

20.000 MENSEN VONDEN IN 2017 BIJ WELLER EEN THUIS IN BRUNSSUM, HEERLEN OF ONDERBANKEN. VOOR AL DEZE MENSEN - JONG EN OUD - WERKEN WIJ SAMEN MET ONZE PARTNERS AAN WOONPLEZIER. DAT IS MEER DAN WONEN ALLEEN. WIJ WILLEN MEERWAARDE CREËREN: VOOR ONZE HUURDERS, OMGEVING EN VOOR ONZE MEDEWERKERS. DAT IS GELUKT, BLIJKT UIT ONS JAARVERSLAG. HIER ZETTEN WE DE BELANGRIJKSTE RESULTATEN OP EEN RIJ.

HET JAAR 2017... EEN KANTELJAAR IN HET KORT

2017 is een belangrijk jaar voor Weller. **Een kanteljaar!** Het is het eerste jaar waarin we uitvoering geven aan ons **Strategisch Beleidsplan 'Dichter bij Huis'** 2017-2020. Het is ook het jaar waarin we toewerken naar een nieuwe organisatie die flexibel mee kan bewegen met de veranderende eisen die de samenleving aan ons stelt, maar ook goed voorbereid is op de grote opdrachten die er voor ons liggen. Denk aan het betaalbaar houden en verduurzamen van onze woningen en de toenemende behoefte aan zorg(woningen). De samenleving verandert snel en de uitdagingen zijn groot.



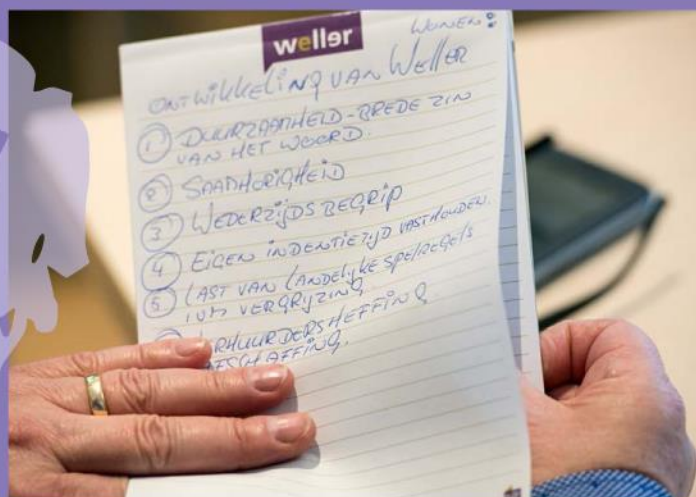


Wij zijn er trots op dat wij onze plannen en doelen op het gebied van volkshuisvesting in deze veranderende omgeving op heldere en verantwoorde wijze hebben kunnen realiseren. Wij hebben als maatschappelijke organisatie meerwaarde kunnen creëren voor de samenleving in het algemeen en in het bijzonder voor onze huurders. Ons werk wordt gewaardeerd, blijkt uit de klanttevredenheidsonderzoeken die wij twee keer per jaar houden. Onze huurders geven onze dienstverlening op het gebied van het aanbieden, acceptatie en opleveren van een woning een 7,9 en het service-onderhoud zelfs een 8,3. Een compliment. Minstens zo belangrijk vinden wij dat onze medewerkers Weller als werkgever waarderen met een 7,7. Ook daar zijn wij erg trots op.

DUIDELIJKE PLANNEN

De minister van Volkshuisvesting constateerde begin dit jaar in haar Sectorbeeld 2017 dat de corporatiesector vorig jaar belangrijke stappen heeft gezet. De sector staat er financieel goed voor, ze heeft haar betekenis in het bieden van sociale huisvesting bevestigd en ze is het vertrouwen van de samenleving aan het herwinnen. Deze positieve ontwikkeling is mede te danken aan de openheid die de corporaties nastreven door op basis van strategische beleidsplannen en prestatieafspraken te werken.

Weller heeft in 2016 in het Strategisch Beleidsplan 'Dichter bij Huis' vastgelegd hoe wij in de periode 2017-2020 invulling geven aan de zorg voor goede huisvesting voor mensen die daarvoor van ons afhankelijk zijn. Hoe wij de kwaliteit van onze woningvoorraad willen bevorderen en verduurzamen. En hoe wij in de wijken en buurten waar ons vastgoed zich bevindt, een woonomgeving in stand willen houden of creëren waar mensen prettig wonen in goede, betaalbare en energievriendelijke woningen. Waar mensen en organisaties elkaar kunnen ontmoeten en kunnen samenwerken. Waar verbinding tot stand komt. Op basis van deze ambities hebben we prestatieafspraken gemaakt met onze huurderkoepels én met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. 2017 is het eerste uitvoeringsjaar van het beleidsplan en dus ook het eerste jaar waarin we onze ambities en resultaten ten aanzien van onze kerntaken naast elkaar kunnen zetten. Concreet, helder en transparant.



KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woonplezier is wonen in een woning die heel en veilig is. In de huidige samenleving is dit ook een duurzame woning met een laag energieverbruik. Goed voor mens, milieu én voor uw beurs.

ONDERHOUD

De woningvoorraad van Weller bestond in 2017 gemiddeld genomen uit circa 9.300 eenheden. In totaal hebben we € 12.753.000 uitgegeven aan onderhoud. Het planmatig onderhoud concentreerde zich vooral op schilderwerk en overlakbeurten, houtrotreparatie, vervanging van daken, herstel van voegwerk en vervanging van kozijnen. Onder het niet-geplande onderhoud vielen het mutatie-onderhoud (in 2017 784 reparatieverzoeken) en de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van klachten of meldingen van bewoners. ➤



VERDUURZAMING EN MILIEU

De benoeming van verduurzaming tot één van de vier Rijksprioriteiten is voor Weller aansporing om de komende jaren nog meer te investeren in verduurzaming van de woningvoorraad. We leggen de lat hoog: in 2021 moet 85% van ons bezit voorzien zijn van een A of B energielabel (inmiddels: Energie-index $\leq 1,40$). In 2017 hebben we in totaal 314 flatwoningen gerenoveerd en dat is pas het begin!

In het voorjaar van 2018 stellen we een nieuw ambitieus verduurzamingsplan op, waarin Weller 6.688 eenheden zal gaan 'aanpakken': 2.152 in Brunssum, 4.211 in Heerlen en 325 in Schinveld. In overleg met de huurders-vertegenwoordigers wordt bepaald welke delen van de woningvoorraad prioriteit krijgen, en welke ingrepen wenselijk zijn om een betere energieprestatie te leveren. Bij nieuwbouw wordt energielabel A of beter gerealiseerd, bij ingrijpende renovaties streven we naar energielabel B of beter.



HERSTRUCTURERING EN LEEFBAARHEID

Weller investeert in haar vastgoed op basis van masterplannen en stadsdeelvisies. De nadruk van ons werk ligt in het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Als commerciële partijen geen gehoor geven aan de lokale marktbehoefte, voorzien wij ook in de woonbehoefte van bijvoorbeeld jongeren of huishoudens met een middeninkomen. Weller onderstreept namelijk het belang van gedifferentieerde wijken. Enkele projecten uit 2017 lichten we nader toe.

NIEUWBOUW

In Brunssum is als onderdeel van het centrumplan de bouw van 16 huurappartementen en 14 koopwoningen in 't Ei/Koutenveld gestart. Voor de Pastoor Savelbergstraat bereiden we de bouw van 56 huurappartementen voor. En in De Egge loopt een ingrijpende herstructurering met als doel dat 138 woningen plaatsmaken voor 117 nieuwe betaalbare huurwoningen en 21 koopwoningen; 4 huurwoningen worden gerenoveerd. Tevens willen we graag de uitstraling van de typische mijnwerkerswoningen blijven behouden.

In Heerlen vordert de bouw van Maankwartier: op De Plaat over het spoor en met de bouw van Zuid. In dit deel komen o.a. een hotel, het nieuwe station met enkele winkels, een parkeergarage en 37 woningen. Bij De Vijf Pleintjes lopen de voorbereidingen voor de bouw van 30 jongerenappartementen op de plek van het voormalige Sporthuis Diana. En in Heerlerbaan vordert de upgrading van de hoogbouwflats (1 t/m 4). Met dit grote project waarbij 492 woningen minstens twee sprongen vooruit maken ten aanzien van duurzaamheid en levensloopbestendigheid, is een investering gemoeid van ruim € 21.000.000. In 2017 zijn flat 3 en 4 gerenoveerd en is ook al 60% van flat 1 klaar.

In Schinveld hebben we in 2017 niet gebouwd. In samenwerking met de gemeente en bewoners willen we op korte termijn een toekomstvisie ontwikkelen voor het centrum van Schinveld en de Bloemenbuurt.



LEEFBAARHEID

Voor Weller gaat woonplezier hand in hand met wonen in een omgeving die schoon, heel en veilig is. Waar mensen samen de schouders zetten onder een fijne buurt. Leefbaarheid zien wij als een gedeelde verantwoordelijkheid, waarin wij echter graag het voortouw nemen. Bijvoorbeeld in de ontwikkeling van visies en buurtontwikkelingsplannen voor de buurten waarin ons vastgoed zich bevindt. In 2017 hebben we in totaal € 1.326.616 geïnvesteerd in initiatieven die de leefbaarheid én het woongenot van onze huurders ten goede komen. Denk aan de aanstelling van buurtbeheerders, onze deelname aan wijkscouwen waarin we verbeterpunten in de woon- en leefomgeving oppakken, en aan actieve deelname aan verbindende organisaties, zoals Heerlen Mijn Stad en het Centrummanagement van Brunssum en Heerlerheide. We hebben in 2017 geen activiteiten of projecten gesponsord, omdat de wet dit niet meer toestaat.

WONEN EN ZORG

Meer ouderen en mensen met een zorgvraag wonen zelfstandig. Weller werkt in zogenaamde WWZ-teams samen met zorg- en welzijnspartners zoals Meander, Sevagram en Cicero én de gemeenten aan een sluitend wijkaanbod voor mensen die thuis ondersteuning nodig hebben. Weller draagt binnen deze samenwerking zorg voor voldoende woningen waarin mensen met een zorgvraag zelfstandig of met hulp vanuit hun netwerk vooruit kunnen. Ook hebben we in bijvoorbeeld Heerlerbaan, Schandelen en Brunssum-Noord wijksteunpunten gebouwd van waaruit de wijkzorg georganiseerd kan worden.

Om te kunnen voldoen aan de stijgende vraag naar woningen die geschikt zijn voor (lichte) zorg stond in

2017 de bouw gepland van 20 zorgwoningen in Brunssum-Noord (Noorderkroon II) en 32 levensloopbestendige appartementen (Magistraat) in Heerlerheide. Beide projecten zijn vertraagd en schuiven door naar 2018. Met de gemeenten Brunssum en Onderbanken zijn vorig jaar wel nieuwe convenanten afgesloten voor het doorvoeren van aanpassingen in woningen in het kader van de Wmo. In Heerlen wordt dit convenant in 2018 opnieuw ingevuld. In totaal hebben 70 huurders een aanvraag voor een woningaanpassing bij ons ingediend; op één na hebben wij alle aanvragen gehonoreerd. Daarnaast hebben we ook op eigen initiatief en kosten in complexen beugels, aangepaste toiletputten en automatische deurdrangers geplaatst.



HET VERHUREN VAN WONINGEN

Aan het einde van 2017 stonden 2.672 woningzoekenden bij ons ingeschreven voor een woning in Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Dat zijn er 974 minder dan vorig jaar, waarvan wij ruim 700 woningzoekenden in 2017 een nieuw thuis hebben kunnen bieden. In het kader van de nieuwe Woningwet moeten de woningtoewijzingen aan een aantal criteria voldoen (de passenheidstoets). Weller heeft 99% van de huurders die recht hebben op huurtoeslag vorig jaar een passende woning toegewezen. 93% van de beschikbaar gekomen woningen (met een huurprijs van maximaal € 710,68) is toegewezen aan huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen van maximaal € 36.165. Hiermee voldoen wij ruim aan de gestelde toewijzingsnorm.

108 gezinnen hebben we met voorrang aan een woning geholpen op grond van een medische of sociale indicatie of op verzoek van een van onze maatschappelijke partners. We hebben 89 statushouders gehuisvest. >





Samen met partners als Rimo, Mondriaan, XONAR en Pergamijn boden we verspreid over Brunssum, Heerlen en Onderbanken in 2017 200 woningen aan in kleinschalige woonvormen voor speciale doelgroepen. Zoals het Greogiushuis voor dementerende ouderen. En met Housing Parkstad konden 20 mensen in een Wellerwoning onder begeleiding een nieuwe start maken.

Persoonlijk contact is en blijft volgens Weller een belangrijke voorwaarde voor een goede toewijzing. Ondanks alle veranderingen in ons werk, koesteren wij dit contact en onze goede band met onze sociale en maatschappelijke partners. Samen zorgen wij voor woonplezier voor iedereen.

BEWONERSPARTICIPATIE

Participatie neemt van oudsher een belangrijke plaats in bij Weller. Het betrekken van huurders en bewoners(groepen) bij beheer, belangrijke beslissingen en projecten staat aan de basis van onze corporatie.



In al onze complexen is in 2017 dan ook een bewoners-vertegenwoordiging aanwezig. Deze commissies en bewonersgroepen zijn een belangrijk aanspreekpunt op complex- of buurtniveau. Zij worden op stadsdeelniveau vertegenwoordigd door vier Huurderkoepels in Brunssum & Schinveld, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan en Heerlerheide. Het overleg met de koepels verliep in 2017 in een prettige en constructieve sfeer. In acht bijeenkomsten, inclusief twee themasessies, is gesproken over belangrijke onderwerpen, zoals de jaarlijkse huurverhoging, het toewijzingsbeleid, het strategisch voorraadbeheer, leefbaarheid en de klachtenregeling. Deze vergaderingen zijn telkens in een kleiner verband voorbereid. De feedback van de Huurderskoepels is voor Weller van cruciaal belang voor de verbetering van de dienstverlening.



WELLER TOEKOMSTPROOF

Door de vele ontwikkelingen in de maatschappij, de markt en de Woningwet heeft Weller besloten om haar organisatie toekomstbestendiger te maken. In 2017 is een eerste stap gezet in de omslag van een meer geografisch ingerichte organisatie naar een meer procesgestuurde organisatie, met de best mogelijke dienstverlening voor onze huurders. In de aanloop naar deze omslag hebben we in 2016/2017 een nieuw softwaresysteem 'Dynamics Empire' in gebruik genomen en een vernieuwde website gelanceerd die meer online dienstverlening mogelijk maakt.

U MAG ALLES WETEN!

Hier hebben we een korte samenvatting van ons jaarverslag gegeven. Wie meer wil weten over het beleid en de resultaten van Weller in 2017, vindt op wellernet.nl het complete jaarverslag 2017 en het Strategisch Beleidsplan 2017-2020. U kunt beide verslagen downloaden. <

KENGETALLEN

STICHTING

WELLER|WONEN

2017

	2017	2016
VERHUUR		
AANTAL WONINGEN	9.202	9.273
HUURACHTERSTAND	1,9%	1,7%
% TOEGEWEZEN AAN PRIMAIRE DOELGROEP	93%	92%
MUTATIEGRAAD	7,6%	8,5%

BALANS

EIGEN VERMOGEN	500.515.000	468.361.000
MATERIËLE VASTE ACTIVA	769.564.000	729.973.000
LANGLOPENDE SCHULDEN	291.496.000	284.942.000
KORTLOPENDE SCHULDEN	26.372.000	32.367.000
VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN	8.094.000	828.000

WINST- EN VERLIESREKENING (FUNCTIONELE INDELING)

HUUROPBRENGSTEN	59.719.000	59.097.000
OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2.772.943	3.336.560
LASTEN SERVICECONTRACTEN	4.109.861	3.921.053
LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	15.533.000	12.569.000
LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN	6.158.000	6.383.000
OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN		
EXPLOITATIE BEZIT	7.946.000	7.889.000
WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA	24.147.000	900.000
RENTELASTEN	10.168.000	10.923.000
JAARRESULTAAT	32.154.000	6.680.000

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

SOLVABILITEIT	61,1%	59,5%
---------------	-------	-------

ORGANISATIE

AANTAL FORMATIEPLAATSEN (PER 31-12)	93,0	96,1
-------------------------------------	------	------