen.

* fusiedatum

Voor de periode 2009 had Weller de volgende 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 een of meerdere terreinen.

Daarbij dienen de leden van de Raad te beschikken over relevante netwerkrelaties.

Relevante nevenfuncties

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de toegelaten instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2009 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.

Algemeen kan gesteld worden dat gedurende 2009 geen strijdige nevenfuncties zijn uitgeoefend door enig toezichthouder.

Werkwijze

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in het RvC-reglement de dato 21 januari 2004, laatstelijk bijgesteld op 19 november 2008; betreffend reglement is een uitwerking van artikel 18 lid 4 van de Statuten.

Vergaderingen

Het aantal vergaderingen van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2009:

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| • RvC met Bestuur | : | 6 |
| • Raad van Commissarissen sec | : | 2 |
| • Heisessie | : | 3 |

Commissies

Teneinde de slagvaardigheid en de kwaliteit van de besluitvorming van de Raad van Commissarissen als zodanig te bevorderen is in 2009 van de navolgende informerende commissies gebruik gemaakt:

- Commissie Financiën : 4 bijeenkomsten;
samenstelling: de heren Houben, Reijnders en Tilmans.
- Commissie Personeel & Organisatie : 2 bijeenkomsten;
samenstelling: de heren Bemelmans, Franz, Geursen en Wevers.
- Commissie Vastgoed : 1 bijeenkomst;
samenstelling: mevrouw Steijns en de heren Geursen, Houben, Reijnders en Tilmans.
- Selectie- en Remuneratiecommissie
Naar aanleiding van de selectie van een nieuwe commissaris is de ad hoc Selectie- en Remuneratiecommissie drie maal bij elkaar gekomen. Namens de RvC maakten de heren Tilmans en Reijnders alsook mevrouw Steijns-van der Zwaan deel uit van de commissie.

Naast de selectie van een nieuwe commissaris heeft de ad hoc Selectie- en Remuneratiecommissie in 2009 ook de vergoedingen van de leden van de RvC nader bekeken. De commissie heeft de vergoedingen als passend beoordeeld. De commissie heeft in het verlengde van het RvC-reglement voorgesteld om de vergoedingen overeenkomstig de cao-indexering voor corporatiemedewerkers aan te passen; in de evaluatievergadering in december heeft de RvC overeenkomstig besloten;

- Auditcommissie

Naar aanleiding van de jaarstukken en bijzondere opdracht aan de accountant is de commissie twee maal bij elkaar gekomen.

Namens de RvC maakten de heren Tilmans en Reijnders deel uit van de commissie.

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

In een speciaal daartoe uitgeschreven vergadering heeft de Raad in een besloten vergadering haar eigen functioneren en dat van de directeur-bestuurders geëvalueerd.

In de RvC namen in 2009 twee toezichthouders zitting op voordracht van de Huurderskoepels, te weten de heren Houben en van Soerland.

Bovendien heeft de RvC incidenteel vergaderd buiten het reguliere vergaderschema.

Onderwerpen

Onderstaand volgt een resumé van onderwerpen die aan de orde kwamen c.q. bestuursbesluiten die gefiatteerd werden:

- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerend goed;
- vaststelling jaarstukken 2008 en toezicht op Weller Wonen Holding BV, Weller Vastgoed Beheer BV, Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en Weller Energie BV;
- overheveling deel vastgoed richting BV('s);
- Governance-Code en Aedes-code;
- aanwijzing extern deskundige ex art. 27, lid 1 van de Statuten;
- vaststelling jaarstukken TI 2008 conform wettelijke voorschriften;
- vaststelling Begroting 2009 en het Jaarplan 2009;
- meerjarenbegroting 2009 t/m 2013;
- vacature huurderszetel;
- vacature voorzitter Klachtencommissie;
- vaststelling Milieubeleidsplan;
- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages);
- huurbeleid 2009 e.v.;
- project "Maankwartier";
- project "Mijnwater";
- ondernemingsplan maatschappelijk vastgoed;
- geactualiseerd Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2009 t/m 2013;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties;
- het ICT-automatiseringsstelsel;
- prestatieafspraken directeur-bestuurders;
- pensioenregeling directeur-bestuurder(s);
- vaststelling Begroting 2010 en het Jaarplan 2010;
- vergaderrooster 2010.

Veranderingen

Gedurende het verslagjaar hebben geen grote veranderingen in de werkwijze van het toezichthoudend orgaan plaatsgevonden. Wel heeft de Raad van Commissarissen in 2009, naar aanleiding van de zelfevaluatie over 2008, extra aandacht besteed aan haar klankbord- en adviesrol.

Tevens zijn in 2009 concreet meetbare afspraken gemaakt inzake herstructurering van de Raad van Commissarissen, inhoudende dat vanaf aanvang 2010 de Raad van Commissarissen qua omvang zal worden gereduceerd van negen naar zes personen. Ten behoeve van deze herstructurering van het toezichthoudend orgaan is, verspreid over drie jaren, een kosten-egalisatievoorziening gevormd; de dotatie ten laste van 2009, het derde jaar van de herstructurering, bedraagt 33,3%, zijnde € 52.000. De Raad van Commissarissen heeft in 2009, mede ten gevolge van de ontwikkelingen in de branche, het toezicht geïntensiveerd.

Inzicht op basis van informatievoorziening

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 2009 drie 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.

Elke drie maanden heeft de RvC van het bestuur van Weller een 'Info-bulletin' ontvangen, alsmede het twee keer per maand verschijnende Aedes-magazine; tevens is zesmaal het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting (NIROV) ontvangen.

De RvC heeft in 2009 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en ter plekke geïnformeerd naar de voortgang; daarbij valt te denken aan het Maankwartier en de voorgenomen woningverkoop aan een belegger.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang heeft de RvC regelmatig met het Bestuur van Weller kritisch overleg gevoerd; daarbij is vanuit de RvC vooral de nadruk gelegd op handhaving van de financiële continuïteit en daarmee samenhangende risico-analyses inzake vastgoedprojecten alsook borging van de dienstverlening.

Op verzoek van de RvC hebben eind 2008, begin 2009 twee specifieke onderzoeken door Ernst & Young plaatsgevonden, te weten een algemeen onderzoek naar Risicomanagement en een onderzoek naar Woonruimteverdeling. In 2009 is aan Atrive opdracht verstrekt tot het doen van een risico-analyse inzake het maankwartier; uitvoering zal in 2010 plaats gaan vinden.

Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de RvC vergaderd met de accountant (Ernst & Young) en zijn de fiscaliteiten toegelicht door een fiscalist (Du Roi).

Tevens is veelvuldig met Thuis & Partners advocaten overleg geweest inzake het pensioen van het Bestuur.

De RvC heeft periodiek de werkzaamheden van de accountant beoordeeld, hetgeen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Op basis van de bevindingen is de (controle-) opdracht gecontinueerd.

Inhoudelijk toezicht

Toezichtcriteria en wijze van toezicht op strategie-ontwikkeling

Het geactualiseerd Meerjaren Strategisch Beleidsplan is begin 2009 formeel gefiatteerd en door het Bestuur van Weller vastgesteld. Naar aanleiding van de Europese en landelijke ontwikkelingen, die de volkshuisvesting beïnvloeden, acht de RvC een actualisering van het strategisch beleidsplan op onderdelen in de loop van 2010 opnieuw zinvol.

Wijze van toezicht op financiële risicobeheersing

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, etc.), budgetten, in het strategisch beleidsplan genoemde normen en met behulp van roadmap, stoplichtrapportages en kwartaalrapportages wordt lopende het jaar preventief toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller.

Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens wordt gebruik gemaakt van een treasury-statuuut.

De RvC heeft uit de diverse rapportages, zowel intern alsook extern, alsook uit de met het Bestuur van Weller gevoerde gesprekken, ten aanzien van Weller voldoende inzicht verkregen in de uitkomsten inzake realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, alsmede naleving van wet- en regelgeving.

Wijze van toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie corporatie

Aan de hand van de BBSH-taakvelden, strategisch beleidsplan, regionale wensen en lokale eisen (gemeentelijke visie) is toezicht uitgeoefend.

Bevindingen 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 navolgend heeft geconstateerd:

- dat de door het Bestuur van Weller ten behoeve van 2009 gestelde strategische, tactische en operationele doelen in het verlengde van de missie en visie liggen en op hoofdlijnen daadwerkelijk in 2009 gerealiseerd zijn, dan wel in uitvoering zijn, of bewust niet zijn uitgevoerd ten gevolge van gewijzigde externe omstandigheden;

- dat de geïnventariseerde risico's in beeld zijn gebracht;
- dat de PDCA-cyclus van Weller (Check i.d.z.v. controlesysteem), de toezichthouder voldoende houvast biedt een getrouw beeld van de belangrijkste bedrijfsprocessen te verschaffen;
- 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. Extra aandacht verdient het transparant maken richting maatschappij van de activiteiten die Weller als volkshuisvester ontplooit;
- dat het financiële verslagleggingsproces in 2009 verder is verbeterd;
- dat opzet en werking van het interne risico-beheersings- en controlesysteem verder zullen worden verbeterd;
- dat niet is gebleken dat sprake is van lacunes of overtredingen in de naleving van wet- of regelgeving;
- dat niet is gebleken dat het Bestuur van Weller de vigerende Governance-code voor woningcorporaties niet op correcte wijze heeft nageleefd.

Wijze waarop RvC de ontwikkelingen in de branche interpreteert

De raad volgt met interesse de ontwikkelingen op zowel lokaal, regionaal alsook landelijk politieke en wettelijk niveau. Met name de krimp, het invoeren van investeringsruimte beperkende maatregelen, zoals integrale vennootschapsbelastingplicht en overheidsheffingen zoals de nog steeds niet definitief van de baan zijnde 'Vogelaarheffing', baart de Raad van Commissarissen zorgen.

De raad acht het door WWI uitvoering willen geven aan Europese Richtlijnen inzake woningtoewijzing aan minimaal 90% van de (primaire) doelgroep met een maximaal inkomen van € 33.000 geen goede zaak en een mogelijk gevaar voor het handhaven en verder uitbouwen van de leefbaarheid in de buurten en wijken.

Genomen beslissingen

Voor de genomen beslissingen zij verwezen naar de door ons als Raad van Commissarissen besproken onderwerpen.

Professionalisering governance

Inrichting en verdere professionalisering

Governance gaat over besturen en beheersen, over verantwoordelijkheid en zeggenschap, alsmede over verantwoording en toezicht.

Integriteit en transparantie spelen hierbij een grote rol. Vandaar dat, mede in het kader van de "corporate-governance-discussie", de komende jaren nog meer dan voorheen nadruk zal worden gelegd op verantwoording, adequaat toezicht (bijvoorbeeld in de toekomst via visitatie) en transparantie (streven: van goed naar beter).

Afwijkingen van sector-aanbevelingen en sector-codes

Het toezichthoudend orgaan onderschrijft de visie van het Bestuur van Weller dat de klant bij het bepalen van de koers/visie uitgangspunt moet zijn. Dit betekent dat het volgen van sectoraanbevelingen en sectorcodes meerwaarde zal moeten opleveren voor genoemde Weller-klanten; immers aan de klant ontleent Weller als bedrijf uiteindelijk haar bestaansrecht.

Zelfevaluatie RvC

De RvC heeft er ook in 2009 voor gewaakt dat de leden naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. Er is geen sprake geweest van het aangaan van transacties waarbij (materiële) tegenstrijdige belangen van leden van de RvC een rol speelden.

In 2009 is besloten de huidige kwaliteit van de RvC verder te vergroten door het per juni 2009 aantrekken van een commissaris die affiniteit heeft met de vastgoedsector.

Daarnaast zal de RvC verder aandacht blijven besteden aan de voortgaande professionalisering van de “governance”, waarbij omwille van handhaving van de stabiliteit van het toezicht en de betrokkenheid van de toezichthouders verdere herstructurering van de RvC en implementatie van de Governance-Code gefaseerd op verantwoorde wijze zullen plaatsvinden.

Verbeterpunten governance (wijze waarop en wanneer)

Blijkend uit het vooralsnog continueren van het lidmaatschap van de koepelorganisatie Aedes, onderschrijft de RvC de visie van het Bestuur van Weller, inhoudend de vigerende Aedescode en Governance Code qua strekking en inhoud zo veel mogelijk te zullen hanteren. Daarmee wordt aangegeven dat de RvC de ideeën en uitgangspunten zoals vermeld in beide codes grotendeels onderschrijft, zij het met de nodige kritische kanttekeningen.

Verantwoording beloning

Het uitgangspunt bij honorering van de toezichthouders 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, de gewenste professionaliteit van het toezicht en de branche-regeling.

Ten behoeve van honorering en vergoedingen zijn in 2009 navolgende uitgaven gedaan:

Naam	Functie	Honorering	Onkosten-vergoeding	Totaal
Bemelmans J.G.M.	Lid RvC	€ 12.849,70	€ 1.200,00	€ 14.049,70
Franz H.F.	Lid RvC	€ 12.849,70	€ 1.200,00	€ 14.049,70
Geursen G.R.	Vice-voorzitter RvC	€ 14.254,81	€ 1.200,00	€ 15.454,81
Houben H.	Lid RvC	€ 12.849,70	€ 1.200,00	€ 14.049,70
Reijnders M.H.	Lid RvC	€ 12.849,70	€ 1.200,00	€ 14.049,70
Soerland G. van	Lid RvC	€ 7.515,83	€ 700,00	€ 8.215,83*
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC	€ 12.849,70	€ 1.200,00	€ 14.049,70
Tilmans J.M.E.	Voorzitter RvC	€ 14.254,81	€ 1.200,00	€ 15.454,81
Wevers R.J.	Lid RvC	€ 12.849,70	€ 1.200,00	€ 14.049,70
Totaal				€ 123.423,65

* eerste benoeming per 17-6-2009

De overige RvC-kosten bedroegen € 69.218,26; daarvan is het merendeel besteed aan adviseurskosten, professionaliseringsactiviteiten, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage (€7672).

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 2009 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Ernst & Young afgegeven accountantsverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

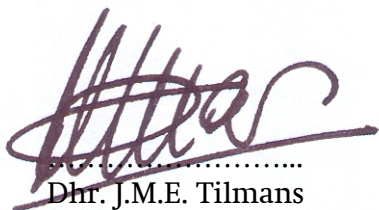
BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 19, lid 1 sub f van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2009 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 16 juni 2010

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



Dhr. J.M.E. Tilmans

Vice-voorzitter,



Dhr. M.H. Reijnders ra.

OR Jaarverslag 2009

Hierbij een overzicht van de activiteiten van de OR van Weller in 2009.

Overzicht hoofdstukken

1. Samenstelling OR
2. Vergaderingen met het Bestuur
3. Extra vergaderingen met het Bestuur
4. Cursus OR-leden
5. Overlegthema's met het Bestuur
6. Overleg met de RVC

1. Samenstelling OR

Anja Sloodbeek – voorzitter
Jo Widdershoven – vicevoorzitter
Roel Retrae – secretaris / penningmeester
Frans Arts – lid
Wiel Pluijmaekers – lid
Jos Wich – lid
Paul Leufkens – lid (vanaf 01.10.2009)

2. Vergaderingen met het Bestuur

In 2009 hebben er 7 reguliere vergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden.
Het Bestuur wordt vertegenwoordigd door Jack Gorgels.
De vergaderingen met Bestuur / directie:

1. 26 januari
2. 23 maart
3. 25 mei
4. 13 juli
5. 7 oktober
6. 11 november
7. 14 december

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet verschenen.

3. Extra vergaderingen (met het Bestuur)

In 2009 heeft er 1 extra overleg met MT en Christion Cornips plaatsgevonden inzake de evaluatie van het Beoordelings- en Beloningssysteem.

4. Cursus OR-leden.

Op 23 april heeft de voltallige OR een dagcursus gevolgd, verzorgd door “FNV Formaat”.

Onderwerpen:

- Beoordelen en Beloning
- Achterbanraadpleging

Op 18 t/m 20 november is er een cursus gevolgd door de Voorzitter en Secretaris van de OR.

Deze cursus werd verzorgd door “GITP”. Doel van de cursus was:

- taken voorzitter en secretaris
- projectmatig werken
- de OR- en overlegvergadering

5. Overlegthema's met het Bestuur

In 2009 zijn de volgende thema's besproken:

- . Pensioenpremie
- . Employabilitybeleid
- . Personeelsbeleid
- . ICT
- . de Wellerdag
- . Maankwartier
- . Jaarrekeningen en volkshuisvestingsverslag 2008
- . ARBO-zaken en risico-inventarisatie
- . Begroting 2009
- . Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- . Milieubeleidsplan
- . Strategisch Beleidsplan 2009-2013
- . Evaluatie Beoordelingssysteem

6. Overleg met de RVC

In 2009 is er tweemaal overleg geweest met de P-Commissie van de Raad van Commissarissen.

Tevens is er een extra overleg geweest tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter en vicevoorzitter van de OR.

7. Achterbanraadpleging

Op 2.12.2009 heeft er een achterbanraadpleging plaatsgevonden m.b.t. volgende onderwerpen:

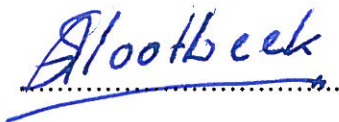
- . Evaluatie Beoordelings- en beloningssysteem
- . nieuwe CAO; standaard en keuzebepalingen
- . extra collectieve verlofdag

Op 17.12.2009 heeft er een tweede stemronde plaatsgevonden aangevuld met het klokkenluiderreglement.

8. Teambuildingsdag OR

Deze heeft plaatsgevonden op 06.11.2009

Voorzitter:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Slootbeek' with a horizontal line underneath.

Anja Slootbeek

Secretaris:

A handwritten signature in blue ink consisting of the letters 'RR' followed by a horizontal line.

Roel Retrae

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG *

&

BESTUURSVERSLAG

* In het onderhavige jaarverslag zijn overeenkomstig de aanbevelingen van de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ 654.401) de specifieke elementen van het volkshuisvestingsverslag en het Bestuursverslag tot één stuk gecombineerd.

1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2009 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het opstellen en laten indalen van beleid en procedures, zoals vastgelegd in het vigerend Strategisch beleidsplan. Op basis van jaarplan en begroting is gewerkt aan het 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 2009 en 2010; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

De terugtred van de overheid, met name op financieel gebied, heeft Weller onverminderd genoodzaakt als verzelfstandigde onderneming, met handhaving van de sociale doelstelling, tot verdere professionalisering over te gaan. 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.

De verslagperiode 2009 heeft vooral in het teken gestaan van het verder uitbouwen en implementeren van de missie, de “Weller cultuur”, het inrichten van de werkorganisatie en het anticiperen op de splitsing in kerntaken en neventaken die (groot)deels richting de BV's overgeheveld zijn. Daarnaast is veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan leefbaarheidbevorderende factoren. Het thans gepresenteerde volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op de wensen van de overheid en stakeholders. Mede daarom is gekozen voor de navolgende opzet:

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

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

Volledigheidshalve wordt vermeld dat er in het verslagjaar 2009 slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer zijn, casu quo in eigendom of in beheer zijn geweest, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller.

Navolgend treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Prestaties:

Kwaliteit van het woningbezit

Weller heeft in 2009 ruim 12,7 miljoen 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 strategisch beheer van de woningvoorraad op basis van het zg. “Kosten-Management-Model”; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.

Evenals in het verleden is ook in 2009 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. Omdat de komende jaren ook de binnenschil van het woningbestand nog aandacht zal vergen is in 2009 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. De kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, kennen in 2009 een beperkte en verantwoorde overschrijding van circa 2 ton.

Leefbaarheid en herstructurering

Hoewel het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten in eerste instantie een taak van de lokale overheid is, heeft Weller zich conform BBSH ook in 2009 meer dan medeverantwoordelijk 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 2009 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen) en € 246.000 (strategisch buurtbeheer) 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 verwerkelijkt voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

In Brunssum zijn in 2009 onder de naam ‘Brigidahuis’ (Brunssum-Centrum Brigidastraat) 12 aanleun(huur)appartementen voor senioren en 7 koopappartementen opgeleverd, evenals 12 huurwoningen voor minder zelfredzame personen, ‘Parc Lunet’(fase I) geheten.

De 12 sociale huurappartementen en 6 koopappartementen, ‘Central’ genoemd, waren eind 2009 grotendeels gereed, maar de oplevering is verschoven naar voorjaar 2010. Het project ‘Tarcisiushof’ moest helaas geschrapt worden. Daarentegen is eind 2009 in Brunssum-Noord het 460 m² tellende dienstencentrum ‘Distelenveld’ gerealiseerd, waardoor voor de bewoners van Brunssum-Noord een centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg is gecreëerd. Daarmee is tevens de levensloopbestendigheid van de wijk bevorderd.

In Heerlen is in 2009 in het stadsdeel Heerlerheide de bouw van een Zorgcluster met 70 aanleunwoningen gestaag gevorderd; de oplevering zal medio 2010 gaan plaatsvinden. In het stadsdeel Heerlerbaan staat Weller al langere tijd klaar om een zorgvoorzieningencluster te realiseren, bestaande uit 52 aanleunappartementen en 16 koopappartementen; daarnaast gaat Weller (begin 2011) samen met Sevagram op dezelfde locatie een zorgcluster van 69 eenheden realiseren. Ook is aan de pilot, inhoudend door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten in Heerlerbaan, in 2009 vooralsnog 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 2009 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2009 vrijkwamen werd wederom 69,4% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep.

Ook de demografische ontwikkelingen, zoals de reeds in 1997 in Parkstad Limburg ingezette bevolkingsdaling (tussen 1997 en 2040 zal, vooruitlopend op overig Nederland, in Parkstad Limburg ca. een kwart van de bevolking tengevolge van een structurele daling verdwenen zijn!), marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vergden aandacht en tijdig anticiperen.

De Europese Richtlijn, inhoudend dat vanaf tweede helft 2010 de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet gaan toewijzen aan de (primaire) doelgroep baart Weller als Parkstad Limburg- corporatie vanwege het realiteitskarakter als gevolg van onder andere de demografische ontwikkelingen grote zorgen.

In 2009 is een gemiddelde huurprijsverhoging van 2,5% gerealiseerd. 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 huurprijsdifferentiatie. De verwachting voor 2009 en de jaren daarna is een inflatievolgende jaarlijkse huurprijsverhoging.

Met betrekking tot de huisvesting van vluchtelingen heeft Weller op hoofdlijnen voldaan aan haar taakstelling.

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 2009 € 10,72, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van € 15,98 per vhe.

Medio 2009 hebben Weller en de vijf huurderskoepels de toenmalige samenwerkingsconvenant open gebroken en een nieuwe, aan de realiteit aangepaste, samenwerkingsconvenant afgesloten.

De nieuwe convenant legt meer verantwoordelijkheden expliciet bij de door Weller als huurdersorganisatie in de zin van de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurder' erkende huurderskoepels. Daarmee wordt onder andere beoogd procedurele rompslomp te vermijden en meer tijd en energie vrij te maken voor inhoudelijke zaken.

Zowel op basis van de oude alsook de nieuwe 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 medio 2009 na evaluatie en verwerking van de geactualiseerde “Wet op het overleg Huurders Verhuurder” in de nieuwe convenant opgenomen. Tevens is eind 2009 een nieuw subsidiereglement ter ondersteuning van de huurdersparticipatie opgesteld.

Zowel de huurderskoepel “Huren en Wonen”, “GBP”, huurderskoepel “Stadsdeel Heerlerbaan en “Huurderskoepel Brunssum & Schinveld” beschikten in 2009 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. Door Weller wordt met de Huurderskoepels, ten minste conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, structureel overleg gevoerd over beleidszaken.

Financiële continuïteit

Het jaar 2009 werd beëindigd met een positief exploitatie-resultaat van € 518.000. Ultimo 2009 bedroeg de geconsolideerde solvabiliteit van Weller 12,4%, hetgeen een daling van 0,7% ten opzichte van 2008 (13,6% niet geconsolideerd) betekent. De ontwikkeling van de solvabiliteit is eerder neergelegd in de geactualiseerde “Financiële Meerjarenprognose 2009 - 2013”. Conform de door Weller geraamde ontwikkeling laat de solvabiliteit een dalende lijn zien, die echter niet onder de eigen solvabiliteitsnorm van 10% zal geraken. Er is dan ook sprake van een gezonde corporatie (boven het noodzakelijke weerstandsvermogen conform het Centraal Fonds).

Reeds enkele jaren geleden is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde voldoende gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten de verkoopactiviteiten te intensiveren; dit beleid is in 2009 stevig doorkruist ten gevolge van de ingetreden vastgoedcrisis. Als reactie heeft Weller in 2009 voorbereidende acties ondernomen, die ertoe moeten leiden dat eind 2010 ruim 170 woningen aan een belegger in eigendom worden overgedragen.

Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid

In totaal zijn in 2009 in Brunssum 12 woningen verkocht, in Heerlen 11 woningen; in Onderbanken is, in afwachting van de conclusies van het in de maak zijnde masterplan, slechts 1 woning verkocht. Van de in totaal 24 woningen zijn 5 panden verkocht aan de zittende huurder.

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 2009 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 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 Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2009 t/m 2013 staan visie, missie en strategische doelen vermeld die Weller de komende jaren wil realiseren.

Wellicht dat externe, vaak elkaar versterkende, factoren zoals krimp, vastgoedcrisis, Europese richtlijnen en overheidsheffingen, een zodanige storende factor vormen dat sommige Weller-idealen en Weller-aspiraties qua inhoud of qua tijd bijstelling behoeven.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2009 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. De directeur-Bestuurders richten zich enerzijds op de externe relaties, de samenwerkingsverbanden, de herstructurering en de vastgoedontwikkeling; anderzijds geven de directeur-Bestuurders op basis van een interne taakverdeling leiding aan de werkorganisatie en zijn zij verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering.

De directie van Weller wordt gevormd door:

Ing. J.M.W. Gorgels MSM, directeur-Bestuurder
Ir. J.V.J.M. Laudy, 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 Brunssumse, Heerlense, Onderbankense en regionale volkshuisvesting, niet vermeden.

Hierbij kan gedacht worden aan het implementeren van visie, missie en Meerjaren Strategisch Beleidsplan, masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen verkoop- en amovatiebesluiten, anticiperen op gevolgen bevolkingskrimp, alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties.

Raad van Commissarissen

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 2009 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2009 gevoerde gesprekken inzake beleidsvelden zoals herstructurering, personele- en onroerend goed- zaken, BV-structuur, alsook aan de voorgenomen Bestuursbesluiten.

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

Het rapport van de "Commissie Glasz" en de "Commissie Sas" heeft het belang van de Raad van Commissarissen verder doen toenemen.

Per 1 januari 2009 was één van de door de huurdersvertegenwoordigingen voorgedragen toezichthouders aftredend. Nadat aan een eerste voordracht door de Raad van Commissarissen het bindend karakter was ontnomen, heeft de Huurdersfederatie van Weller een nieuwe voordracht gedaan, welke wel is gehonoreerd. Per 17 juni 2009 is derhalve tot de Raad van Commissarissen togetreden de heer mr. G. van Soerland.

Voor het overige is de samenstelling van de Raad van Commissarissen gedurende 2009 niet aan veranderingen onderhevig geweest. Wel heeft de Raad van Commissarissen eind december 2009 uitvoering gegeven aan haar reeds eerder voorgenomen besluit de omvang van de raad te reduceren van negen naar zes toezichthouders.

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

Werkorganisatie

Onze maatschappij verandert; 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 en hebben meerdere malen geleid tot, zij het bescheiden, aanpassingen binnen de organisatie. In 2009 is verder gestalte gegeven aan het creëren van de gewenste “Weller- cultuur”, met als belangrijkste kenmerk dat klantgerichtheid en klantgericht denken de uitgangspunten vormen bij het vaststellen van beleid, doelstellingen en procedures.

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 Client Relationship Management (CRM) faciërend werkt, alsook het werken met ‘preferred suppliers’ administratief kan ondersteunen. Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspeelt op de eisen die CRM aan de ondersteunende techniek stelt.

Inzake automatisering heeft Weller tijdig geanticipeerd op toekomstige ICT-ontwikkelingen. Zo worden reeds enkele jaren in- en uitgaande post gescand en elektronisch verwerkt, opgeslagen en verspreid. Ook het archief is gedigitaliseerd. Ook in 2009 is verder energie gestoken in het uitbreiden en optimaliseren van de in beginsel onbeperkte ICT-mogelijkheden; zo is medio 2009 de digitale facturenstroom gerealiseerd.

Functie Wellerijen

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2009 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 langer beschouwd als product, maar als productiemiddel teneinde woondiensten te kunnen leveren;
- Weller draagt voortdurend 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 2009 gecontinueerd.

Relatiebeheerders

De advisering wordt niet verricht door de traditionele 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.

In 2009 heeft Weller de satisfactie van haar klanten inzake een tweetal klantprocessen die als kritische succesfactor worden aangemerkt, te weten 'dienst andere woning' en 'dienst service onderhoud', via een enquête laten toetsen door een gerenommeerd extern bureau.

De resultaten van de metingen bedroegen respectievelijk 7,8 en 7,7 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening zal daar ongetwijfeld aan hebben bijgedragen.

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 een 'strategisch verwerven' ter verbetering van de leefbaarheid als onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit. Tevens is commercieel vastgoed 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 Energie BV" en de "Noorderkroon BV", een tijdelijke nieuwbouw-exploitatie BV, die medio 2010 zal worden opgeheven. 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*", de "van der Laan brief van juni 2009", alsook de al langer gereed liggende Wet Maatschappelijke Ondernemingen', die de maatschappelijke onderneming als een nieuwe rechtsvorm wil introduceren.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2009, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen vermeldenswaardige gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2009 waren bij Weller 115 personen (eind 2008: 124 personen) werkzaam, waarvan 107,26 fte's (eind 2008: 112,5 fte's); gemiddeld waren in 2010 121 personen bij Weller werkzaam, waarvan 111,6 fte's.

Vanaf najaar 2009 zijn de teams Brunssum-Noord/Schinveld en Brunssum-Zuid door één manager aangestuurd; in goed overleg met de Ondernemingsraad zijn beide teams vanaf 31 december ook formeel samengevoegd tot één klantenteam.

* in betreffende MG's is aangegeven welke activiteiten naast de kerntaken tot het werkkerrein van de woningcorporaties behoren

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 2009 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 van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.30 uur.

In 2009 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd.

Sinds 2005 is het IMF-systeem in corporatieland, dus ook voor Weller, vervangen door het zogenoemde CATS-systeem.

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

Op basis van de uitkomsten van een enkele jaren geleden opgestelde risico-analyse zijn de belangrijkste items, voorzien van passende en afgewogen beheersmaatregelen, door omzetting en opname in de reguliere PDCA-cylus (plan-do-check-act) tot een basis voor een risico-beleid geworden. Mede in verband met de reeds eerder genoemde drievoudige crises hebben Bestuur en toezichthouder van Weller de intentie uitgesproken een nieuwe risico-analyse uit te (laten) voeren.

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie

Weller hanteert als uitgangspunt dat de solvabiliteit als kritische succesfactor minimaal 10% bedraagt; de waarderingsgrondslag die hierbij wordt gehanteerd is de minimumwaarderingsregel (historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde). Het verloop van de solvabiliteit wordt bepaald door het jaarrendement/resultaat. Als maatschappelijke organisatie maakt Weller daarbij onderscheid tussen het financiële resultaat uit gewone bedrijfsvoering en het maatschappelijke resultaat uit projecten en specifieke dienstverlening. Een tweede kritische succesfactor is de rentabiliteit, die positief moet zijn voor de gewone bedrijfsvoering (box 1 t/m 3); daarbij geldt dat het rendement van projecten moet passen binnen de solvabiliteitseis.

Als derde kritische succesfactor hanteert Weller een zodanige vermogensvoet, dat toegang tot de kapitaalmarkt gewaarborgd is. Als normen gelden een optimale borgingsruimte, maximaal 15% in bestaande portefeuille mag jaarlijks vervallen en de korte financiering mag maximaal 7,5% bedragen.

De strategische doelen, kritische succesfactoren, resultaatindicatoren en normen inzake de overige BBSH-taakvelden waren voor het boekjaar 2009 nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2009 t/m 2013 van Weller.

Uiteenzetting interne controle- en beheersingssystemen

Nadat eerder, conform de INK-managementsystematiek, opnieuw een nulmeting op meerdere taakvelden had plaatsgevonden en op basis van het vigerend strategisch meerjaren beleidsplan, waarin de te realiseren strategische doelen, kritische succesfactoren, meetbare prestatie-indicatoren en bijbehorende normen zijn vastgelegd, zijn ten behoeve van 2009 nieuwe verbeterplannen opgesteld. Betreffende verbeterplannen zijn neergelegd in het 'Jaarplan 2009', de 'Roadmap 2009' en het MT-Jaarplan 2009.

Conform inhoud is in 2009 verder gewerkt aan het implementeren van het stakeholderbeleid, het vastgoedbeleid, de projectadministratie en het multichanneling-communicatiebeleid. Ook is op het terrein van processen en inzake intern alsook extern toezicht, op basis van genoemde nulmeting, gewerkt aan het verder inrichten en uitbouwen van een Management Informatie Systeem. Zo zijn de strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en bijbehorende normen verder aangescherpt, met gebruikmaking van ICT-middelen. In 2009 is verdere invulling gegeven aan de 'Weller Balanced Score Card'. Tevens is extra aandacht besteed aan de belangrijkste interne primaire processen inzake beheersing- en toezichtsystemen.

Risicobeheer en interne controle- en risicobeheersingssystemen / beoordeling uitkomsten door Bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per medewerker) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller roadmap, stoplichtrapportages en kwartaalrapportages 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 gebruik gemaakt van een treasury-statuuut.

In het verlengde van de risico-analyse heeft Weller in 2009 verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen en nuanceringen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen, zoals het proces rondom verkoop, het mutatieproces, de inkoopprocedure en de administratieve organisatie rondom projectontwikkeling; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot.

Mede door de risico-analyse op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus heeft Weller de risico-analyse omgezet in een basis voor een risico-management. De belangrijkste thema's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2009'. Ook heeft Weller in 2009 met behulp van een format de risico's van de belangrijkste projecten in beeld gebracht.

Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief.

Eind 2009 is voorwerk verricht om vanaf tweede helft 2010 een begin te maken met het op deelgebieden meetbaar proberen te maken van de maatschappelijke effecten van bepaalde input en activiteiten en het daarmee samenhangende maatschappelijk rendement.

Voornaamste 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 samenhangen met de uitvoering van hun activiteiten.

Mede daarom is opnieuw, naast bepaling van het basisrisico uit gewone bedrijfsvoering, met behulp van extra risicofactoren zoals wetswijzigingen (vennootschapsbelasting, vogelaarheffing, btw over nieuwbouw, Europese richtlijnen inzake primaire doelgroep, waarderinggrondslagenstelsel), rente-ontwikkelingen, treasury, projecten, herstructurering, marktpositie, organisatie en demografische ontwikkelingen in de betekenis van ontgroening, dubbele vergrijzing en een op de rest van Nederland vooruitlopende ontvolking, het risicoprofiel in de zin van minimale buffer ter waarborging van de financiële continuïteit, ook wel het 'minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen' genoemd, conform vereisten van het CFV, vastgesteld.

Bij dit alles geldt dat onrendabele investeringen voornamelijk zullen worden gedekt door verkopen. De vastgoedcrisis beperkte in 2009 duidelijk onze mogelijkheden om gelden te genereren ten behoeve van onze ambitieuze, doch noodzakelijke volkshuisvestelijke doelen.

De Meerjarenbegroting 2010 en verder en bedrijfswaardeberekeningen zullen worden benut om beter in te kunnen spelen op toekomstige risico's en onzekerheden.

Governance Code

Corporate Governance

Het Bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie 'Aedes' impliciet aan de Aedescode alsook de Governance Code Woningcorporaties te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van beide codes.

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 worden gepubliceerd en besproken met de huurdervertegenwoordigingen.

Doel Governance Code

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

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

Beantwoording aan en naleving hoofdlijnen Governance Code

Weller heeft in 2009 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 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 en voorbereidingen te treffen tot visitatie 2010 / begin 2011;
- aanspreekbaar te zijn inzake toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governance Code.

Omgang met informatievereisten

Het bestuur van Weller heeft telkens in 2009 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.

Werkzaamheden Klachtencommissie

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

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.

Verantwoording beloning in euro's:

Naam	Functie	Totaal Vast * inkomen	Variabel inkomen	Inkomen op termijn	Pensioenafdracht (werkgevers- en werknemersdeel)	Uitkering bij beëindiging dienstverband	Totaal
Gorgels J.M.W.	Directeur-Bestuurder	165.873**	3.000	0	44.120	Ktr.-formule	212.993
Laudy J.V.J.M.	Directeur-Bestuurder	146.096	3.000	0	55.454	Ktr.-formule	204.550
Totaal							417.543

* Het totaal vast inkomen is inclusief bijtelling leaseauto, conform WOPT (Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens)

** Tevens heeft de raad in 2009 met de directeur-Bestuurder dhr. J.M.W. Gorgels overeenstemming bereikt over de wijze waarop afspraken, aangaande een prepensioenvoorziening, verrekend worden.

Als gevolg van gewijzigde regelgeving is de opbouw van vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Er is, gezien het feit dat sprake is van privaatrechtelijke aanspraken voortvloeiend uit de rechtspositieregeling, in goed overleg gezocht naar een oplossing.

Belangenverstrengeling en tegenstrijdige belangen

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij (materiele) tegenstrijdige belangen van Bestuursleden spelen, behoeven goedkeuring van de RvC. Evenals in voorgaande jaren is ook in 2009 geen sprake geweest van dergelijke belangen.

Overleg met belanghebbenden

Weller heeft in haar stakeholderbeleid vastgelegd welk partijen zij tot haar horizontale belanghebbenden en verticale belanghebbenden beschouwt. Met betrokken belanghebbenden is in 2009 minimaal éénmaal, maar veelal structureel, overleg gepleegd inzake het door Weller voorgenomen alsook gerealiseerde beleid.

Tevens is, casu quo wordt éénmaal in de twee jaren, een oordeel gevraagd aan de stakeholders door een onafhankelijk, door Weller ingeschakeld, onderzoeksbureau. Uit betreffend onderzoek is naar voren gekomen dat zowel de horizontale alsook de verticale partners in het algemeen een positief beeld hebben van de samenwerking met Weller.

Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers

Een corporatie als Weller heeft net als iedere andere organisatie te maken met personen en organisaties in haar omgeving. Continue 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 2009 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 2009 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.) verder 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.

Met name de opgestelde 'Woonvisie Parkstad Limburg', waaruit naar voren komt welke de gevolgen zijn van de demografische ontwikkelingen, alsook de "Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park en Stad" vereisen samenwerking en een serieuze regievoering. In het verlengde hiervan is een uitvoeringsplan vastgesteld. Tot medio 2009 was één van de directeur-Bestuurders van Weller voorzitter van het ROW.

a. Algemeen

In 2009 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;
- 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;
- Deelname in Mijnwaterproject;
- Op ambtelijk niveau overleg met Bureau Openbare Orde en Veiligheid van de Gemeente Heerlen, het Openbaar Ministerie, Politie, GGD, RIAGG, RIMO, Alcander en de overige Heerlense Corporaties;
- Participatie in en aan het Masterplan Brunssum-Centrum en het concept-masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;
- Deelname aan project Maankwartier;
- Deelname aan project “Krimp is Kans”;
- Deelname aan Aedes Platform Krimp;
- Deelname aan MKBA in opdracht van VROM/WWI;
- Deelname in Bestuur ‘Ontwikkelingsmaatschappij Limburg’;
- Deelname in stuurgroep “Herstructureringsvisie Parkstad Limburg”;
- Deelname in stuurgroep “Maatschappelijke Kosten Baten Analyse”;
- Overleg met VROM-Raad;
- Structureel overleg met Meander, Mondriaan 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 vóór 1 december 2009 het “Overzicht voorgenomen activiteiten 2009” 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 2009

De met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van 2009 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid, tenzij elders anders is vermeld, zijn gerealiseerd of liggen op schema.

VROM

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 maart 2009 het “Activiteitenoverzicht 2009”, 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 op regionaal niveau, alsmede een voorstel casu quo voorzet inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of mogelijk te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2009.

Aedes

Ook in 2009 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. Daarentegen is het contact met Aedes op Bestuurlijk niveau in 2009 intensief geweest.

Eén van beide directeur-Bestuurders van Weller maakt sinds eind 2003 op verzoek van Aedes deel uit van de Bestuurlijke AdviesCommissie BBSH / De Grote Beweging (BAC); vanaf eind 2006 heeft betreffende Bestuurder van Weller tevens, tot het moment van wijziging in de Aedes-structuur, zitting gehad in de Aedesledenraad; betreffende Raad is tweede helft 2009 opgeheven.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2009 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan de Ledenraad 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 en de stuurgroep Maatschappelijke Kosten Baten Analyse Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg (MKBA).

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.
4. Middels het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt de financiële positie getoetst.
5. Op basis van de “Wet Overleg Huurders-Verhuurder” wordt, naast het BBSH, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
6. De woningcorporatiebranche beschikt over een vernieuwde ‘Aedescode’ en daarop gebaseerd voor het eerst 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.

7. Tussen het ministerie van 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 praktisch onder gelijke concurrentie-condities als andere marktpartijen werkzaam zijn. Zo zijn 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 feitelijke overheveling van een aantal activiteiten heeft grotendeels, afhankelijk van enkele fiscale ontwikkelingen, in overleg met VROM, fiscalisten en accountant, in 2009 plaatsgevonden.

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 2009 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.

Daarnaast heeft Weller eind 2009 voorwerk verricht om vanaf tweede helft 2010 een begin te maken met het op deelgebieden meetbaar proberen te maken van de maatschappelijke effecten van bepaalde input en activiteiten en het daarmee samenhangende maatschappelijk rendement. Het expliciet maken van maatschappelijke effecten van de verrichte inspanningen zal zowel de meerwaarde van Weller voor de maatschappij in de ogen van de burger en de klant alsook de interne bedrijfsvoering ten goede komen.

Overheid en maatschappij verlangen steeds nadrukkelijker dat de stille vermogens van de woningbouwcorporaties, opgeslagen in de bestaande vastgoedportefeuilles, nog nadrukkelijker dan voorheen expliciet worden ingezet ten behoeve van nieuwbouw- en herstructureringsprogramma's.

Als privaatrechtelijke instellingen, 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 corporatievermogen staat hiermee op gespannen voet.

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 terugtrek van de overheid, met name als geldschiet, alsook 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. Als sociale verhuurder bepalen wij dan ook steeds meer zelf, dus zonder sterke sturing door de overheid, onze koers en ons beleid; wij zijn veranderd van uitvoerder van overheidsbeslissingen in een sociale ondernemer; 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

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

Het op genoemde wijze beheren van de woningvoorraad heeft tot gevolg gehad dat de na de fusie opnieuw in ontwikkeling zijnde 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 op termijn;
- contractonderhoud biedt betere mogelijkheden tot prijsonderhandelingen;
- het levert impact op voor strategisch voorraadbeheer;
- het biedt mogelijkheden de winterperiode te benutten als voorbereiding op de uitvoeringsactiviteiten in het voorjaar (denk aan informatievoorziening aan bewoners);
- het vooraf plannen wordt beter mogelijk.

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 2007-2010. Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis en de financiële crisis en de daarmee samenhangende maatschappelijke ontwikkelingen, heeft Weller reeds zomer 2008 een nieuwe SWOT-analyse opgesteld en daaruit voortvloeiend een nieuw Strategisch Meerjarenbeleidsplan; hiermee samenhangend is ook de voorheen genoemde vastgoedstrategie wederom bijgesteld. Zowel het vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller anticiperen op de gewenste resultaten en gevolgen van 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”, tot uitdrukking komend in bijstelling van cijfers inzake (toekomstige) nieuwbouw, renovatie en met name amovatie.

Overigens zullen in 2010 / 2011, in verband met gewijzigde Europese regelgeving alsook de krimp, opnieuw niet enkel de vastgoedstrategie, maar de gehele Weller missie en visie kritisch tegen het licht worden gehouden.

Nieuwbouw

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

Voor de nieuwbouwresultaten in 2009 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

Met betrekking tot alle nieuwbouwprojecten geldt dat Weller de voorschriften ten aanzien van de maximale stichtingskosten in de zin van artikel 26 lid 2 BBSH in acht heeft genomen; dit impliceert dat geen aanbesteding van woningbouw heeft plaatsgevonden waarbij de gemiddelde kosten van het in eigendom verkrijgen $\geq$ € 200.000 hebben bedragen. In een dergelijk geval zal Weller betreffende activiteit in de BV onderbrengen.

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 2009 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding en anticiperend op de inmiddels sinds 1 augustus 2003 geldende nieuwe mutatiwetgeving opnieuw meer vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen.

Het reeds medio 2006 in goed overleg met de Huurdersfederatie ontwikkelde en vastgestelde eigen ZAV-beleid heeft daarbij als hulpmiddel gefungeerd; dit omdat betreffend ZAV-beleid een goede balans tussen huurdersvrijheid en bedrijfsbelang creëert.

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

Indien het totale begrote onderhoud voor 2009 à € 12.542.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2009 van € 12.777.000, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een overschrijding kennen van zo'n 2%.

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 2009 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 € 6.180.000 (Brunssum € 1.803.000, Heerlen € 4.054.000 en Onderbanken € 323.000) is € 5.154.000 gerealiseerd (Brunssum € 1.557.000, Heerlen € 3.307.000 en Onderbanken € 290.000).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2008 van € 190.000 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 2009 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.

Het *klachtenonderhoud* betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners. In 2009 zijn er in totaal 12.679 meldingen geweest (2008: 13.584), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent een jaarlijks gemiddelde van 1,33 klachten (op 9.547 woningen) per woning (2008: 1,4 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 2008	Aantal 2009
klacht	13.584	12.679
mutatie	949	891
strategisch	89	101
medische aanpassing	331	371
geriefsverbetering	453	476
binnenschil	p.m.	498
Totaal	15.406	15.016

In 2009 is € 3.255.000 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 954.000, Heerlen € 2.166.000 en Onderbanken € 135.000). Begroot was een bedrag van € 3.729.000 (Brunssum € 1.088.000, Heerlen € 2.451.000 en Onderbanken € 190.000).

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 mutatieonderhoudspakket is de wens van de klant bepalend.

Aan mutatieonderhoud is in 2009 een bedrag besteed van € 1.025.000 (Brunssum € 449.000, Heerlen € 531.000 en Onderbanken € 45.000); begroot was € 1.276.000 (Brunssum € 438.000, Heerlen € 778.000 en Onderbanken € 60.000).

In 2009 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 2009, in het kader van klant- en marktgerichte instandhouding van de verhuurbaarheid van mutatiewoningen en geheel in het verlengde van het kostenmanagement-model, een bedrag besteed van € 2.459.000 (Brunssum € 995.000, Heerlen € 1.427.000 en Onderbanken € 37.000); begroot was € 1.098.000 (Brunssum € 948.000, Heerlen € 150.000 en Onderbanken € 0).

Ten laste van het niet-planmatig onderhoud 2009 is ook nog een nagekomen last uit 2008 van € 344.000 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 € 246.000 en betreft strategisch onderhoud. Hiervan is € 206.000 gerealiseerd.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen á € 417.000 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2009 is voor € 510.000 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken

In 2009 wendden zich 9 huurders tot de Huurcommissie. In één geval werd huurder deels in het gelijk gesteld door de Huurcommissie. In vijf zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld; ten aanzien van drie bezwaren heeft de Huurcommissie nog steeds geen uitspraak heeft gedaan.

Van de 9 genoemde huurcommissie-zaken was in zes zaken sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2009; de beperkte huurverhoging heeft hier waarschijnlijk een rol 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 2009, 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 2009 hebben 74 huurders in Brunssum, 161 huurders in Heerlen en 11 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.

Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 70, 161 en 11 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken werden respectievelijk 3, 11 en 0 woningen van een traplift voorzien.

Naast voorgaande zijn in 2009 op kosten van Weller in achtereenvolgens Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van respectievelijk 32, 25 en 9 huurders beugels, aangepaste toiletten en automatische deurdrangers geplaatst.

Milieu, energie en legionella

Enkele jaren geleden heeft Weller een stappenplan opgesteld, dat reeds in 2008 nader is uitgewerkt in een milieubeleidsplan. 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 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.

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.

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.

De vervanging door genoemd type ketel is echter niet in elke woning mogelijk. Bepalend zijn ook de toekomstplannen voor de woning en de wensen van de klant. Wenst de klant een ander type CV, dan kan aan zijn verzoek gehoor worden gegeven. Ook is zorg besteed aan voorkoming van besmetting door de legionella-bacterie: in een aantal complexen zijn preventieve maatregelen genomen. Weller heeft zich derhalve ook in 2009 intensief bezig gehouden met de problematiek.

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 2008 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Leefbaarheid

Weller heeft ook in 2008 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 2009 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen) en € 246.000 (strategisch buurtbeheer) vastgesteld ten behoeve van buurtbeheeractiviteiten 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 2009 onder andere als sponsor betrokken geweest bij wijkfeesten, kindervakantiewerk, een Weller-evenementendag voor huurders, etcetera. Ook is verdere invulling gegeven aan het realiseren van schuttingplannen en deelname aan 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 2009 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.

Ter bevordering van de veiligheid of het veiligheidsgevoel zijn in diverse complexen de centrale toegangsdeuren aangepast. 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 zestal buurtbeheerders / huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken.

Bezien zal worden in hoeverre en hoe ingespeeld kan worden op het voornemen van de rijksoverheid de 'ID-banen' op te heffen, dan wel af te bouwen. Gedurende 2009 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was. In de stadsdelen Heerlerheide en Heerlerbaan participeert Weller in het 'Centrummanagement Heerlerheide' en 'Centrummanagement Heerlerbaan'; 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 2009, exclusief herstructurering, voor een bedrag van (€ 1.126.000 + € 206.000=) € 1.332.000 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd.

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 is in het najaar 2008 goedgekeurd en vastgesteld. 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 krimp. Het plan houdt grosso modo in dat ongeveer 393 woningen zullen worden geamoveerd en 651 nieuwe woningen zullen worden gebouwd, hetgeen resulteert in een netto toevoeging van 258 woningen. Prioriteit is toegekend aan de deelgebieden Kerkeveld (Brede School), Het Ei (winkelcentrum), Lindeplein (gemeenschapshuis) en Atriumlocatie (zorgplein);
- Amotatie van de 48 twee-op-een-woningen Kerkeveld ter voorbereiding op de bouw van een Brede School;
- Park Lunet (Taelmanshof, wijk Rumpenerbeemden): conform planning zijn de 12 nieuwbouw(huur)appartementen eind 2008, begin 2009, opgeleverd en verhuurd;
- Realisatie uitbreiding / aanpassen wijksteunpunt ten behoeve van WWZ-zone in Brunssum-Noord voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen. Het betreft een dienstencentrum van 460 m² ten behoeve van bewoners van Brunssum-Noord (zie ook hoofdstuk Wonen en Zorg);
- Realisatie en verhuur, respectievelijk verkoop, van 12 aanleun(huur)appartementen en 7 koopappartementen Brigidahuis (Brunssum-Centrum Brigidastraat);
- De bouw van 12 sociale huurappartementen, 6 koopappartementen en 1665m² commercieel, Central genaamd (Kerkstraat), was eind 2009 zo goed als voltooid; de feitelijke oplevering zal, mede tengevolge van een bouwstop in de maanden april en mei, voorjaar 2010 plaatsvinden.

b) opgestart:

- Park Lunet fase II: in 2009 is gestart met de bouw van de tweede blok van 12 woningen, ten behoeve van 'minder-zelfredzame' personen; oplevering naar verwachting eind 2010;

c) in voorbereiding:

- Project Woendershof: 15 koopwoningen;
- Ten aanzien van het project "Tarcisius-locatie", inhoudend de bouw van 20 koopappartementen met parkeergarage en 20 sociale huurappartementen, is in 2009 besloten deze ontwikkeling stop te zetten wegens financiële onhaalbaarheid en krimp.

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlen-centrum

- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn ten behoeve van de Vogelaarwijk Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig, kortweg MSP genoemd, de 112 portiek-etage-woningen van de Govert Flinckstraat geamoveerd; anticiperend op de krimp is 'kostbaar gras' ingezaaid. Omdat Weller nog slechts zo'n 300 woningen bezit in betreffend, inmiddels door de overheid tot Vogelaarwijk bestempeld gebied, en dan ook nog in een deel van de wijk dat al voor 50% verkocht is aan ex-huurders van Weller, neemt Weller niet het voortouw qua herstructurering van het MSP-gebied. Zoals eerder vermeld neemt Weller wel haar verantwoordelijkheden inzake herstructurering van de beperkte locaties waarop zij nog woningbezit heeft;
- Het complex Moorenhoek is in 2008 verbouwd tot 13 sociale huurappartementen voor jongeren (9x) en studenten (4x); daarbij is gebruik gemaakt van door VROM/WWI verstrekte subsidie ter stimulering van bouwwerkzaamheden en verzachting van de gevolgen van de kredietcrisis. Eind 2008 waren de belangrijkste bouwactiviteiten verricht, maar ten gevolge van enkele tegenvallers heeft de oplevering medio 2009 plaatsgevonden.

b) opgestart:

Heerlen-Centrum

- Aan de woningen in de Molenweiflat wordt bij mutatie grootonderhoud gepleegd;
- Eind 2009 is gestart met het realiseren van een dienstencentrum van 250 m² voor de bewoners van de wijk Schandelen, inclusief het seniorencomplex "Molenwei", als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen; oplevering tweede helft 2010;
- In 2009 is gestart met de renovatie en upgrading van de Edisonflat (154 appartementen); eind 2009 was het project grotendeels voltooid; oplevering zal begin 2010 plaatsvinden;
- In het gebied Laanderstraat/Drossaerdstraat/Landvoogdstraat in Eikenderveld is Weller in 2009 gestart met de bouw van 22 koopwoningen. Oplevering eind 2010; als de verkoop stagneert zal overwogen worden, al dan niet tijdelijk, tot verhuur over te gaan.

- Heerlerbaan

- Haalbaarheidsstudie naar nieuwbouwmogelijkheid gemeenschapshuis 'Caumerbron', in combinatie met een Brede Maatschappelijke Voorziening, in het kader van het masterplan Heerlerbaan;
- Carrera-project (Restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat): ombouw tot 10 wooneenheden voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten ten behoeve van zorgleverancier SGL; met uitvoering van het project is gestart september 2009;
- Zorgcluster Kaer: eind 2009 is, als onderdeel van het masterplan Heerlerbaan, gestart met de bouw van 52 aanleunwoningen, 16 koopwoningen en 66 ondergrondse parkeerplaatsen; daarnaast gaat Weller (begin 2011) samen met Sevagram op dezelfde locatie een zorgcluster van 69 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen realiseren, te exploiteren door Sevagram als zorginstelling. Ook is op Heerlerbaan een medisch centrum gepland, te exploiteren door een derde. Het plan heeft al meerdere keren vertraging opgelopen; de oplevering wordt eind 2011 verwacht.

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. Vanaf eind 2008, begin 2009, heeft in het stadsdeel Heerlerheide, zij het vooralsnog via de traditionele ketels, de levering van warmte-energie aan de eerste klanten plaatsgevonden;
- Brede School Heerlerheide Centrum (deelgebied 5): eind 2008, begin 2009, is gestart met de bouw van een zogenoemde 'Brede School', bestaande uit een basisschool, een peuterspeelzaal, een consultatiebureau, een sportzaal, een ondergrondse parkeergarage voor 52 parkeerplaatsen, dit alles gekoppeld aan 44 koop/huurwoningen (Papero). Weller zal het gehele complex bouwen, doch uitsluitend eigenaar blijven van de appartementen. De overige onderdelen zullen in eigendom worden overgenomen door de gemeente Heerlen;
- Zorgcluster Icarus: in het gebied Kerkstraat/Corneliuslaan (deelgebied 3) is al in een eerder stadium door Sevagram gestart met de bouw van een zorgcluster. Eind 2008, begin 2009, is Weller gestart met de bouw van 70 aanleunappartementen en 52 parkeerplaatsen. Zorginstelling Sevagram is als onderdeel van het genoemde zorgcluster al eerder gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen, 77 parkeerplaatsen en 1053 m2 commerciële ruimte. Oplevering eind 2010;
- Piazza (Wannerstraat/Corneliusplein, deelgebied 1B en 1C): gestart is met de bouw van 30 sociale huurappartementen, 2100 m2 commerciële ruimte en 460 m2 laad- en losruimte; oplevering eind 2010. Onderdeel van het Piazza-project vormt tevens de amovatie van 6 reeds bestaande woningen en de renovatie van 22 reeds bestaande woningen.

c) in voorbereiding:

Heerlen-Centrum

- In voorbereiding is kleinschalige nieuwbouw van 10 wooneenheden ten behoeve van de stichting SGL in de Schandelerstraat. Het conceptplan is gereed, maar door het afhaken in de eindfase van zorgleverancier SGL, is Weller genoodzaakt geworden met een andere partij, te weten Meander, te gaan onderhandelen;
- Gebied Stationsstraat (Luxluna): in 2010 wil Weller na amovatie van enkele oude zakenpanden 24 koopappartementen realiseren, evenals ca. 50 parkeerplaatsen en 1000 m2 commerciële ruimte;
- Gekoppeld aan de definitieve uitkomst en taakverdeling in het kader van de ontwikkelingsvisie MSP heeft Weller een plan klaar liggen om 22 garageboxen te amoveren;
- Lux Luna: beoogd eindresultaat: 21 koopappartementen en een ondergrondse parkeergarage;
- 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 (zie Bijlage II) over het spoor en realisatie van de openbare infrastructuur;
- NS Poort gaat het nieuwe station en de nieuwe stationsgerelateerde commerciële ruimten, inclusief de fietsenstalling financieren;
- Weller gaat via de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV het initiatief nemen inzake het stationsgebied, inhoudende nieuwbouw van 43 koopwoningen, 66 toekomstbestendige huurwoningen, circa 13.300m² kantoren, 10.000m² GDV (supermarkten), 1600m² KDV, 8000m² hotel en 1100 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.

Weller heeft inmiddels met succes onderhandeld met de gemeente Heerlen en de NS Poort over het verwerven van een positie in het stationsgebied van Heerlen, teneinde eind 2010, begin 2011 een begin te maken met de bouw van 45 sociale huurwoningen en 45 koopwoningen, alsmede, in samenwerking met de gemeente Heerlen, een aantal commerciële ruimten (zie ook het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum').

Heerlerbaan

- Herstructurering Caumerpoort: beoogd eindresultaat: 150 á 190 woningen en 10.000 m² winkelruimte.

Heerlerheide

- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is in voorbereiding de bouw van 25 koopappartementen, 1900 m² commerciële voorzieningen en 700 m² ruimte ten behoeve van een mini-medisch centrum (tandarts, apotheker en fitnesscentrum). De bouwvergunning is aangevraagd; de vermoedelijke bouwstart is voorjaar 2010.

Onderbanken

a) gerealiseerd:

- In de Chrysantstraat zijn inmiddels, anticiperend op demografische ontwikkelingen in Parkstad Limburg en een nog vast te stellen masterplan, 14 van de 21 twee-op-een-woningen onthurd; de feitelijk amovatie zal waarschijnlijk eind 2010 gaan plaatsvinden.

b) opgestart:

De locatie van een te nog te ontwikkelen 'Brede School' is een struikelblok geworden voor de voortgang; Weller is in 2009 uit de stuurgroep gestapt. Wellicht biedt de uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2010 nieuwe mogelijkheden om te komen tot een toekomstbestendige keuze van een locatie voor genoemde Brede School.

c) in voorbereiding:

- Weller wil een toekomstvisie ontwikkelen inzake de zogenoemde 'Bloemenbuurt' in Schinveld. Mede vanwege deze behoefte is het reeds eerder genoemde masterplan Schinveld in de maak.

Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat

In het boekjaar 2009 zijn in Brunssum drie woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid en één woning op grond van sociale overwegingen. In Heerlen zijn 112 etagewoningen na onthuring in verband met de voorgenomen herstructurering (amovatie) van de wijk MSP, één van de 40 krachtwijken, in het derde kwartaal van 2009 geamoveerd. In Brunssum zijn in het kader van de uitvoering van het Masterplan Brunssum Centrum 48 twee-op-een-woningen in de wijk Kerkeveld na onthuring geamoveerd. Eveneens zijn in het kader van herstructurering in de Woendershof /Taelmanshof 21 van de 26 twee-op-een-woningen onthurd; amovatie zal medio 2010 gaan plaatsvinden. In de Gemeente Onderbanken zijn 14 van de 21 appartementen van het complex Chrysantstraat in verband met amovatieplannen onthurd.

In 2009 werden geen commerciële ruimten verworven. Wel is een vervolg gegeven aan het overhevelen van commerciële ruimten en commerciële activiteiten vanuit de stichting naar de BV's.

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 verwerkelijkt voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Op het gebied van 'wonen en zorg' heeft Weller op hoofdlijnen in 2009 de navolgen 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 7500 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 grotendeels ingespeeld, blijkend uit navolgende resultaten:

- In Brunssum zijn in 2009 onder de naam 'Brigidahuis' (Brunssum-Centrum Brigidastraat) 12 aanleun(huur)appartementen voor senioren en 7 koopappartementen opgeleverd;
- Eveneens zijn, na oplevering eind 2008, begin 2009 12 huurwoningen voor minder zelfredzame personen, 'Parc Lunet' (fase I) geheten, verhuurd;
- Eind 2009 is in Brunssum-Noord het 460 m² tellende dienstencentrum 'Distelenveld' gerealiseerd, waardoor voor de bewoners van Brunssum-Noord een centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg is gecreëerd. Daarmee is tevens de levensloopbestendigheid van de wijk bevorderd;
- De bouw van 12 sociale huurappartementen en 6 koopappartementen, Central genaamd, (Kerkstraat), was eind 2009 zo goed als voltooid; de feitelijke oplevering zal, mede tengevolge van een bouwstop in de maanden april en mei, voorjaar 2010 plaatsvinden;
- Het project 'Tarcisiushof' moest helaas geschrapt worden;
- Park Lunet fase II: in 2009 is gestart met de bouw van de tweede blok van 12 woningen, ten behoeve van 'minder-zelfredzame' personen; oplevering naar verwachting eind 2010.

Heerlen:

- Eind 2009 is in Heerlen-Centrum gestart met het realiseren van een dienstencentrum van 250 m² voor de bewoners van de wijk Schandelen, inclusief het seniorencomplex "Molenwei", als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen; oplevering tweede helft 2010;
- Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten in Heerlerbaan is in 2009 vooralsnog een vervolg gegeven;
- Zorgcluster Kaer: eind 2009 is, als onderdeel van het masterplan Heerlerbaan, gestart met de bouw van 52 aanleunwoningen, 16 koopwoningen en 66 ondergrondse parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de zorgsector uitgebreid met 69 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen, te exploiteren door een zorginstelling. Ook is op Heerlerbaan een medisch centrum gepland, te exploiteren door een derde. Na enkele jaren vertraging wordt de oplevering eind 2011 verwacht;
- Zorgcluster Icarus: in het gebied Kerkstraat/Corneliuslaan (deelgebied 3) is al in een eerder stadium door Sevagram gestart met de bouw van een zorgcluster. Eind 2008, begin 2009, is Weller gestart met de bouw van 70 aanleunappartementen en 52 parkeerplaatsen. Zorginstelling Sevagram is als onderdeel van het genoemde zorgcluster al eerder gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen en 77 parkeerplaatsen. Oplevering eind 2010.

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 2010 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-Noord /Schinveld, Brunssum-Zuid, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan en Heerlerheide.

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, welke 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 bijvoorbeeld 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 het gevoel dat zij reeds in dit oriënterende of woningzoekenden- stadium klant van Weller zijn.

Woningzoekenden

Eind 2009 stonden 4895 woningzoekenden (starters en doorstromers) ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk); eind 2008 bedroeg dit aantal 4716. Een verbeterd proces en een nieuw softwareprogramma maakt het mogelijk maandelijks het woningzoekendenbestand op te schonen, hetgeen de betrouwbaarheid ten goede komt. De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt in 2009 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 onthuring en herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

De tendens is overigens nog steeds 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” uit 2006), waaruit naar voren komt dat de bevolkingsdaling in Parkstad Limburg al in 1997 is begonnen, hebben gemeenten en woningbouwcorporaties in Parkstad Limburg in 2009 en drietal rapporten opgeteld, 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).

In genoemde visies wordt aangegeven dat moet worden ingespeeld op het gegeven dat tussen 1997 en 2040 tussen de 20 à 25 % van de bevolking in Parkstad Limburg tengevolge van een structurele daling verdwenen is. In de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” wordt 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.

Voorgaande positieve insteek neemt niet weg dat Weller positief kritisch de meest actuele demografische prognoses blijft volgen, waaruit bijvoorbeeld naar voren komt dat de bevolkingsdaling vlotter verloopt als aangegeven in de Etil-prognose uit 2005.

In de meest actuele cijfers (eind 2007) staat aangegeven dat de bevolking in Brunssum, Heerlen en Onderbanken, momenteel eerder en sneller dan in de Etil-prognose aangegeven, daalt. Begin jaren dertig van de huidige eeuw zal de bevolking zijn afgenomen met respectievelijk 22%, 23% en 25%.

Met VROM is afgesproken dat Parkstad Limburg als pilot fungeert inzake optimaal inspelen op ontgroening, dubbele vergrijzing en met name ontvolking. In de vastgoedstrategie van Weller is reeds rekening gehouden met de in de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” genoemde gevolgen van genoemde 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 meer woningen aan met name (zittende) huurders te verkopen. Overigens, moet vermeld worden dat, althans in Parkstad Limburg, de verkoop van corporatiewoningen al enkele jaren is gestagneerd.

De sneller dan verwacht afnemende bevolking, alsmede de vastgoedontwikkelingen op de regionale woningmarkt, hebben ertoe geleid dat de vastgoedstrategie reeds vorig jaar is herzien.

Betreffende strategie heeft ertoe geleid dat Weller een eigen netto slooppopgave (nieuwbouw minus amovatie) heeft van zo’n 600 woningen.

Weller zal ook de komende jaren blijven inspelen op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de dreigingen van een op sommige delen gespannen doch uiteindelijk, demografisch gezien, sterk afnemende huurdersmarkt.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, beperkt tot de gemeente Brunssum, heeft slechts tot een beperkte bevordering van de woningverkoop geleid.

Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie:

Voorraad	Netto huurprijs	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)		
		Brunssum	Heerlen	Schinveld
goedkoop	tot € 357,37	745 (7,8%)	975 (10,2%)	113 (1,18%)
betaalbaar	van € 357,37 tot € 548,18	2409 (25,2%)	4671 (48,9%)	347 (3,6%)
duur ≤ Htw-grens	€ 548,18 tot € 647,53	81 (0,8%)	106 (1,1%)	9 (0,09%)
duur > Htw-grens	€ 647,53 of hoger	69 (0,72%)	21 (0,21%)	1 (0,01%)
subtotaal		3304 (34,61%)	5773 (60,47%)	470 (4,92%)
totaal aantal woningen per 31.12.2009		9547		

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2009 en de voorafgaande drie jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
2009	359	544	38	941	9,68%
2008	360	569	31	960	9,76%
2007	374	568	38	980	9,96%
2006	346	619	51	1.016	10,31%

* In de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen.

De 941 mutaties die zich in 2009 hebben voorgedaan op een, aanvang 2009, woningbestand van 9714 woningen, leveren een mutatiegraad op van 9,68 % (2008: 9,76 %). Naast de 941 vrijgekomen woningen (stadsdeel Brunssum-Noord: 193 mutaties; stadsdeel Schinveld: 38 mutaties; stadsdeel Brunssum-Zuid: 166 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 179 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 221 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 144 mutaties) werden 130 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van (voorgenomen) verkoop (47x) en herstructurering (83x amovatieleegstand). Van genoemde 47 voor verkoop bestemde woningen waren op 31 december 24 woningen in eigendom overgedragen.

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.

Omdat sinds 1 juli 2003 de huurders van Weller een mogelijke uitbetaling van de huurtoeslag (voorheen huursubsidie genoemd) niet langer via Weller laten lopen, maar de huurtoeslag reeks met de overheid regelen, beschikt Weller dientengevolge slechts over een beperkt overzicht inzake huurtoeslag-aanvragen, huurtoeslagtoekenningen en de ermee samenhangende al dan niet nog langer gehanteerde huurtoeslagnormen.

Op grond van eigen inzicht heeft Weller in 2009 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2009 is 69,4 % van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector. De Europese Richtlijn, inhoudend dat vanaf tweede helft 2010 de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiwoningen moet gaan toewijzen aan de (primaire) doelgroep baart Weller als Parkstad Limburg- corporatie vanwege het realiteitskarakter als gevolg van onder andere de demografische ontwikkelingen grote zorgen.

Het systeem van flatteringen naar aanleiding van overschrijding van de als huurtoeslaggrenzen te beschouwen aftoppingsgrenzen is in 2009 verlaten. Voor zover bekend is Weller in zowel Brunssum, Heerlen alsook Onderbanken ruimschoots geslaagd in het streven het aantal huurtoeslagtoekenningen boven de aftoppingsgrenzen tot maximaal 4% te beperken (de z.g. oude 4%-verhuisnorm).

Ontruimingen

In 2009 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 11, 21 en 1 daadwerkelijke ontruimingen plaatsgevonden wegens huurachterstand en 0, 2 en 0 ontruimingen ten gevolge van overlast/hennep. In Heerlen werd 1 woning daadwerkelijk ontruimd wegens overlast, niet zijnde hennepoverlast.

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.

Weller heeft 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 voorsnóg 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 2009 werden 44 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:

- 33x op grond van medische indicatie;
- 11x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 53 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (3x), herstructurering (45x) en moeilijk plaatsbaren (5x) binnen het eigen woningbestand door Weller gehuisvest.

Vluchtelingen

Met de invoering van de Vreemdelingenwet per 1 april 2001 is de systematiek aangepast op met voor corporatie alsook gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken meer energie en tijd vergende gevolgen. Een van de belangrijkste veranderingen van de nieuwe regelgeving is dat alle vergunninghouders zelfstandig een huurcontract mogen sluiten.

Verdeelsleutel, taakstelling en uitvoering

Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2009 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2010 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij in Brunssum 9, in Heerlen 25 en in Onderbanken 7 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.

Op voornoemde taakstellingen is grotendeels tijdig door Weller ingespeeld middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 5, 14 en 3 vergunninghouders. Daar waar de taakstelling nog niet volledig is ingevuld, is dit veelal te wijten aan het niet beschikken over geschikte door de betreffende gemeente of COA aangedragen kandidaten.

Tevens is met terugwerkende kracht tot 1 juli 2007, naast genoemde reguliere taakstelling, in het kader van de zogenoemde 'pardonregeling', door het Rijk aangegeven dat de komende vijf jaren landelijk 5000 vluchtelingen op grond van de 'Taakstelling Huisvesting Statushouders op grond van de afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet' gehuisvest moeten worden. Voor Weller betekent deze extra taakstelling dat in 2009 - naar rato van woningbezit binnen de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken - vóór 1 januari 2010 respectievelijk 12, 0 en 15 statushouders zouden worden gehuisvest. Op voornoemde extra taakstelling is tijdig door Weller ingespeeld middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 5, 0 en 0 statushouders. Omdat Weller over de jaren 2007 en 2008 beduidend meer statushouders had gehuisvest dan de toenmalige taakstellingen aangaven, zijn over 2009 in Heerlen geen statushouders gehuisvest; het surplus uit voorgaande twee jaren was zodanig groot dat, in overleg met de gemeenten Onderbanken en Heerlen, de gemeente Heerlen administratief de 15 'generaal pardonners' van Onderbanken om praktische redenen overgenomen.

Nieuwe taakstelling

Maart 2010 is de "Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2010" deels binnengekomen.

Voor Weller houdt de nieuwe taakstelling 1^e helft 2010 in dat ten aanzien van Heerlen vóór 1 juli 9 vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien en ten aanzien van Onderbanken 6 vergunninghouders; de taakstelling ten aanzien van Brunssum was eind maart nog niet medegedeeld.

De 'Taakstelling Huisvesting Statushouders' op grond waarvan de afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet' gerealiseerd moest worden, is afgehandeld en keert niet meer terug.

Dak- en Thuislozen

Maandelijks kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2009 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 verleden jaar 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 nog 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 2009 werden in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 2,

1 en 1 aanvullende panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren 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:

- In 2009 had Weller 4 woningen (Heerlen) verhuurd aan de stichting Rimo ten behoeve van zeer moeilijk plaatsbare ex-gedetineerden;
- Aan de stichting Xonar zijn 8 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 53 woningen (Heerlen) huurovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het plaatsen van (ex-)psychiatrische patiënten;
- In het kader van begeleid wonen voor jongeren tot 23 jaar zijn in Brunssum aan de stichting Radar 67 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 65; Heerlen 2x);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pergamijn 11 zelfstandige en 19 onzelfstandige verhuureenheden verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;

- Daarnaast heeft Weller, vervat in de reeds in het VHV genoemde 11 sociale indicaties, 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 van de toekomstige behoefte aan woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

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 inzagenlegging, 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 2009 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.

Met de huurdersbelangenverenigingen/bewonerscommissies is gesproken over beheerzaken op complex niveau.

Ter behartiging van belangen op complex-niveau 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 inmiddels 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 “Huurderkoepel Schinveld

De huurders en de bewoners vertegenwoordigende huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies hebben zich ten behoeve van het bespreken van beleidszaken 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.

Nadat eerder de huurderskoepel Huren & Wonen alsook de huurderskoepel Brunssum & Schinveld schriftelijk kenbaar hadden gemaakt per 2009 niet langer deel te willen uitmaken van de Huurdersfederatie en nadat tevens de wens werd uitgesproken dat Schinveld vanaf medio 2009 als zelfstandige koepel verder wilde gaan, is de eerste helft van 2009 gewerkt aan een structuur, waarbij niet langer in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg zal worden gevoerd. Voorgaande heeft ertoe geleid dat in juni de oude convenant, op basis van consensus, is open gebroken, beëindigd en vervangen door een nieuwe, werkbare en door alle partijen gedragen samenwerkingsconvenant, die ruimschoots voldoet aan de nieuwe Overlegwet.

In het convenant zijn taken, te bespreken onderwerpen, bevoegdheden en status van het overleg schriftelijk vastgelegd. Het ondertekende samenwerkings-convenant is getoetst aan de “Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder” en voldeed en voldoet in ruime mate aan genoemde wet.

Ondanks voorgaande ontstane situatie heeft ook in 2009 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 2009 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- strategisch beleidsplan 2009 t/m 2013;
- evaluatie beleid inzake bestrijding huurachterstanden;
- huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2009;
- inplaatsingsbeleid;
- verkoop, renovatie, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- multichanneling;
- evaluatie ZAV-beleid;
- beleid inzake inhoud, kwaliteit en procedures van het servicepakket in het algemeen, alsmede de begroting en afrekening van het servicepakket;
- nieuwe overlegwet;
- beëindigen contracten Wellerbus;
- voordracht leden Klachtencommissie;
- woonenergieproject;
- beleid inzake woonwagens en woonwagenstandplaatsen;
- leefbaarheid en leefbaarheidbeleid;
- woningverbeteringsbeleid en Onderhoudsbegroting 2009;
- milieubeleidsplan 2009 e.v.;
- kosten onderhoud huurder-verhuurder;
- huisdieren in seniorencomplexen;
- toewijzings- en verhuurbeleid;
- woonruimtebemiddelingsbeleid;
- beleid en procedures inzake melding, uitvoering en controle van onderhoudswerkzaamheden;
- glasfonds Wellerbreed;
- volkshuisvestingsverslag hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- bespreking Weller-plannen en Weller-projecten (Maankwartier, et cetera);
- evaluatie corporatie-jaarverslagen;
- evaluatie samenwerkingsovereenkomst;

- vergaderrooster;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, zoals integrale vennootschapsbelastingheffing, 'vogelaarheffing', concept woonruimtetwet, Europese richtlijnen, voorbereiding vervanging BBSH door nieuwe AMvB, et cetera;
- evalueren en vernieuwen participatiestructuur en samenwerkingsovereenkomst;
- actualiseren subsidiereglement.

Subsidie

Sinds begin jaren negentig is, reglementair vastgelegd, een budget beschikbaar als bijdrage voor huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies met als doel het functioneren te bevorderen; in 2009 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. Naar aanleiding van de nieuwe samenwerkingsconvenant werd eind 2009 tevens het sinds 2004 bestaande subsidiereglement vervangen door een aan de veranderde situatie aangepast nieuw "Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie".

In 2009 is aan de huurderskoepels, onderliggende bewonersvertegenwoordigingen en Huurdersfederatie, inclusief kosten huisvesting / kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 140.000 toegekend.

Klachtencommissie

Ook gedurende 2009 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 vier leden, voorgedragen door de vier bestaande huurderskoepels.

Medio 2009 was de zittingstermijn van de leden van de Klachtencommissie, met uitzondering van de voorzitter, verstreken en werden de huurderskoepels in de gelegenheid gesteld elk één nieuwe voordracht uit te brengen; alle zittende leden werden opnieuw voorgedragen en benoemd. In verband met toetreding tot de Raad van Commissarissen is mr. G. van Soerland per november afgetreden als voorzitter en werd mr. W. Dols op voordracht van de Raad van Commissarissen tot voorzitter benoemd voor een periode van vier jaar.

Na voorgaande mutaties kende de Klachtencommissie per 31 december 2009 de navolgende samenstelling:

- Mr. W. Dols, voorzitter : voorgedragen door de Raad van Commissarissen;
- de heer H. Maertzdorf, 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 & Schinveld.

In het verlengde van de nieuwe samenwerkingsconvenant zal de Klachtencommissie medio 2010 worden uitgebreid met één lid namens de huurderskoepel Schinveld; hierop anticiperend is eind 2009 mevrouw R. Deguelle-Muijs voorgedragen en inmiddels benoemd.

De Klachtencommissie hield in 2009 tweemaal een evaluerende vergadering; één keer werd een formele vergadering gehouden, tijdens welke twee indieners van een klacht hun klacht via hoor en wederhoor nader hebben toegelicht. Eén formele klacht heeft geleid tot een door de Klachtencommissie richting Bestuur van Weller schriftelijk afgegeven advies; één klacht werd alsnog ter zitting na comparitie ingetrokken.

In 2009 zijn in totaal zestien klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Vijf klachten hadden een technische oorzaak en elf klachten hadden een sociaal karakter. Dertien klachten zijn, zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie, opgepakt en opgelost door het werkapparaat. De overige drie klachten waren eind 2009 nog lopende.

Kwaliteitsetels

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. Omdat per 31 december 2008 één per 2004 door de Huurdersfederatie voorgedragen lid aftredend was, zijn zowel de toenmalige Huurdersfederatie alsook de inmiddels zelfstandig opererende huurderskoepel Huren & Wonen najaar 2008 verzocht gebruik te maken van hun voordrachtrecht.

De Raad van Commissarissen van Weller is gemotiveerd afgeweken van de begin 2009 door de Huurdersfederatie gedane, in beginsel bindende, voordracht. Aansluitend zijn de Huurdersfederatie en de huurderskoepel Huren & Wonen gevraagd, op basis van een aangepast profiel, een nieuwe voordracht uit te brengen, hetgeen geleid heeft tot de voordracht en benoeming van mr. G. van Soerland tot toezichthouder.

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 Huurdersfederatie van Weller.

Naar aanleiding van de onthuring en amovatie van de 112 appartementen in de wijk "MSP", één van de 40 'krachtwijken' in Nederland, is gebruik gemaakt van het verhuisstatuut; dit gold ook voor de onthuring en amovatie van de 48 appartementen in Brunssum in de wijk Kerkeveld, alsmede ten aanzien van de onthuring en voorgenomen amovatie in 2010 van de 36 twee-op-een-woningen van de Woendershof/Hoefnagelshof in Brunssum en de 21 etage-woningen van de Chrysantstraat in Schinveld.

Informatie aan bewoners

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

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

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 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.

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

- streven naar een zodanige omvang van het minimaal weerstandsvermogen dat de continuïteit ($\geq 10\%$) gewaarborgd is en blijft;
- zorgdragen voor een continue toegang tot de vermogensmarkten;
- zorgdragen voor een dusdanige gewenste vermogenspositie en –structuur dat de financiële positie van Weller, gewaarborgd is en blijft;
- 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.

Weller heeft derhalve aan een drietal voorwaarden van het WSW voldaan:

1. Er zal financieringsruimte (boekwaarde materieel vast actief plus geoormerkte leningen minus schuldrestant leningen) aanwezig moeten zijn;
2. Het eigen vermogen op bedrijfswaarde moet van voldoende omvang zijn;
3. Er zal voldoende aflossingscapaciteit (bedrijfswaarde materieel vast actief minus marktwaarde leningen) aanwezig moeten zijn.

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 zorgt dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen, gelet op de extra druk hierop, ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, mogelijke Vogeljaarheffing en de verminderde woningverkoop in verband met de huidige ongunstige economische ontwikkelingen.

Jaarresultaat 2009 versus begroting 2009

Begroting jaarresultaat 2009	€ 2.470.000,-
Realisatie jaarresultaat 2009	€ 518.000,-
Verschil (negatief)	-/- € 1.952.000,-

Nr.	Verlies- en Winstpost	Positief effect	Negatief effect
1.	Huren	394.000,-	
2.	Verkoop onroerende goederen + bouwgronden		2.192.000,-
3.	Overige bedrijfsopbrengsten		125.000,-
4.	Afschrijvingen		4.789.000,-
5.	Lasten onderhoud		655.000,-
6.	Directe bedrijfskosten	111.000,-	
7.	Personeelslasten	79.000,-	
8.	Huisvestingskosten	25.000,-	
9.	Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan		29.000,-
10.	Algemene kosten		164.000,-
11.	Renteresultaat	1.969.000,-	
12.	Waardeveranderingen/projectresultaten		1.269.000,-
13.	Heffingen overheid, fiscaal en wijksteun	4.693.000,-	
	Totalen	7.271.000,-	9.223.000,-
	Saldo negatief		1.952.000,-

De genoemde positieve en negatieve effecten worden hieronder kort toegelicht.

- Huren (realisatie: € 48.560.000,-; begroting: € 48.166.000,-)*
 In 2009 zijn de commerciële panden nog niet overgedragen aan Weller Vastgoed Beheer B.V., waardoor de werkelijk ontvangen huren hoger uitvallen dan de begrote huuropbrengsten.
 Ook het lagere aantal verkochte woningen in 2009 dan begroot, heeft een positieve uitwerking gehad op de huurinkomsten.
- Verkoop onroerende goederen en gronden (realisatie: € 1.438.000,-; begroting: € 3.630.000,-)*
 De lagere opbrengsten op deze post worden veroorzaakt doordat er minder woningen zijn verkocht dan werd begroot (24 i.p.v. 40) en doordat de boekwinst per woning lager is.
 De voor 2009 begrote verkoop van bouwgronden is nog niet gerealiseerd.

3. *Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 1.779.000,-; begroting: € 1.904.000,-)*
De afwijking wordt veroorzaakt doordat een aantal in de begroting opgenomen interne doorrekeningen niet als zodanig zijn verwerkt in de jaarrekening.
4. *Afschrijvingen (realisatie: € 12.426.000,-; begroting € 7.637.000,-)*
De grote afwijking op deze post wordt veroorzaakt doordat er in 2008 een verandering van afschrijvingsmethode heeft plaatsgevonden. In voorgaande jaren (ook in de begroting 2009) was de afschrijving gebaseerd op de annuïtaire methode. Vanaf 2008 is de afschrijving gebaseerd op de lineaire methode. Deze systeemwissel veroorzaakt het verschil.
5. *Lasten onderhoud (realisatie: € 13.197.000,-; begroting € 12.542.000,-)*
In 2009 zijn er hogere onderhoudslasten geweest dan begroot. Deze afwijking heeft betrekking op de uitgaven in het dagelijkse, niet-planmatige onderhoud. De kosten van de eigen dienst zijn hierbij meegenomen. Tegenover deze overschrijding staat dat de planmatige onderhoudsposten een positieve afwijking vertonen voor een bedrag van ruim € 800.000,-. Dit is met name gerealiseerd door inkoopvoordelen.
6. *Directe bedrijfskosten (realisatie: € 3.371.000,-; begroting € 3.482.000,-)*
De afwijking van de directe bedrijfskosten betreft met name de belastingen en verzekeringen.
7. *Personeelslasten (realisatie: € 8.756.000,-; begroting € 8.835.000,-)*
De lagere personeelskosten zijn enerzijds positief beïnvloed doordat de definitieve loonsverhoging in 2009 conform Cao-afspraken lager is uitgevallen dan werd begroot. Anderzijds is er sprake van een negatief effect op de begrote uitzendkrachten als gevolg van het ziekteverzuim in 2009.
8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 835.000,-; begroting € 860.000,-)*
De afrekening van de servicekosten heeft nog niet plaatsgevonden, waardoor de huisvestingskosten lager uitvallen dan begroot.
9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 274.000,-; begroting: € 245.000,-)*
De voorziening inzake herstructurering Raad van Commissarissen is de afgelopen jaren te laag gevormd.
10. *Algemene kosten (realisatie: € 2.592.000,-; begroting: € 2.428.000,-)*
De afwijking van de algemene kosten betreft de dotatie oninbaarheid. Vanaf 2008 wordt niet alleen voor de vertrokken huurders, maar tevens voor de zittende huurders een voorziening gevormd. Bij het opstellen van de begroting 2009 werd nog geen voorziening voor zittende huurders gevormd.
11. *Renteresultaat (realisatie: € 10.968.000,-; begroting € 12.937.000,-)*
Door de extra financiering, die in 2009 is aangetrokken vanwege de naar 2010 doorgeschoven verkopen en de niet overgedragen commerciële panden, zijn de gerealiseerde rentelasten op leningen hoger dan begroot.
In 2009 heeft voor het eerst toerekening van interne rente op de diverse nieuwbouwprojecten plaatsgevonden. Deze post was niet begroot. Ook het negatieve resultaat van de deelneming Weller Holding B.V. was niet begroot.
Tenslotte zijn de gerealiseerde overige rentebaten hoger geweest, dan werd begroot.

12. *Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: € -/- 2.021.000,-; begroting € -/- 752.000,-)*

Bij het samenstellen van de begroting wordt geen rekening gehouden met de waarderingsgevolgen n.a.v. de bedrijfswaardeberekeningen.

Bij een aantal projecten hebben de geactualiseerde berekeningen aanleiding gegeven tot een vrijval of (aanvullende) stortingen in de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw.

In 2009 zijn projectkosten afgeboekt vanwege stopzetting of onzekerheid van de projecten.

De begrote onrendabele investeringen zijn als gevolg van de richtlijnen voor de jaarverslaglegging reeds in de jaarrekening van 2008 verwerkt of hebben zelfs helemaal niet tot afwaarderingen geleid.

13. *Heffingen overheid, fiscaal en projectheffing/steun (realisatie: € 3.181.000,-; begroting € -/- 1.512.000,-)*

Als gevolg van de fiscale regelgeving, heeft de berekening van de vennootschapsbelasting geleid tot een grote vordering op de fiscus. Dit wordt vooral veroorzaakt door de vorming van diverse latenties. In de begroting is hiermee geen rekening gehouden, omdat de verslagleggingsregels op dit onderdeel destijds onvoldoende uitgekristalliseerd waren.

Solvabiliteit

In 2009 is de, vanaf dit jaar geconsolideerde, solvabiliteit ten opzichte van 2008 gedaald van 13,6 % naar 12,4%.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, inclusief verwerking van de negatieve aspecten van de ingevoerde integrale vennootschapsbelastingheffing, de BTW op nieuwbouw, de gedwongen forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', een op komst zijnde solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO₂-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 1,25% en een intern rendement van 5,25%.

Bij de doorberekening van het financieel beleid is rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven.

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

In het belang van de vereiste investeringen en een verantwoorde solvabiliteit is het verkoopprogramma van Weller, ondanks de vastgoedcrisis en de wereldwijde financiële crisis, zij het in aangepaste vorm, de komende jaren gehandhaafd.

Geconcludeerd kan worden dat Weller, afgezien van allerlei investeringsmogelijkheden 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 in het begrotingsjaar 2010 de norm van 10% ruimschoots overschrijdt. In de daarop volgende jaren laat de solvabiliteit een gecontroleerd dalende lijn zien (ten gevolge van het ingezette beleid op het gebied van herstructurering en de hiermee gepaard gaande onrendabele investeringen). Teneinde de solvabiliteit ook in de toekomst boven de genoemde 10% te houden is in de meerjarenbegroting een verkoopprogramma opgenomen, inhoudende dat in de periode 2009 t/m 2013 zo'n 506 woningen verkocht zullen worden; daarvan is realisatie van een verkoopaantal van 180 woningen, inclusief verkoop van 173 woningen aan een belegger, definitief gepland in 2010.

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 2009 worden uitsluitend feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Nieuwe ontwikkelingen

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

Door de 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.

De gevolgen van de negatieve aspecten van de integrale vennootschapsbelastingheffing, de vanaf 2010 te verwachten forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', de btw op nieuwbouwprojecten en een komst zijnde vermogensheffing alsmede de solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, zullen hun uitwerking op de investeringsruimte van de woningcorporaties, dus ook die van Weller, niet missen.

Met behulp van een Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2009 t/m 2013, een geactualiseerde vastgoedstrategie, risico-analyse, risico-management, jaarlijks verbeterplan en jaarplan zal beleidsmatig ingespeeld worden op de kansen en bedreigingen van voornoemde wet- en regelgeving, alsmede op de ontstane vastgoedcrisis, financiële crisis en de sociale volkshuisvesting van Nederland uithollende Europese Richtlijnen.

Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

In het verslagjaar 2009 zijn door Weller beheeractiviteiten voor derden uitgevoerd in het kader van de PPS “Wonen boven Winkels”.

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”. Op grond van rechtsopvolging heeft Weller zich tot en met 2009 garant gesteld voor een exploitatieverlies van maximaal 11.400 euro per jaar. In overleg met VROM is enkele jaren geleden afgesproken genoemde garantstelling in 2009, zonder geconfronteerd te worden met mogelijke schadeclaims wegens contractbreuk, te beëindigen; betreffende hypotheek is derhalve inmiddels beëindigd.

Beleggingen

Het beleid van Weller is in 2009 ten opzichte van het boekjaar 2008 ongewijzigd. Dit betekent dat de overvloedige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons treasurystatuut.

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 (stichtingactiviteiten) ;
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, de Weller Energie BV, de Noorderkroon BV en de Exploitatiemaatschappij Noorderkroon BV - ondergebracht; beide laatstgenoemde BV's zijn inmiddels weer na realisatie van het project Noorderkroon opgeheven.

In 2009 zijn noch vanuit de stichting naar de ‘Weller Vastgoed Beheer BV’, noch vanuit de BV's naar de stichting woningen overgeheveld (zie tevens hoofdstuk Gebeurtenissen na balansdatum).

Ten aanzien van de verbindingen is sprake van toegestane nevenactiviteiten conform de randvoorwaarden van de MG's en de VSO's. (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.

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 aandeelhouders van 'Weller Wonen Holding BV' heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2010, 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 2009, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2009 € 5.863.215 bedraagt en sprake is van een negatief jaarresultaat 2009 na belastingen van -/€ 455.020.;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2009 ten bedrage van -/€ 455.020 zal ten laste van de algemene reserve 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.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2010, 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 2009, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2009 € 5.960.717 bedraagt en sprake is van een negatief jaarresultaat 2009 na belastingen van -/- € 101.015.;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2009 ten bedrage van -/- € 101.015 zal ten laste van de algemene reserve 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.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2010, 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 2009, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2009 € 12.478.079 bedraagt en sprake is van een positief jaarresultaat 2009 na belastingen van € 97.064.;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2009 ten bedrage van € 97.064. zal ten gunste van de algemene reserve 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 gebiedsgebonden 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.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de 'Weller Energie BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2010, 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 2009, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2009 -/- € 4.255.292 bedraagt en sprake is van een negatief jaarresultaat 2009 na belastingen van -/- € 75.119.
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2009 ten bedrage van -/- € 75.119 zal ten laste van de algemene reserve worden gebracht.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2009 een bedrag van € 2.593.049 afgeboekt.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2009 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2009 bedroeg voor Weller 2,5%.

9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Verkoop van woningen

Vooruitlopend op een in 2011 of 2012 nieuw te verschijnen AMvB als opvolger van het huidige BBSH, waarin op te nemen een zevende taakveld, wordt thans kort ingegaan op de aankoop en verkoop* van woningen gedurende het boekjaar 2009.

- In het boekjaar 2009 zijn in het stadsdeel Heerlerbaan 4 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide zijn in 2009 5 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn 2 woningen verkocht;
- In Brunssum Noord is 1 woningen verkocht;
- In Brunssum Zuid zijn 11 woningen verkocht;
- In Schinveld is 1 woning verkocht.

In totaal zijn in 2009 derhalve 24 woningen - beantwoordend aan MG2002-06 – aan zowel zittende huurders alsook naar aanleiding van mutaties verkocht.

Verkoopvormen en verkoopconstructies

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

Weller is hier vooralsnog geen echt voorstander van, 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.

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2009 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopstatuut, 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 geworden.

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.

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

Gedurende 2009 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 en MG 2006-06, 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 2009 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat in 2010 de reguliere verkoopcijfers nog verder zullen dalen ten opzichte 2009; dit ten gevolge van de tweede helft 2008 ontstane vastgoedcrisis en financiële crisis.

Derhalve is Weller in haar begroting 2010 uitgegaan van een sterk gereduceerd aantal woningverkoppen: 180 woningen, inclusief de voorgenomen en inmiddels als MG gemelde verkoop van 173 woningen aan een belegger. Na 2013 is de verkoop van het restant woningen Schuttersveld gepland. De ervaring heeft inmiddels geleerd dat noch de landelijk geldende Wet Bevordering eigen Woningbezit, noch de Starters-subsidie, zoals deze in Brunssum geldt, de verkoopcijfers van Weller merkbaar in positieve zin beïnvloeden.

10. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

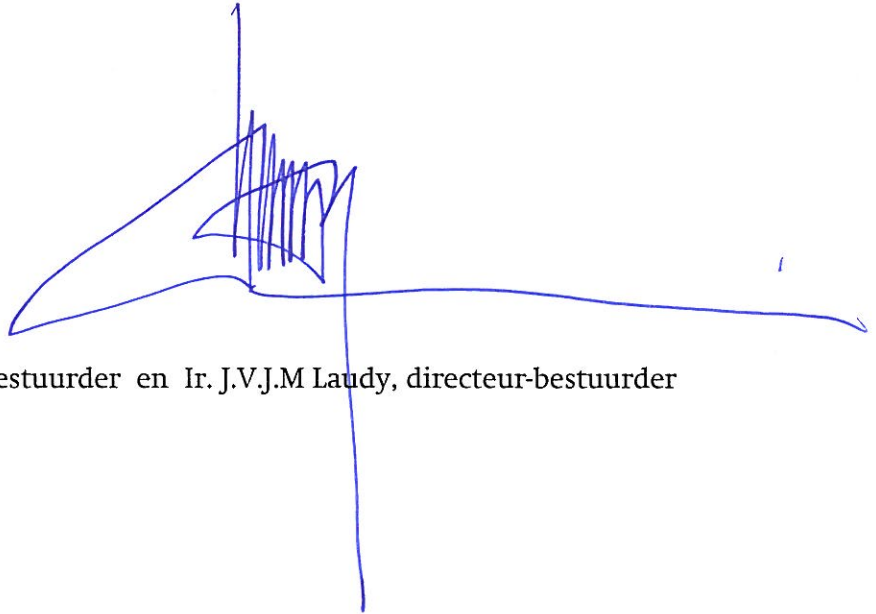
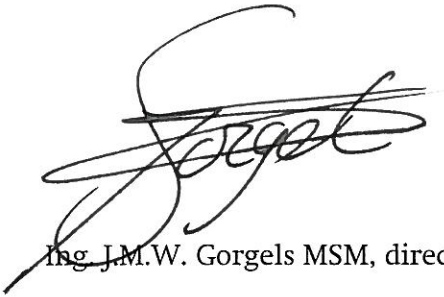
Het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat de toegelaten instelling haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van VROM. Tengevolge van MG2002-06 is deze bepaling grotendeels uitgehold.

In 2009 heeft Weller geen Meldingsplichtige Besluiten genomen. Wel is Weller voornemens begin 2010 een tweetal meldingsplichtige besluiten te nemen inzake de voorgenomen verkoop van 171 woningen aan een belegger alsmede de voorgenomen activiteiten inzake realisatie van het Maankwartier in Heerlen. (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).

11. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2009 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 16 juni 2010



Ing. J.M.W. Gorgels MSM, directeur-bestuurder en Ir. J.V.J.M. Laudy, 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 2009 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten aan lokale overheden vóór 1 december aangeboden en prognoses en prestatieafspraken vóór 1 februari aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan VROM) via CorpoData toegezonden.

De begin 2008 overeengekomen prestatieafspraken met Brunssum gelden tot en met 2010; de prestatieafspraken over 2010 met Onderbanken zijn eind februari 2010 ondertekend. Met de gemeente Heerlen is door de in Heerlen werkzame woningcorporaties eind 2008 een meerjaren-prestatie-contract opgesteld en overeengekomen, dat de periode 2008 tot en met 2010 betreft.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2009 niet voorgedaan. Desalniettemin nopen landelijke alsook Europese politieke ontwikkelingen - te denken valt hierbij aan solidariteitsheffingen, VSO II, liberalisering van de Europese markt en richtlijnen inzake de woningtoewijzing aan de primaire doelgroep- tot tijdig anticiperen en verwerken in visie, beleid en begrotingen.

Meldingsplichtige Besluiten

1. Verkoop aan belegger

Weller heeft ondanks, of juist ten gevolge van, vastgoedcrisis en kredietcrisis voldoende volkshuisvestelijke uitdagingen behouden.

Een aantal projecten vergt echter investeringen die niet uit de ‘normale’ exploitatie te bekostigen zijn, hetgeen betekent dat een keuze gemaakt moet worden tussen afblazen, uitstellen, vertragen en intern of extern financieren. Met behoud van voldoende liquiditeit om aan alle kortlopende verplichtingen te kunnen blijven voldoen heeft Weller gekozen, met behoud van voldoende woningen voor de primaire doelgroep, voor intern financieren middels verkoop van vastgoed.

Omdat in een regio waar de bevolkingsafname al sinds 1997 een rol speelt en de verkoop van woningen aan individuele kopers in een markt die sinds juli 2008 volledig in het slot zit, niet het gewenste resultaat zal opleveren, heeft Weller in maart 2010 een Meldingsplichtig Besluit aan de minister kenbaar gemaakt, inhoudend dat zo’n 173 woningen als één geheel en als één transactie aan een bonafide belegger verkocht zullen worden. Weller zal hierbij uiteraard voldoen aan alle vormvereisten m.b.t. de verkoop van sociaal woningbezit.

2. Maankwartier

Naar aanleiding van een aantal voorgenomen activiteiten in het kader van invulling geven aan de BBSH-taakvelden in Heerlen-Centrum, heeft Weller, vanwege het grotendeels meldingsplichtige karakter van betreffende activiteiten, begin 2010 formeel als Meldingsplichtig Besluit kenbaar gemaakt voornemens te zijn tweede helft 2010 gefaseerd over te gaan tot realisatie van een omvangrijk herstructureringsproject, genaamd “Maankwartier”.

Vastgoedmutaties tussen TI en BV's

Voorjaar 2010 zijn, conform overheidswens, zowel vanuit de stichting naar de ‘Weller Vastgoed Beheer BV’ alsook vanuit de BV's naar de stichting woningen overgeheveld. Navolgend commerciële vastgoed is begin 2010 tegen taxatiewaarde overgedragen van Stichting Weller Wonen aan Weller Vastgoed Beheer BV:

					Taxatie
Adres		m2 BVO	Huurder		Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat
Groet Genhei 24	6413GN	HEERLEN	2.533	Meijers Plus supermarkt HeHe BV	4.000.000
Corneliusplein 55	6413EX	HEERLEN	228	Shoeby Fashion	400.000
Corneliusplein 56	6413EX	HEERLEN	78	GRoovy VOF	140.000
Corneliusplein 57	6413EX	HEERLEN	78	Seduce	140.000
Corneliusplein 58	6413EX	HEERLEN	68	N.v.t.	125.000
Corneliusplein 59	6413EX	HEERLEN	120	N.v.t.	225.000
		3.105			5.030.000

Dit commercieel vastgoed maakt deel uit van het in 2008 gerealiseerde project “Cultuurcluster “ Heerlerheide.

Toezichthoudend orgaan

Per 1 januari 2010 maken de heren Bemelmans, Geursen en Franz, in het kader van de governance code en de herstructurering van het toezichthoudend orgaan, geen deel meer uit van de Raad van Commissarissen. Daarmee bestaat de RvC vanaf 2010 uit zes personen.

Ondernemingsraad

Op 17 mei hebben verkiezingen plaatsgevonden ten behoeve van een nieuwe ondernemingsraad. Op negen personen werden in totaal 96 stemmen uitgebracht, waarvan drie ongeldig.

Per 18 mei bestaat de ondernemingsraad uit de navolgende zeven personen:

Anja Slootbeek, voorzitter

Jo Widdershoven, vicevoorzitter

Roel Retrae, secretaris / penningmeester

Ilona Dings, lid

Wiel Pluijmaekers, lid

Paul Leufkens, lid

Wilfried Pleumeekers, lid

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2009 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 518.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2009 van Weller reeds ten bate 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 2009

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
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
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
VVTV	: Voorlopige Voorziening Tot Verblijf
Wht	: Wet op de huurtoeslag
WSW	: Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw
WBEW	: Wet Bevordering Eigen Woningbezit
WMO	: Wet Maatschappelijke Ondernemingen
Wmo	: Wet maatschappelijke ondersteuning
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

Aan de directeur-bestuurders van
Stichting Weller Wonen
Postbus 2
6400 AH HEERLEN

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGS- VERSLAG.

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 2009, van stichting Weller Wonen te Heerlen. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met stichting Weller Wonen zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop.

Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u van belang kunnen zijn.

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek B1 van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Feitelijke bevindingen

Wij hebben vastgesteld dat:

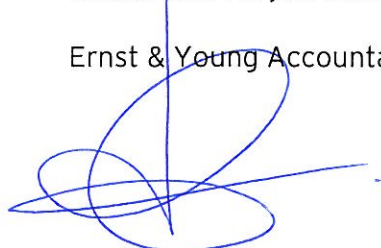
1. Het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over de onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven;
2. De in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, aansluit op de jaarrekening.

3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. de toegelaten instelling een uiteenzetting heeft gegeven van de in artikel 26, 2^e lid, onderdelen j en k, genoemde onderwerpen, danwel heeft vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven;
 - b. de in het verslagjaar aan de voorraad van de toegelaten instelling toegevoegde woongelegenheden en onroerende aanhorigheden (in eigendom en in beheer) binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, zijn gelegen;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Commissarissen), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
 - d. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
 - e. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
 - f. de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht was;
 - g. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) voorzover de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - h. de toegelaten instelling een overzicht heeft gegeven van haar activiteiten en de daaraan verbonden risico's in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, lid 2, onderdeel I en dat dit overzicht niet strijdig is met de jaarrekening;
4. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) binnen de verbindingen van de toegelaten instelling, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - b. de toegelaten instelling in overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid en de vigerende MG's, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor u ter verantwoording aan de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij attenderen u er derhalve op dat de rapportage niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Maastricht, 16 juni 2010

Ernst & Young Accountants LLP

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

J.M. Heijster RA

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2009

GECONSOLIDEERD

ACTIVA

31 - 12 - 2009

31 - 12 - 2008

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

1.321.848

1.374.807

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

287.853.835

289.764.901

Onroerende zaken in ontwikkeling

36.333.555

19.714.012

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

1.591.436

1.824.586

325.778.826

311.303.499

Financiële vaste activa

Te vorderen subsidies

1.261.009

1.308.888

Latente belastingvorderingen

6.351.126

912.279

Deelnemingen

39.890

41.313

7.652.025

2.262.480

334.752.699

314.940.786

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden projecten

Bestede kosten

0

1.834

Gefactureerde termijnen

0

0

0

1.834

Vorraden

10.761.417

9.318.494

Vorderingen

Huurdebiteuren

1.394.902

1.032.184

Energiedebiteuren

7.834

21.456

Gemeenten

876.792

632.743

Overige vorderingen

2.525.291

862.400

Overlopende activa

3.758.287

6.774.911

8.563.106

9.323.694

Liquide middelen

13.696.906

4.518.017

33.021.429

23.162.039

TOTAAL

367.774.128

338.102.825

Heerlen, 16-06-2010

Ter identificatie
 **ERNST & YOUNG**
ACCOUNTANTS LLP

BALANS PER 31 DECEMBER 2009**GECONSOLIDEERD****PASSIVA**31 - 12 - 200931 - 12 - 2008**EIGEN VERMOGEN**

Overige reserves	45.478.216	44.960.407
------------------	------------	------------

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	7.425.756	7.361.000
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	0	76.884
Voorziening glasfonds	243.946	217.436
Voorziening latente belastingen	2.583.924	320.303
Voorziening inkomstenderving	45.000	0
	<u>10.298.626</u>	<u>7.975.623</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	9.911.976	10.080.634
Leningen kredietinstellingen	279.053.584	259.008.964
Egalisatierekening investeringssubsidies	433.186	0
	<u>289.398.746</u>	<u>269.089.598</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	6.795.522	6.083.658
Schulden aan kredietinstellingen	4.219.789	248.195
Belastingen en premies sociale verzekering	2.167.801	1.359.237
Overige schulden	193.450	224.061
Onderhanden projecten	149.297	0
Overlopende passiva	9.072.681	8.162.046
	<u>22.598.540</u>	<u>16.077.197</u>

TOTAAL367.774.128338.102.825

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009**GECONSOLIDEERD**

	<i>Boekjaar</i> <i>2009</i>	<i>Boekjaar</i> <i>2008</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	49.518.941	48.274.090
Vergoedingen	3.810.824	3.315.254
Overheidsbijdragen	0	18.611
Opbrengsten uit energieverkoop	152.975	38.687
Verkoop onroerende goederen	1.398.712	8.765.632
Geactiveerde kosten werkapparaat tbv het eigen bedrijf	1.037.000	1.133.997
Projectopbrengsten	804.493	0
Overige bedrijfsopbrengsten	290.878	296.271
Som van de bedrijfsopbrengsten	57.013.823	61.842.542
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	12.714.156	12.881.346
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.021.049	-559.509
Personeelslasten	8.756.046	8.264.218
Inkoopkosten tbv energieverkoop	77.154	58.206
Lasten onderhoud	12.927.241	16.044.503
Projectkosten	1.036.826	0
Overige bedrijfslasten	10.989.868	11.402.630
Som van de bedrijfslasten	48.522.340	48.091.394
BEDRIJFSRESULTAAT	8.491.483	13.751.148
Rentebaten	2.497.952	22.287
Resultaten financiële vaste activa en effecten	32.352	67.172
Rentelasten	-13.702.945	-13.031.172
Renteresultaat	-11.172.641	-12.941.713
JAARRESULTAAT voor belastingen	-2.681.158	809.435
Vennootschapsbelasting	3.198.967	624.622
JAARRESULTAAT na belastingen	517.809	1.434.057

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

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

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder toepassing van de minimumwaarderingsregel, c.q. nominale waarde (tenzij anders vermeld).

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Betreft de activering van automatiseringskosten van immateriële aard. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritieke applicaties.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, danwel tegen de lagere bedrijfswaarde.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met een afschrijvingstermijn van 5 of 10 jaar.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende zaken in exploitatie

De woningcomplexen met de daarbij behorende installaties (c.v.'s, warmwatertoestellen), de garages, de investeringen in woningverbetering en de woningaanpassingen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van de economische levensduur, danwel tegen lagere bedrijfswaarde (indien deze naar verwachting duurzaam lager zal zijn).

De verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs van de markthuurloningen en de maatschappelijke ruimten onder aftrek van afschrijvingen, wordt getoetst aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Tot de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt tevens gerekend de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen alsmede direct toerekenbare interne kosten. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de rentevoet van specifiek voor de onroerende zaken aangetrokken financiering.

Vanaf verslagjaar 2007 is de herziene Richtlijn RJ 212.418 van toepassing, inhoudende dat indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatroon, deze bestanddelen afzonderlijk dienen te worden afgeschreven. Een verantwoorde toepassing van de componentenbenadering is op dit moment praktisch niet goed mogelijk gezien de financieel-administratieve implicaties.

Verder wordt in de herziene Richtlijn 212 vanaf verslagjaar 2007 de annuïtaire afschrijving welke de corporatie tot nu toe op haar woningbezit heeft toegepast, niet meer genoemd als mogelijke afschrijvingsmethode.

Op grond van voornoemde overweging ten aanzien van de methode van afschrijven heeft Weller besloten het gegeven advies terzake op te volgen. Vanaf 1 januari 2008 hanteert Weller de lineaire afschrijvingsmethode met verschillende afschrijvingstermijnen voor de diverse investeringssoorten variërend van 10 tot 50 jaar.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen sociale woningcomplexen in aanbouw en zijn gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten en rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investering nieuwbouw gevormd. Indien hierbij sprake is van zogenaamde combi-projecten (huur- en koopwoningen) vindt saldering plaats van eventuele onrendabele toppen op sociale huurwoningen met de eventuele positieve resultaten op de koopwoningen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur danwel tegen de lagere bedrijfswaarde.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering (oplopend tot 40 jaar voor kantoorgebouwen).

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen BWS-subsidies

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

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

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

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,5%.

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

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

De fiscale waarde van de materiële vaste activa is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, wordt alleen in acht genomen de in het exploitatiebeleid opgenomen voorgenomen afwikkeling van woningen binnen een horizon van vijf jaar door verkopen, waarvoor geen herinvesteringsreserve kan worden gevormd.

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

Subsidies

Het betreft enerzijds koploperssubsidies met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Anderzijds is hier ISV-subsidie (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) opgenomen. Deze subsidie heeft een looptijd van 3 jaar met een vaste uitkering per jaar.

Deelneming in Exploitiemaatschappij Noorderkroon B.V.

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de netto vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele in staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geldende verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

De deelnemingen waarin geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

VOORRADEN

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

VORDERINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN

Deze posten zijn opgenomen tegen nominale waarde.

Dubieuze vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid, gebaseerd op een statische benadering.

VOORZIENINGEN

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

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

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

Ter bepaling van het fiscaal resultaat 2009 voor de vennootschapsbelasting is rekening gehouden met het vormen van een voorziening onderhoud. In de commerciële jaarrekening wordt geen voorziening onderhoud gevormd. De hiermee verband houdende passieve belastinglatentie wordt op nominale waarde-basis in de jaarrekening opgenomen.

In de Weller Vastgoed Beheer B.V. is een voorziening opgenomen n.a.v. de uitspraak in het juridische geschil omtrent de ontstane lekkage van de parkeergarage van het Cultuurcluster te Heerlerheide. De herstelwerkzaamheden zullen leiden tot overlast voor de nabij gelegen winkelpanden. De te verwachten inkomensverliezen zullen door Weller Vastgoed Beheer B.V. worden vergoed.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

De aangetrokken leningen van overheids- en kredietinstellingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De marktwaarde van de leningenportefeuille is toegelicht bij de post langlopende schulden.

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt, waar mogelijk, de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's, die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Huren

Betreft de te ontvangen nettohuren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurdering.

Vergoedingen

Betreft van huurders (boven de netto-huurprijs) ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten.

Overheidsbijdragen

Betreft de bijdragen in de woningaanpassingen voor mindervaliden.

Verkoop onroerende goederen

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten en -kosten

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

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

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

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

Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. eigen bedrijf

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Personeelslasten

Onder de personeelslasten zijn ook de pensioenlasten opgenomen. De (vroeg)pensioenen van de werknemers van de corporatie zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde-pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde-bijdrageregeling betreft.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde-bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat: a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het pensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen, danwel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden, respectievelijk vorderingen.

In het vierde kwartaal van 2008 daalde de dekkingsgraad van SPW naar 96%. Zowel het negatieve rendement op de beleggingsportefeuille als de gedaalde rente lagen hieraan ten grondslag. In een dergelijk situatie van onderdekking schrijft de wet voor dat er een herstelplan gemaakt moet worden. Op 26 maart 2009 heeft SPW volgens de voorschriften van DNB een herstelplan vastgesteld. Volgens dit plan is SPW ruim binnen de herstelperiode van vijf jaar weer op het minimumniveau van 105% en ruim binnen vijftien jaar weer op 117%; het vereiste niveau. SPW voldoet daarmee aan de herstelnormen. Dit betekent wel dat het fonds de komende jaren niet of beperkt zal indexeren. Onderdeel van het plan is dat de premie gedurende langere tijd op het maximum van 31% blijft. Dat betekent dat in die periode er 2%-punt meer premie betaald moet worden dan in 2008.

De dekkingsgraad van SPW was 106% op 31 december 2009. De cijfers laten weliswaar een opgaande lijn zien, maar de financiële markten zijn nog te onrustig om te kunnen spreken van een blijvende verbetering. Het is een momentopname en de situatie kan snel veranderen. Daarnaast heeft ook de toegenomen levensverwachting van de bevolking invloed op de hoogte van de dekkingsgraad. Door deze toegenomen levensverwachting in de berekening mee te nemen, komt de dekkingsgraad lager uit, namelijk op 104%.

Lasten onderhoud

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

Rentebaten en -lasten

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

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

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Weller vormt vanaf 1 januari 2008 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V. en haar dochtervennootschappen.

In het kader van de integrale belastingplicht zijn Aedes en de Belastingdienst op 23 januari 2009 een nieuwe Vaststellingsovereenkomst (VSO II) aangegaan. In VSO II is o.a. voorgeschreven op welke wijze de activa en passiva die in 2006 en 2007 op grond van VSO I niet waren belast voor de heffing van de vennootschapsbelasting op de openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden gewaardeerd. Verder regelt de VSO II op welke wijze het resultaat op projectontwikkeling bij gemengde projecten en het resultaat op koop-tussenvormen dient te worden verantwoord.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Aanschaffingswaarde	1.923.383	1.374.266
Afschrijvingen	-548.576	-356.164
Boekwaarde	<u>1.374.807</u>	<u>1.018.102</u>
<u>Mutaties in de boekwaarde</u>		
Investeringsen	191.489	549.117
Afschrijvingen	-244.448	-192.412
	<u>-52.959</u>	<u>356.705</u>
<u>Boekwaarde per einde boekjaar</u>		
Aanschaffingswaarde	2.114.872	1.923.383
Afschrijvingen	-793.024	-548.576
Boekwaarde	<u>1.321.848</u>	<u>1.374.807</u>

Per 1-1-2008 zijn de software en licentiekosten, welke begrepen waren in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie gerubriceerd onder immateriële vaste activa. Tevens is de betreffende levensduur herijkt en verlengd naar 5 jaren.

Voor de Weller Energie B.V. zijn uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling opgenomen. Voor de omvang van deze investeringen is ook een wettelijke reserve gevormd conform art. 2:365 lid 2 BW ten laste van de overige reserves binnen de betreffende entiteit.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop in 2009 is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<u>Boekwaarde per 1 januari 2009</u>			
Aanschaffingswaarde	418.542.048	19.714.012	6.532.108
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-128.777.147	0	-4.707.522
Boekwaarde	<u>289.764.901</u>	<u>19.714.012</u>	<u>1.824.586</u>
<u>Mutaties in de boekwaarde</u>			
Investeringsen	3.091.364	26.153.355	255.853
Aankoop	477.660		
Overboeking naar in exploitatie	8.932.396	-8.932.396	
Desinvesteringen	-1.278.955		
Afschrijvingen i.v.m. verkopen	202.209		
Onttrekking voorziening onrendabele investering	-486.000	-446.244	
Afwaarderingen	-50.035	-155.172	
Waardeveranderingen o.b.v. bedrijfswaarde	-819.000		
Afschrijvingen	-11.980.705		-489.003
	<u>-1.911.066</u>	<u>16.619.543</u>	<u>-233.150</u>
<u>Boekwaarde per 31 december 2009</u>			
Aanschaffingswaarde	429.278.513	36.488.727	6.787.961
Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	-141.424.678	-155.172	-5.196.525
Boekwaarde	<u>287.853.835</u>	<u>36.333.555</u>	<u>1.591.436</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringsen

Onroerende zaken in exploitatie

Levensduurverlenging diverse complexen	1.623.374
Kwaliteitsverbeteringen op verzoek van huurders diverse complexen	730.702
Grondwerk Noorderkroon (cpl. 3.078)	12.030
BTW-afdracht 5 leeggekomen Afnorth-woningen (cpl. 4.200)	26.860
Kwaliteitverbetering Willemstraat	119.745
Investeringsen in machines en installaties Weller Energie B.V.	529.669
Parkeerbeugels (cpl. 4.056)	11.335
Energimeters (cpl. 2.110 + 2.130)	37.649
	<u>3.091.364</u>

Onroerende zaken in ontwikkeling

Projecten Brunssum	5.407.819
Projecten Onderbanken	123.720
Projecten Heerlerbaan	4.277.458
Projecten Heerlen-Centrum	2.963.437
Projecten Heerlerheide	13.380.921
	<u>26.153.355</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Automatisering
Inventaris

250.440

5.413

255.853

Aankoop**Onroerende zaken in exploitatie**

Ridder Vosstraat 1 (cpl. 3.079)

117.660

Houserstraat 1+3 en Rozengaardstraat 2 (cpl. 3.080)

360.000

477.660

Overboeking naar in exploitatie**Onroerende zaken in exploitatie**

Nieuwbouw 12 huurwoningen Brigidastraat (cpl. 4.080)

2.398.764

Nieuwbouw 13 studio's en 762m² commerciële ruimte Uit de Kunst (cpl. 5.035 / 5.947)

4.301.790

Nieuwbouw 460m² dienstencentrum Distelenveld (cpl. 3.942)

980.227

Na-investeringen Cultuurcluster Heerlerheide (cpl. 2.941)

82.498

Renovatie Edisonflat (cpl. 5.411)

1.169.117

8.932.396

Bij het in exploitatie nemen van het nieuwbouwcomplex Uit de Kunst is zowel het sociale als het commerciële deel opgenomen in de activa van de stichting in afwachting van definitieve splitsing en overdracht aan Weller Vastgoed Beheer B.V. van het commerciële deel.

Toetsing van de gerealiseerde kosten aan de waarderingsgrondslagen van de stichting heeft er toe geleid dat er in de stichting een aanvullende onrendabele top van € 1.242.000,- is verwerkt.

Desinvesteringen**Onroerende zaken in exploitatie**

Verkopen 24 woningen

-958.976

Overboeking grondwaarde Landvoogdstraat

-135.227

Koplopersubsidie 12 zorgwoningen Distelenveld (cpl. 3.016)

-107.195

Correctie kwaliteitsverbeteringen 2008 diverse complexen

-77.557

-1.278.955

Onttrekking voorziening onrendabele investering**Onroerende zaken in exploitatie**13 studio's en 762m² commerciële ruimte Uit de Kunst (cpl. 5.035 en 5.947)

-486.000

-486.000

Onroerende zaken in ontwikkeling

Sloop Govert Flinckstraat (cpl. 5.408 en project PHC006)

-380.000

Sloop Chrysantstraat (cpl. 3.711 en project POS004)

-66.244

-446.244

Afwaarderingen

Onroerende zaken in exploitatie

Boekwaarde sloop garages Heerderbaan (cpl. 1.968)

-50.035

-50.035

Onroerende zaken in ontwikkeling

Sloop Chrysantstraat (cpl. 3.711 en project POS004)

-40.000

Diverse projectkosten

-115.172

-155.172

Waardeveranderingen o.b.v. bedrijfswaarde

De waardeveranderingen a.g.v. bedrijfswaardeberekeningen in 2009 betreffen de volgende complexen:

Onroerende zaken in exploitatie

Afwaarderingen:

16 woningen Bradleystraat (cpl. 1.006)

-105.000

5 woningen Kampstraat (cpl. 2.140)

-23.000

34 woningen Magnoliastraat (cpl. 2.290)

-139.000

33 woningen Wannerstraat (cpl. 2.301)

-121.000

29 appartementen Dorpstraat (cpl. 3.054)

-92.000

12 woningen Brunnerbron (cpl. 3.075)

-98.000

9 woningen Veldstraat (cpl. 3.076)

-156.000

1 woning Ridder Vosstraat (cpl. 3.079)

-6.000

3 woningen Houserstraat/Rozengaardstraat (cpl. 3.080)

-34.000

28 appartementen Aan de Platz (cpl. 3.734)

-54.000

15 woningen President Rooseveltstraat (cpl. 3.736)

-79.000

8 appartementen Kanunnik van Nuijsstraat (cpl. 3.740)

-302.000

15 appartementen Kleikoelen (cpl. 4.042)

-155.000

18 appartementen Pastoor Savelbergstraat (cpl. 4.053)

-31.000

8 woningen Gregoriuslaan (cpl. 4.073)

-121.000

12 woningen Brigidastraat (cpl. 4.080)

-63.000

13 appartementen + commerciële ruimten Uit de kunst (cpl. 5.035 + 5.947)

-1.242.000

172 woningen Molenwei (cpl. 5.412)

-512.000

21 woningen Mangostraat (cpl. 5.463)

-55.000

-3.388.000

Terugnages:

103 woningen Cookstraat (cpl. 2.110)

60.000

110 woningen Fossielenerf (cpl. 2.220)

85.000

16 woningen Corneliusplein (cpl. 2.310)

124.000

1 woning Europalaan (cpl. 2.890)

36.000

106 woningen Oude Rozengaard (cpl. 3.001)

1.374.000

31 woningen Limburgiapark (cpl. 4.078)

865.000

44 woningen Eikenderweg (cpl. 5.435)

25.000

2.569.000

-819.000

Bij de bepaling van de afwaardering is rekening gehouden met de aanwezige rentabiliteitswaardecorrectie van de leningen. Deze bedraagt in totaal € 12.025.000,- positief en is verwerkt in het disconteringspercentage á 5,25%. De rentabiliteitswaardecorrectie wordt verder toegelicht bij de post Langlopende schulden.

Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling

Door Weller zijn opdrachten verstrekt voor de hierna volgende bouw- en sloopp projecten, die per einde boekjaar nog in ontwikkeling zijn. Op basis van de te verwachten stichtingskosten c.q. sloopkosten, in relatie tot de gewenste huurstelling/opbrengsten, zijn per project de onrendabele investeringen berekend. Hiervoor is een voorziening gevormd. De onrendabele investeringen bedragen naar verwachting:

Carrera Heerlerbaan (hoeve Leon Biessenstraat)	470.000
Kaer Heerlerbaan (zorgcluster)	318.000
Icarus Heerlerheide (zorgcluster)	5.012.000
Brede school Heerlerheide	1.156.000
ParkLunet fase 2 Brunssum	16.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	249.000
Dienstencentrum Schandelen Heerlen-Centrum	205.000
	<u>7.426.000</u>

Voor Carrera (restaurant en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat) is reeds in 2007 een voorziening opgenomen á € 300.000,-. In 2009 heeft er een additionele dotatie plaatsgevonden van € 170.000,-.

Bij project Kaer (52 aanleunwoningen en 16 koopappartementen) heeft in 2009 een dotatie in de voorziening plaatsgevonden van € 318.000,-.

Er heeft een aanvullende dotatie plaatsgevonden á € 390.000,- voor het zorgcluster Icarus.

De voorziening voor Brede school Heerlerheide is in de afgelopen jaren gevormd. Deze is niet gewijzigd ten opzichte van 2008.

Op basis van actuele bedrijfswaardeberekeningen voor ParkLunet fase 2 heeft er een vrijval van € 86.000,- plaatsgevonden van de in 2008 gevormde voorziening á € 102.000,-.

Bij sloopp project Chrysantstraat heeft een onttrekking uit de voorziening plaatsgevonden á € 66.000,- inzake onthuuringskosten.

Het nieuw te bouwen dienstencentrum Schandelen laat op dit moment een onrendabele investering zien ter hoogte van € 205.000,-. Hiervoor is een dotatie in de voorziening gedaan.

Nieuwbouwcomplex Uit de Kunst is in 2009 opgeleverd en de hoogbouwflat aan de Govert Flinckstraat is gesloopt. De gevormde voorzieningen van respectievelijk € 486.000,- en € 380.000,- zijn in 2009 aan de voorziening onttrokken.

Afschrijvingstermijnen

Onroerende zaken in exploitatie	Methode	Termijn (in jaren)
Grond		-
Woningen	lineair	50
C.V. installaties	lineair	20/25/restant levensduur
Isolatie	lineair	25
Garages	lineair	50
Woningaanpassingen	lineair	15/20/restant levensduur
Groenvoorziening/Warmtemeters	lineair	10/15
Woningverbetering en groot onderhoud	lineair	25/restant levensduur

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Kantoorgebouw	lineair	40
Verbouwing kantoorgebouw	lineair	restant levensduur
Inventarissen/automatiseringsapparatuur	lineair	1-10/3-5
Vervoermiddelen/bedrijfswagens	lineair	5
Software en Licenties	lineair	5-10

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een brand / vliegtuig / stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.

Per 1 januari 2009 heeft er een indexering plaatsgevonden van de verzekerde waarden van 7,3%. De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 984.600.000,-.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 3.137.000,-.

De verzekerde som van de opstallen kantoor Raadhuisstraat 21 bedraagt € 1.108.000,-.

Tevens is er voor de kantoren een bedrag van € 500.000,- aan extra kosten afgesloten (bijvoorbeeld voor het opzetten van noodlocaties na een calamiteit).

Daarnaast is voor alle voorgaande zaken € 500.000,- aan opruimingskosten verzekerd.

Voor 5 full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 39.000,- per woning.

Op alle betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

Naast deze verzekeringen heeft Weller ook nog een aantal bedrijfsverzekeringen afgesloten:

Aansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	1.250.000
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000
Computerinstallatieverzekering	dekking tot	500.000
Computer-reconstructieverzekering	dekking tot	553.000
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000
Aansprakelijkheidsverzekering t.b.v. bestuurders van motorrijtuigen	dekking tot	2.500.000
Vandalismeverzekering t.b.v. Voorstraat 21 te Brunssum	dekking tot	9.000
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	181.000
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000

Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.
Alle door Weller opgenomen leningen worden geborgd door het WSW.

Actuele waarde bezittingen Stichting Weller Wonen

De bedrijfswaarde van de woningen in exploitatie per 31 december 2009 bedraagt € 517.125.000,- (inclusief de grondwaarde minus sloop/onthuringskosten á € 138.329.000,-).

De bedrijfswaarde van de woningen in exploitatie per 31 december 2008 bedraagt € 497.292.000,- (inclusief de grondwaarde minus sloop/onthuringskosten á € 133.776.000,-).

De gehanteerde grondwaarde is in overeenstemming met RJ645, welke uitgaat van de reële waarde van de grond, waarbij rekening wordt gehouden met sloop, onthuring en bouwrijp maken van de grond aan het einde van de looptijd.

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige opbrengsten, de onderhoudslasten, de variabele lasten en met inbegrip van de grondwaarde. De afboeking naar lagere bedrijfswaarde wordt bepaald als het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde.

De reële waarde van alle maatschappelijke ruimten en markthuurwoningen bedraagt op basis van de actuele (WOZ) waarde naar schatting € 38.751.000,- en de boekwaarde bedraagt ultimo 2009 € 16.317.000,-

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2009	2008
- huurstijging 2009		2,50%
- huurstijging 2010	1,25%	2,25%
- verwachte huurstijging 2011 t/m 2013 (gemiddeld)	1,62%	2,25%
- verwachte huurstijging vanaf 2014	2,00%	2,25%
- variabele lastenstijging 2010	1,25%	2,25%
- variabele lastenstijging 2011 t/m 2013 (gemiddeld)	1,62%	2,25%
- variabele lastenstijging vanaf 2014	2,00%	2,25%
- onderhoudslastenstijging 2010	1,50%	3,25%
- onderhoudslastenstijging 2011 t/m 2013 (gemiddeld)	2,24%	3,25%
- onderhoudslastenstijging vanaf 2014	3,00%	2,25%
- grondwaardestijging vanaf 2010	5,25%	5,45%
- verwachte huurderiving op lange termijn	1,00%	1,00%
- disconteringsvoet op de lange termijn	5,25% (*)	5,45%
- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 870,- p/vhe; jaarlijks indexeren (€ 850,- in 2008)	
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2009 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- jaarlijks bedrag assurantien	€ 29,00 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform meerjarenonderhoudsbegroting tot einde levensduur	
- extra onderhoudsingrepen	per relevant project apart begrote bedragen	
- grondwaarde	de grondwaarde is ingerekend op basis van de reële waarde van de aanwezige bouwgronden, hierbij is rekening gehouden met nog te maken kosten i.v.m. toekomstige onthuring en sloop	
- looptijd	restant levensduur	

(*) De gehanteerde disconteringsvoet in 2009 bedraagt 5,25%, zijnde het gemiddelde van de vermogenskostenvoet van de leningportefeuille en de inschatting van het rentepercentage op lange termijn (6%).

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

De mutatie in de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed van 2009 ten opzichte van 2008 á € 19.833.000,- is als volgt toe te lichten:

Bedrijfswaarde per 1 januari 2009		497.292.000
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-21.934.000	
Effect een jaar opschuiven	<u>26.023.000</u>	4.089.000
Voorraadmutaties		
Verkopen	-1.085.000	
Sloop	9.000	
Nieuwbouw	5.826.000	
Aankoop	<u>453.000</u>	5.203.000
Parameterwijzigingen		
verkoop opbrengsten	-11.004.000	
levensduur	41.078.000	
disconteringsvoet	8.276.000	
huren	-30.834.000	
onderhoud	-1.726.000	
inflatiecorrectie	<u>6.826.000</u>	12.616.000
Niveauijzigingen		
huren	3.247.000	
onderhoud	-1.365.000	
overige exploitatieuitgaven	2.958.000	
verkoop	-6.546.000	
grondwaarde	<u>-369.000</u>	-2.075.000
Bedrijfswaarde per 31 december 2009		<u><u>517.125.000</u></u>

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de toekomstige verkopen in de komende 5 jaar. Uitzondering hierop vormen de woningen in het Schuttersveld/Heufke/Venweg te Brunssum. Voor deze woningen is bij de definitieve verwerving van de Gemeente Brunssum overeen gekomen dat deze bij mutatie allemaal verkocht zullen worden. Deze verkopen overschrijden de genoemde tijdshorizon van 5 jaar.

Actuele waarde bezittingen Weller Vastgoed Beheer B.V.

In bovenstaande verloopoverzicht is geen rekening gehouden met de commerciële panden, die zijn opgenomen in de Weller Vastgoed Beheer B.V. De reële waarde van deze panden bedraagt € 11.115.000,- op basis van een kapitalisatiefactor van 15 en een jaarhuur van € 741.000,-. In de markt is een kapitalisatiefactor van 15 / 20 gangbaar, afhankelijk van de specifieke marktomstandigheden. De historische kosten van deze panden bedragen € 7.653.000,-. Derhalve is voor deze panden geen waardevermindering van toepassing.

Waardering activa Weller Energie B.V.

Naar aanleiding van de energievisie Heerlerheide Nieuwe Stijl is Weller 2002 samen met de gemeente Heerlen partner geworden in het zogenaamde Mijnwaterproject. Dit project is mede door Europese Interregsubsidies tot stand gekomen.

Het project kreeg in Heerlerheide de vorm van een pilot. Met de pilot werden de volgende doelen nagestreefd: het aantonen van de technische, juridische en economische haalbaarheid, het leveren van een bijdrage aan de reductie van CO² en het realiseren van een positieve impact voor voormalige mijnwerkersbuurten. Concreet: er moest worden aangetoond dat het water dat in de mijngangen zit, gebruikt kan worden om woningen en andere opstallen te kunnen verwarmen en koelen.

De redenen voor deze deelname van Weller was tweeledig namelijk:

- vanuit milieuperspectief trachten een wezenlijk CO² reductie te bewerkstelligen
- kostenreductie voor eindgebruiker op termijn (de snel stijgende energielasten gaan een steeds groter aandeel van de woonlasten vormen).

Weller heeft daartoe in 2006 een businessplan geschreven op basis waarvan Wellerenergie B.V. is opgericht (met toestemming van Mvrom).

We constateren medio 2009 dat een aantal aannames uit het businessplan 2006 om uiteenlopende redenen vooralsnog niet gerealiseerd worden. De twee hoofdoorzaken zijn:

- de geplande bouwfasering van Heerlerheide Nieuwe Stijl heeft vertraging opgelopen
- de geprognosticeerde stijging van de energieprijzen zijn als gevolg van de mondiale kredietcrisis niet uitgekomen, maar zijn momenteel zelfs gedaald t.o.v. het prijspeil 2007.

Eind 2010 zal Wellerenergie B.V. van de huidige 50 aansluitingen naar 240 aansluitingen gaan. Hierdoor komen we voor het eerst in een going concern-situatie.

Op basis van het businessplan 2006 zal in juni 2010 een aangepast businessplan geschreven worden, waarbij de huidige status van het project en de nieuwe inzichten van de energieprijzen verwerkt zullen worden.

Op basis van dit nieuwe businessplan zal gekeken moeten worden of de oorspronkelijke doelstellingen gerealiseerd kunnen worden.

Met inachtneming van het voorgaande is de huidige opvatting dat het project als zodanig nog steeds financieel levensvatbaar is. Wel zal de eerder geraamde terugverdienperiode ruimer gaan uitvallen. Op dit moment is er echter geen aanleiding om de waardering van de activa te herzien (going concern).

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

<u>BWS-subsidie</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	808.888	1.468.826
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst afkoop bijdrage cpl 4063	0	-402.509
Ontvangst afkoop bijdrage cpl 3735	0	-65.778
Ontvangst bijdrage	-184.562	-252.370
Bijschrijving rente	35.920	60.718
Saldo per 31 december	660.246	808.888

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 185.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	500.000	0
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	114.731	300.000
ISV	0	200.000
Ontvangsten koplopersubsidies	-13.968	0
Saldo per 31 december	600.763	500.000

Totaal te vorderen subsidies	<u>1.261.009</u>	<u>1.308.888</u>
------------------------------	------------------	------------------

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld. De subsidie voor Parklunet is opgehoogd met € 8.000,- en de subsidie voor Distelenveld is in 2009 opgevoerd (€ 107.000,-). Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

In 2009 zijn de eerste bijdragen ontvangen voor de 3 Koplopersubsidies.

De ISV-subsidie (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) á € 200.000,- heeft betrekking op het project Uit de Kunst in Heerlen, welke in 3 jaar wordt uitgekeerd.

Latente belastingvorderingen		2009	2008
Saldo per 1 januari		912.279	0
Mutaties in het boekjaar:			
- Waardering sloopcomplexen		1.765.578	0
- Waardering verkoopcomplexen		3.335.194	0
- Waardering projecten met kooponderdelen		157.367	0
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies		319.212	312.531
- Compensabele verliezen:			
Fiscale eenheid		0	559.559
Herijking fiscale resultaat 2008		65.838	0
Compensatie verlies 2008		-173.305	0
Herclassificatie schuld 2008 WVO B.V.		-23.741	0
Weller Energie B.V.	2006	-2.000	2.000
	2007	-5.296	5.296
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	2004	0	11.414
	2005	0	18.474
	2007	0	3.005
Saldo per 31 december		6.351.126	912.279

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld. Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt deze latentie uit 2009 naar schatting € 114 miljoen, zijnde het vigerende belastingtarief van 25,5% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde (afgerond € 757 miljoen) en de boekwaarde in de jaarrekening (afgerond € 311 miljoen).

De belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, welke binnen een tijdshorizon van vijf jaar door sloop, danwel door verkopen uit ons bezit verdwijnt, bedragen nominaal respectievelijk € 1,8 miljoen en € 3,3 miljoen.

Voor een aantal projecten in ontwikkeling (met kooponderdelen) wijkt de fiscale waardering af van de commerciële waardering. De actieve belastinglatentie, die hierdoor ontstaat, is opgenomen tegen nominale waarde á € 157.000,-.

De post latente belastingvorderingen betreft het verschil tussen de fiscaal lagere dan commerciële waardering van de leningenportefeuille (disagio). De waardering is tegen nominale waarde. De belastinglatentie wordt afgewikkeld gedurende de looptijd van de leningen.

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

	<u>1-1-2009</u>	<u>Mutatie</u>	<u>31-12-2009</u>
Stichting Weller Wonen			
Leningen & BWS subsidies	312.531	319.212	631.743
Sloopcomplexen	0	1.765.578	1.765.578
Verkoopcomplexen	0	3.335.194	3.335.194
Projecten mbt kooponderdelen	0	157.367	157.367
Verliescompensatie Fiscale eenheid	559.559	-131.208	428.351
Weller Energie			
Verliescompensatie vóór Fiscale eenheid	7.296	-7.296	0
Weller Vastgoed Ontwikkeling			
Verliescompensatie vóór Fiscale eenheid	32.893	0	32.893
	<u>912.279</u>	<u>5.438.847</u>	<u>6.351.126</u>

Deelnemingen

<u>Deelneming Exploitatiemij. Noorderkroon B.V.</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	41.313	65.221
Mutaties in het boekjaar:		
- Resultaat deelneming	-1.423	-23.908
Saldo per 31 december	<u>39.890</u>	<u>41.313</u>

- 50% Grouwels Daelmans Vastgoed C.V.
- 50% Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Bestede kosten	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Koopwoningen Brigidastraat Brunssum	<u>0</u>	<u>1.834</u>
Gefactureerde termijnen	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Koopwoningen Brigidastraat Brunssum	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

VOORRADEN

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Koopwoningen Brigidastraat Brunssum	0	300.318
Koopwoningen Central Brunssum	835.919	308.352
Koopwoningen Woendershof Brunssum	39.139	0
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	114.720	548.859
Koopwoningen Caumerpoort Heerlerbaan	3.358.111	3.164.426
Koopwoningen Lux Luna Heerlen-Centrum	1.688.628	1.577.690
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	870.852	224.051
Koopwoningen Maankwartier Heerlen-Centrum	426.117	0
Herwaardering 'oude' commerciële ruimten Piazza Heerlerheide	1.911.516	1.911.516
Koopwoningen Brede School Heerlerheide	1.076.042	885.506
Koopwoningen Magistraat Heerlerheide	440.373	397.776
	<u>10.761.417</u>	<u>9.318.494</u>

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

VORDERINGEN**Huurdebiteuren**

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.128.073	878.399
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-165.677	-140.000
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	1.896.760	1.839.221
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-1.517.984	-1.562.668
Totaal Stichting Weller Wonen	<u>1.341.172</u>	<u>1.014.951</u>
- Te vorderen	66.682	17.233
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-12.952	
Totaal Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. & Weller Vastgoed Beheer B.V.	<u>53.730</u>	<u>17.233</u>
	<u>1.394.902</u>	<u>1.032.184</u>

Stichting Weller Wonen

De van zittende huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Achterstand

	<u>Aantal huurders</u>		<u>Bedrag achterstand</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
tot 1 maand	743	632	245.000	196.000
1 tot 2 maanden	222	195	155.000	134.000
2 tot 3 maanden	96	83	119.000	197.000
3 tot 4 maanden	54	63	271.000	95.000
4 maanden of meer	74	75	338.000	256.000
	<u>1.189</u>	<u>1.048</u>	<u>1.128.000</u>	<u>878.000</u>

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 2,08% van de bruto jaarhuur over 2009 à € 54.190.000,- (ultimo vorig boekjaar 1,64%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	1.702.669	1.334.713
Definitief afgeboekte posten	-493.647	-348.188
Dotatie ten laste van de exploitatie	474.639	716.144
Saldo per 31 december	<u>1.683.661</u>	<u>1.702.669</u>

Betreffende voorziening is alleen gevormd ten behoeve van het risico in de Stichting Weller Wonen.
Indien het risico aanleiding geeft, zijn we voornemens om ook in de andere entiteiten een voorziening te vormen.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V.

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders 2009</u>		<u>Bedrag achterstand 2009</u>	
	<u>WVO BV</u>	<u>WVB BV</u>	<u>WVO BV</u>	<u>WVB BV</u>
tot 4 maanden	5	20	39.117	14.577
4 maanden of meer	14	14	1.118	11.870
	<u>19</u>	<u>34</u>	<u>40.235</u>	<u>26.447</u>
Voorziening oninbaarheid			-12.952	0
			<u>27.283</u>	<u>26.447</u>

Energiedebiteuren

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Openstaande vorderingen op energie-consumenten	<u>7.834</u>	<u>21.456</u>

Gemeenten

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Bijdrage woningaanpassingen	364.966	454.033
Jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen	43.230	43.230
Subsidie BWS	55.352	0
Vordering subsidie Interreg IIIB	0	129.459
Brede School Heerlerheide	409.666	0
Overige	3.578	6.021
	<u>876.792</u>	<u>632.743</u>

Overige vorderingen

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Te vorderen van verzekeraars	92.120	89.271
Vooruitbetaalde VPB 2008	0	503.800
Vooruitbetaalde VPB 2009	2.029.000	0
Te ontvangen vergoedingen inzake nieuwbouw	0	179.000
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	140.837	142.114
Nog te ontvangen Koplopersubsidie	36.778	0
Nog te ontvangen inzake verkopen woningen	0	1.000
Exploitiemij. Noorderkroon B.V.	35.000	0
Overige posten	191.556	39.465
	<u>2.525.291</u>	<u>954.650</u>

De voorziening dubieuze debiteuren (niet huur) heeft het volgende verloop:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	92.250	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	92.250
Onttrekking	-92.250	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>92.250</u>
 Totaal Overige vorderingen	 <u>2.525.291</u>	 <u>862.400</u>

Overlopende activa

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	1.584.270	3.981.925
Terug te vorderen BTW B.V.'s	70.391	15.060
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	541.192	1.212.782
Nog te ontvangen subsidies	315.270	416.471
Vogelaar projectsteun	120.000	120.000
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	284.435	271.869
Vooruitbetaalde huur kantoor	163.060	162.138
Vooruitbetaalde CZ-premie	0	134.917
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	110.084	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	60.564	62.708
Vooruitbetaalde kosten energie en water	110.802	46.886
Nog te ontvangen rente	16.667	0
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.504	6.113
Gemeenschapshuis Heerlerbaan	123.086	91.443
Overige posten	251.962	142.516
	<u>3.758.287</u>	<u>6.774.911</u>

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Direct opeisbaar	3.690.927	4.518.017
Deposito's (kortlopend)	10.005.979	0
	<u>13.696.906</u>	<u>4.518.017</u>

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

	2009	2008
Saldo per 1 januari	44.960.407	43.526.350
Jaarresultaat	517.809	1.434.057
Saldo per 31 december	45.478.216	44.960.407

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2009	2008
Saldo per 1 januari	7.361.000	8.016.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.083.000	833.000
Onttrekkingen nieuwbouw	-486.000	-101.000
Onttrekkingen sloop	-446.244	0
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-86.000	-1.387.000
Saldo per 31 december	7.425.756	7.361.000

De opbouw van de voorziening is als volgt:

Carrera Heerlerbaan (hoeve Leon Biessenstraat)	470.000
Kaer Heerlerbaan (zorgcluster)	318.000
Icarus Heerlerheide (zorgcluster)	5.012.000
Brede school Heerlerheide	1.156.000
ParkLunet fase 2 Brunssum	16.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	249.000
Dienstencentrum Schandelen Heerlen-Centrum	205.000
	7.426.000

Voor Carrera (restaurant en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat) is reeds in 2007 een voorziening opgenomen á € 300.000,-. In 2009 heeft er een additionele dotatie plaatsgevonden van € 170.000,-.

Bij project Kaer (52 aanleunwoningen en 16 koopappartementen) heeft in 2009 een dotatie in de voorziening plaatsgevonden van € 318.000,-.

Er heeft een aanvullende dotatie plaatsgevonden á € 390.000,- voor het zorgcluster Icarus.

De voorziening voor Brede school Heerlerheide is in de afgelopen jaren gevormd. Deze is niet gewijzigd ten opzichte van 2008.

Op basis van actuele bedrijfswaardeberekeningen voor ParkLunet fase 2 heeft er een vrijval van € 86.000,- plaatsgevonden van de in 2008 gevormde voorziening á € 102.000,-.

Bij sloopproject Chrysantstraat heeft een onttrekking uit de voorziening plaatsgevonden á € 66.000,- inzake onthuringskosten.

Het nieuw te bouwen dienstencentrum Schandelen laat op dit moment een onrendabele investering zien ter hoogte van € 205.000,-. Hiervoor is een dotatie in de voorziening gedaan.

Nieuwbouwcomplex Uit de Kunst is in 2009 opgeleverd en de hoogbouwflat aan de Govert Flinckstraat is gesloopt. De gevormde voorzieningen van respectievelijk € 486.000,- en € 380.000,- zijn in 2009 aan de voorziening onttrokken.

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	76.884	52.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	52.000	52.000
Onttrekkingen	-128.884	-27.116
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>76.884</u>

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht naar 6 leden. Deze herstructurering was overeengekomen bij de fusie in 2003 tussen de beide fusiepartners Woonservice Het Adres en Wonen Parkstad. Voor de hiermee samenhangende vergoedingen, die de uittredende RvC-leden hebben ontvangen o.b.v. het reglement van de RvC, is een kostenegaliseringsvoorziening gevormd. De vergoeding was geraamd op € 156.000,- en is geëgaliseerd over de betreffende jaren 2007, 2008 en 2009.

Voorziening glasfonds

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	217.436	201.513
Dotatie ten laste van de exploitatie	142.013	121.590
Onttrekkingen	-115.503	-105.667
Saldo per 31 december	<u>243.946</u>	<u>217.436</u>

Alle huurders kunnen deelnemen aan het glasfonds. Het risico voor glasbreuk is niet ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij, maar wordt in eigen beheer gehouden. Huurders betalen een vergoeding voor deelname aan het glasfonds en de kosten voor glasbreuk worden gedekt uit het fonds.

Voorziening latente belastingen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	320.303	308.366
Mutaties	0	11.937
Fiscale onderhoudsvoorziening	2.263.621	0
Saldo per 31 december	<u>2.583.924</u>	<u>320.303</u>

Betreft een langlopende latentie op de waardering van de activa ten behoeve van projectontwikkeling. Deze is opgenomen in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. Deze voorziening is gevormd ten behoeve van aanpassing van de waarderingsgrondslagen met betrekking tot de consolidatie.

De latentie is gewaardeerd tegen een gemiddeld belastingtarief van 18%. De latentie is langlopend van aard en kan slechts bij een verkoop aflopen.

Ter bepaling van het fiscaal resultaat 2009 voor de vennootschapsbelasting is rekening gehouden met het vormen van een voorziening onderhoud. In de commerciële jaarrekening wordt geen voorziening onderhoud gevormd. De hiermee verband houdende passieve belastinglatentie is op nominale waarde in de jaarrekening opgenomen.

Het verloop van de voorziening latente belastingen, ziet er als volgt uit:

	<u>1-1-2009</u>	<u>Mutatie</u>	<u>31-12-2009</u>
Stichting Weller Wonen			
Onderhanden Projecten	320.303	0	320.303
Weller Vastgoed Ontwikkeling			
Fiscale Onderhoudsvoorziening	0	2.263.621	2.263.621
	<u>320.303</u>	<u>2.263.621</u>	<u>2.583.924</u>

Voorziening inkomstenderving

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie	45.000	0
Saldo per 31 december	<u>45.000</u>	<u>0</u>

De voorziening is een resultante van de arbitragezaak rond de lekkages bij de parkeergarage van het Cultuurcluster Heerlerheide. Weller heeft zicht hierbij verplicht om de huurderiving op de commerciële panden voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 45.000,-.

LANGLOPENDE SCHULDEN**Leningen overheid**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	10.080.634	10.303.454
Aflossingen	-168.658	-222.820
Saldo per 31 december	<u>9.911.976</u>	<u>10.080.634</u>

Leningen kredietinstellingen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	259.008.964	257.410.199
Nieuwe leningen	40.000.000	20.000.000
Klim dkp-leningen tot en met vervaldatum	0	-25.035
Niet vervallen klim	0	-2
Aflossingen	-19.955.380	-18.376.198
Saldo per 31 december	<u>279.053.584</u>	<u>259.008.964</u>

Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Leningen overheid	9.911.976	10.080.634
Leningen kredietinstellingen	279.053.584	259.008.964
Totaal	<u>288.965.560</u>	<u>269.089.598</u>

Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt

	<u>222.706.098</u>	<u>195.854.922</u>
--	--------------------	--------------------

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2010 een bedrag van € 5.260.000,- aan reguliere aflossingen en € 13.112.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaaarde langlopende leningen Stichting

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 277.662.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 4,32%. Dit percentage is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar. Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 12.025.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 270.247.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem Stichting

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,83% (2008: 4,96%). Alle 'hoogrentende' klimleningen zijn afgelost, hetgeen tot een positieve ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet heeft geleid. De huidige situatie van lage rentestanden, kan bij conversie en herfinanciering zorgen voor een verder gunstig verloop van de rentevoet.

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

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

Egalisatierekening investeringssubsidies

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo per 1 januari	0	0
Ontvangen subsidie	473.368	0
Vrijval	-40.182	0
Saldo per 31 december	<u>433.186</u>	<u>0</u>

In 2005 is door het Ministerie van Economische Zaken subsidie (Unieke Kansen Regeling), ten bedrage van € 1.388.000,- toegekend aan Weller Energie B.V. voor het mijnwaterproject. Dit subsidiebedrag heeft betrekking op aanvragen van meerdere partijen waarbij Weller Energie B.V. penvoerder is. Het bedrag, opgenomen onder egalisatierekening investeringssubsidies, heeft betrekking op het Weller Energie B.V.-deel.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Crediteuren	<u>6.795.522</u>	<u>6.083.658</u>

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2009, waarvan de betalingen begin 2010 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>4.219.789</u>	<u>248.195</u>

Belastingen en premies sociale verzekering

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Loonheffing	323.638	306.517
Vennootschapsbelasting	184.455	13.567
Omzetbelasting	1.575.026	942.505
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	84.682	96.648
	<u>2.167.801</u>	<u>1.359.237</u>

Overige schulden

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>193.450</u>	<u>224.061</u>

Onderhanden projecten

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Bestede kosten		
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	-588.940	0
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	-215.553	0
	<u>-804.493</u>	<u>0</u>
Gefactureerde termijnen		
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	650.000	0
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	303.790	0
	<u>953.790</u>	<u>0</u>
	<u>149.297</u>	<u>0</u>

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

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

Overlopende passiva

	<u>31 - 12 - 2009</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>
Niet-vervallen rente	6.481.188	6.157.893
Vooruit ontvangen huren	418.919	412.732
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	90.013	49.332
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	222.359	0
Reservering stookkosten 2e halfjaar	132.918	196.554
Nog te betalen kosten energie en water	25.596	79.160
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	982.938	982.938
UKR subsidie derden	257.936	0
Milieubeleidsplan	19.999	0
Rente en aflossing leningen	237.464	237.464
Overige posten	203.351	45.974
	<u>9.072.681</u>	<u>8.162.046</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

1. Voorwaardelijke verplichting

Het obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, welke opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken.

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 12.421.000,-.

2. BTW-verplichtingen AFNORTH-Woningen

De woningen van complex 4.200 (73 vrije sector woningen in Brunssum) welke gemiddeld gereedgekomen zijn op 11 november 1988, worden collectief verhuurd aan AFNORTH. Aangezien deze woningen verhuurd worden aan de Britse regering, zijn de totale stichtingskosten á circa € 3.910.000,- betaald zonder omzetbelasting. De omzetbelasting dient alsnog betaald te worden bij beëindiging van de verhuur aan AFNORTH c.q. bij verkoop van de woningen aan derden.

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 21 woningen.

Het resterende aan de fiscus terug te betalen bedrag aan omzetbelasting, is afhankelijk van de verhuurtermijn met AFNORTH in verhouding tot de levensduur van de woningen, die op 40 jaar is gesteld. Deze verplichting bedraagt op balansdatum circa € 108.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 6.000,-.

3. Aangegane verplichtingen

Bij een aantal projecten is sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht worden opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaande projecten bedraagt de restant verplichting op balansdatum:

Nieuwbouw commercieel Central (Brunssum)	161.000
Nieuwbouw commercieel Piazza (Heerlerheide)	2.224.000
Nieuwbouw huurwoningen Central (Brunssum)	129.000
Nieuwbouw huurwoningen ParkLunet fase 2 (Brunssum)	1.517.000
Nieuwbouw huurwoningen Kaer (Heerlerbaan)	4.306.000
Nieuwbouw huurwoningen Icarus (Heerlerheide)	4.488.000
Nieuwbouw huurwoningen Piazza (Heerlerheide)	1.925.000
Nieuwbouw huurwoningen Brede School (Heerlerheide)	1.745.000
Nieuwbouw huurwoningen Carrera (Heerlerbaan)	2.465.000
Nieuwbouw koopwoningen Central (Brunssum)	102.000
Nieuwbouw koopwoningen Brede School (Heerlerheide)	1.533.000
Nieuwbouw koopwoningen Landvoogdstraat (Heerlen-Centrum)	1.294.000
Nieuwbouw koop maatschappelijk Brede School (Heerlerheide)	2.009.000
	23.898.000

4. Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2011 en 2016. In dit project worden de volgende onderdelen gebouwd : 66 huurwoningen, 43 koopwoningen, 1100 parkeerplaatsen, 13.300 m² kantoren, 10.000 m² GDV (supermarkten), 1600 m² KDV en 8000 m² hotel.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 94 miljoen (grond € 19,7 en opstallen € 74,3 miljoen).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit zal t.z.t. de aankoop van de gronden en de detaillering over aangegane verplichtingen en risico's, zoals deze nog niet uit de balans blijken, worden toegelicht.

De Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's, die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau. Zo is er pas sprake van een afnameplicht van de grond wanneer er een bruikbare bouwvergunning is verleend. Voorts zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen ingeval de bouwkosten vooraf bepaalde grenzen zullen overschrijden.

Tenslotte zijn er, op dit moment, voor ca. 70% van het totale project contracten afgesloten met solide derde partijen voor langjarige huur en/of koop.

Financiering van het project zal binnen Weller Vastgoed Ontwikkeling plaatsvinden tegen commerciële tarieven.

5. Contracten lease-auto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit lease-auto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2010 bedraagt € 335.000,-. Voor de jaren 2011 tot en met 2014 bedraagt de leaseverplichting € 418.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2014.

6. Juridische procedures

Onderstaand een overzicht van alle juridische procedures welke in 2009/2010 spelen.

1 Cultuurcluster Heerlerheide - lekkages

Uitspraak Smeets Conflict Management: Weller niet aansprakelijk voor lekkages. Weller heeft aangegeven om tot maximaal € 45.000,- in te staan voor inkomensderving van commerciële huurders.

2 Grand Café Heerlerheide - aanpassingen

Executoriale verkoop is afgerond en er is geen verhaal mogelijk op de schuldenaar. De kosten á € 30.000,- worden binnen Cultuurcluster Heerlerheide opgenomen.

3 Hoogbouwflats Peter Schunckstraat - gladheid galerijvloeren (a.g.v. nieuwe coating)

Huidige onderzoeken geven de eisende huurdersvertegenwoordiging geen (expliciet) gelijk. Het is onduidelijk of de eisende partij alsnog gerechtelijke stappen zal ondernemen.

7. Hoofdelijke aansprakelijkheid

De stichting Weller Wonen heeft zich hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een lening van € 2.200.000,- aangetrokken door 100%-dochter Weller Energie B.V. (via Weller Wonen Holding B.V.).

De stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaliteit € 4.500.000,-), welke zijn aangetrokken door 100%-dochter Weller Vastgoed Beheer B.V. (via Weller Wonen Holding B.V.).

Deze B.V.'s zijn ook onderdeel van de fiscale eenheid met verder daarin Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Wonen Holding B.V.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren	2009	2008
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	47.811.548	46.738.563
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.315.737	1.794.660
Overige zaken	252.601	259.879
	50.379.886	48.793.102
Huurderving:		
Wegens leegstand	-860.945	-519.012
	49.518.941	48.274.090

De nettohuur-opbrengst van de woningen is dit boekjaar gestegen als gevolg van:

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2009 = 2,50%, 2008 = 1,60%)	1.040.000
Geriefsverbeteringen 2009	132.000
Aanpassen naar streefhuur	315.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	191.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-609.000
	1.069.000

Vergoedingen	2009	2008
Leveringen en diensten	4.099.085	3.996.534
Vergoedingsderving wegens leegstand	-57.571	-44.640
	4.041.514	3.951.894
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-230.690	-636.640
	3.810.824	3.315.254

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

Overheidsbijdragen	2009	2008
Bijdragen woningaanpassing mindervaliden e.d.	0	18.611

Opbrengsten uit energieverkoop	2009	2008
Verkoop van warmte- en koude-energie	152.975	38.687

Verkoop onroerende goederen	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Verkoopresultaten	<u>1.398.712</u>	<u>8.765.632</u>

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 24 huurwoningen en koopappartementen.

Nadere specificatie 24 huurwoningen:

Oorspronkelijke kosten	958.976	
Cumulatieve afschrijvingen	<u>202.209</u>	
Boekwaarde resultaat		756.767
Opbrengst verkopen		2.562.050
Verkoopkosten		<u>-317.498</u>
Netto verkoopprijs		<u>2.244.552</u>
Verkoopresultaat		<u>1.487.785</u>

Nadere specificatie koopwoningen:

Resultaat koopwoningen Brigidastraat	<u>-89.073</u>
--------------------------------------	----------------

Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. het eigen bedrijf	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>1.037.000</u>	<u>1.133.997</u>

Projectopbrengsten	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Opbrengsten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	588.940	0
Opbrengsten koopwoningen Landvoogtstraat (Percentage of Completion)	<u>215.553</u>	<u>0</u>
	<u>804.493</u>	<u>0</u>

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

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Doorberekende administratiekosten aan derden	57.951	67.947
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	96.033	93.320
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	23.637	16.333
Overige	<u>113.257</u>	<u>118.671</u>
	<u>290.878</u>	<u>296.271</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Onroerende zaken in exploitatie	11.924.419	12.071.695
Overige zaken	31.191	14.407
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	489.003	584.059
Immateriële vaste activa	244.448	192.412
Onroerende zaken m.b.t. leveringen en diensten	25.095	18.773
	<u>12.714.156</u>	<u>12.881.346</u>

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Waardevermindering materiële vaste activa in exploitatie	3.388.000	196.071
Terugname afwaarderingen materiële vaste activa in exploitatie	-2.569.000	0
Waardeverandering materiële vaste activa in ontwikkeling	155.014	318.420
Waardevermindering materiële vaste activa	50.035	-520.000
Waardevermindering materiële vaste activa t.l.v. voorziening	1.083.000	833.000
Vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-86.000	-1.387.000
	<u>2.021.049</u>	<u>-559.509</u>

De "waardevermindering materiële vaste activa in exploitatie" heeft betrekking op 17 verschillende complexen, verspreid over het gehele bezit. De waardeverminderingen vloeien voort uit de bedrijfswaardeberekeningen en worden verder toegelicht bij de Materiële Vaste Activa.

Bij 7 complexen heeft er, als gevolg van de bedrijfswaardeberekeningen, een terugname plaatsgevonden van eerdere afwaarderingen. Een bedrag van € 2.569.000,- is ten gunste van het resultaat gebracht in de post "terugname afwaarderingen materiële vaste activa in exploitatie". Bij de Materiële Vaste Activa wordt deze post verder toegelicht.

De "waardeverandering materiële vaste activa in ontwikkeling" heeft betrekking op de volgende projecten:

Kaer Heerlerbaan	-33.000
Boekwaarde sloop 21 won. Chrysantstr.	40.000
Projectkosten diverse niet doorgezette projecten	139.000
Sloopkosten Govert Flinckstraat (overschrijding voorz. ORT)	9.000
	<u>155.000</u>

De "waardevermindering materiële vaste activa" heeft betrekking op de boekwaarde van de gesloopte garages, ten behoeve van project Kaer Heerlerbaan.

De "waardevermindering materiële vaste activa t.l.v. voorziening" is als volgt te specificeren:

Kaer Heerlerbaan	318.000
Carrera Heerlerbaan	170.000
Icarus Heerlerheide (zorgcluster)	390.000
Dienstencentrum Schandelen Heerlen-Centrum	205.000
	<u>1.083.000</u>

Personeelslasten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lonen en salarissen	6.088.240	5.686.801
Sociale lasten en pensioenlasten	1.877.035	1.784.775
Overige personeelskosten	790.771	792.642
	<u>8.756.046</u>	<u>8.264.218</u>

Lonen en salarissen

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Salarissen	5.255.632	4.899.552
Vakantiegeld	375.783	366.702
Gratificatie (13e maand)	456.825	420.547
	<u>6.088.240</u>	<u>5.686.801</u>

Sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sociale lasten	691.493	688.079
Pensioenlasten	1.185.542	1.096.696
	<u>1.877.035</u>	<u>1.784.775</u>

Overige personeelskosten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Reiskosten	49.362	45.573
Opleidingskosten	143.844	198.481
Employability Beleid	0	5.206
Cafeteria-model	17.943	11.419
Kosten leaseauto's	405.650	414.948
Wervingskosten personeel	13.760	4.123
Ongevallenverzekering	882	976
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	48.915	33.865
Overige	110.415	78.051
	<u>790.771</u>	<u>792.642</u>

Bezoldiging van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2009 € 452.000,- bedragen.
Dit bedrag is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Brutoloon	271.784	251.134
Vakantiegeld	19.654	19.172
Gratificatie (13 ^e maand)	20.548	20.070
Sociale lasten	11.907	11.898
Pensioenlasten	82.211	82.817
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	45.432	41.908
	<u>451.536</u>	<u>426.999</u>

Prépensioentoezegging directeurbestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenvoorziening toegekend om op 60 jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door de gewijzigde regelgeving heeft SPW de opbouw van vroegpensioenen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17.000,- uit aan de directeur-bestuurder.

Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2009 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2009 had de corporatie gemiddeld 121 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Directie/Bestuur	2,0	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	15,4	15,6
Accountmanagers	6,9	6,9
Consultants	15,0	14,3
Relatiebeheerders	53,8	55,4
Medewerkers Financiën & Registratie	17,2	17,2
Facilitaire Zaken	1,3	1,1
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>111,6</u>	<u>112,5</u>

Inkoopkosten tbv energieverkoop

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Inkoop energie	<u>77.154</u>	<u>58.206</u>

Lasten onderhoud

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dotatie glasfonds	142.013	121.590
Kosten planmatig onderhoud	5.187.791	4.730.344
Kosten niet-planmatig onderhoud	6.792.194	5.391.866
Nagekomen lasten onderhoud	598.770	669.554
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	206.473	262.517
Projectmatige onderhoudslasten	0	4.868.632
	<u>12.927.241</u>	<u>16.044.503</u>

Projectkosten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kosten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	549.902	0
Kosten koopwoningen Landvoogtstraat (Percentage of Completion)	195.655	0
Kosten koopwoningen Central	291.269	0
	<u>1.036.826</u>	<u>0</u>

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

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Overige bedrijfslasten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Directe bedrijfskosten	7.413.357	7.121.583
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	-40.182	0
Kosten verhuur	573.935	842.402
Huisvestingskosten	835.311	804.673
Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan	274.253	250.257
Algemene kosten	1.933.194	2.383.715
	<u>10.989.868</u>	<u>11.402.630</u>

Directe bedrijfskosten

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Belastingen	3.009.651	3.027.419
Verzekeringen	276.510	295.833
Leveringen en diensten:		
- Gas, water en elektra	2.900.143	2.435.194
- Onderhouds- en schoonmaakkosten	720.874	714.412
- Huismeesters	46.366	44.469
- Premie glasverzekering	1.617	24.513
- Boilers	17.174	17.084
- Administratiekosten	94.790	92.938
- Overige kosten	28.340	15.293
Wijksteunpunten	76.477	66.374
Afboeking service- en stookkosten	99.187	211.234
Jubileum 'trouwe huurders'	14.500	22.391
Afboeking oninbaarheid	17.338	60.773
Overige lasten	110.390	93.656
	<u>7.413.357</u>	<u>7.121.583</u>

Kosten verhuur

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	487.591	808.394
Dotatie aan voorziening inkomstenderving	45.000	0
Incassokosten	41.344	34.008
	<u>573.935</u>	<u>842.402</u>

Vennootschapsbelasting		2009	2008
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen (cf jaarrekening)		-2.681.158	809.435
Bij:			
Deelneming Exploitiatiemij. Noorderkroon B.V.		1.423	23.908
Lagere onderhoudskosten t.l.v. voorziening		335.950	0
Lagere afschrijvingen		11.890.148	12.319.841
Vrijval Agio	leningen	210.234	303.561
	BWS-subsidies	-2.444	-7.075
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie		819.000	196.071
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling		6.949	140.498
Mutatie glasfonds		26.510	0
Mutatie voorziening onrendabele top		997.000	-554.000
Af:			
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening		-4.623.149	-4.224.702
Lagere opbrengst verkopen		-1.208.376	-8.769.977
Afwaardering a.g.v. sloop		-2.082.718	-520.000
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)		-898.000	0
Resultaat projectontwikkeling		-208.962	-381.263
Hogere onderhoudskosten		-1.623.374	-1.503.924
Fiscaal Resultaat		959.033	-2.167.628
Bij:			
Oortkosten		0	22.747
Af:			
Dotatie herinvesteringsreserve		-279.409	-15.679
Belastbare winst		679.624	-2.160.560
Compensatie verlies 2008		-679.624	0
Belastbaar bedrag		0	0
Vennootschapsbelasting eerste € 200.000,-	20,0%	0	55.000
meerdere	25,5%	0	480.818
		0	535.818
Vorming latentie:			
Actieve latentie Stichting Weller Wonen		5.577.351	312.531
Actieve latentie Weller Wonen Holding B.V.		0	-214.245
Actieve latentie Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.		0	3.005
Actieve latentie Weller Energie B.V. 2005/2006		-7.296	-550
Passieve latentie Stichting Weller Wonen		-2.263.621	0
Passieve latentie Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.		0	-11.937
Verliescompensatie:			
Actieve latentie herijking fiscaal resultaat 2008 fiscale eenheid		65.838	0
Actieve latentie verliescompensatie 2008 Fiscale eenheid		-173.305	0
Totale belasting in resultaat 2009		3.198.967	624.622

Bij de bepaling van de acute vennootschapsbelastingpositie 2009 is geen rekening gehouden met een fiscale afwaardering van € 1,4 miljoen inzake de boekwaarde van de 48 in 2009 gesloopte woningen Kerkeveld, vanwege onzekerheid omtrent de fiscale afrekenbaarheid. Met een beroep op arrest BNB 1993/240 zal hierover overleg met de Belastingdienst plaatsvinden.

KASSTROOMOVERZICHT

2009

Kasstroom uit operationele activiteiten

Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	8.491.000
Aanpassingen voor:	
* Afschrijvingen	12.714.000
* Waardeverandering materiële vaste activa	1.956.000
* Verandering in werkkapitaal	
- Mutatie onderhanden projecten	2.000
- Mutatie voorraden	-1.443.000
- Mutatie vorderingen	761.000
- Mutatie kortlopende schulden	2.550.000
	1.870.000
* Mutatie voorzieningen	2.323.000
Ontvangen rente	2.530.000
Betaalde rente	-13.703.000
	-11.173.000
Latentie	
Betaalde Vennootschapsbelasting	3.199.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.380.000

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings in materiële vaste activa	-29.978.000
Investerings in immateriële vaste activa	-191.000
Desinvesteringen in materiële vaste activa	1.077.000
Mutatie financiële vaste activa	-5.390.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.482.000

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Bijschrijvingen langlopende schulden	0
Nieuwe leningen	40.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-20.125.000
Egalisatierekening investeringssubsidies	434.000
Vervroegde aflossing langlopende schulden	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.309.000
Toename geldmiddelen	5.207.000

2009

Geldmiddelen per 1 januari	4.270.000
Mutatie geldmiddelen	5.207.000
Geldmiddelen per 31 december	9.477.000

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



Ernst & Young Accountants LLP
Stationsplein 8C
6221 BT Maastricht, The Netherlands
P.O. Box 100
6200 AC Maastricht, The Netherlands
Tel.: +31 (0) 88 - 407 3541
Fax: +31 (0) 88 - 407 3455
www.ey.nl

Aan de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurders van stichting Weller Wonen.

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2009 van stichting Weller Wonen te Brunssum bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de stichting Weller Wonen heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting Weller Wonen per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Maastricht, 16 juni 2010

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA