



Heerlerbaan



Heerlerheide

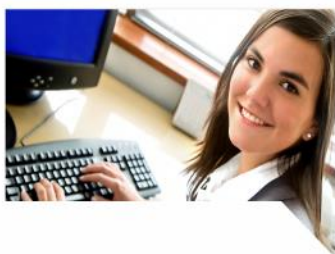
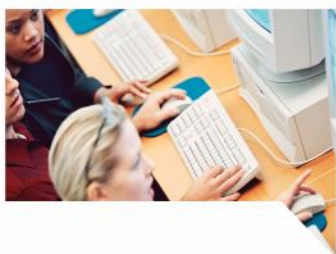


Heerlen-Centrum

Jaarverslag

Stichting Weller Wonen
2020

weller



Brunssum



Schinveld

	Pagina
Voorwoord	1
I: BESTUURSVERSLAG¹	3
1 Interne organisatie, governance en relatienetwerk	4
1.1 Interne organisatie	4
1.2 Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	5
1.3 Governance	5
1.4 Organisatieschema	5
1.5 Raad van Commissarissen	5
1.6 Het Bestuur: taak en werkwijze	6
1.7 Leden van het Bestuur	6
1.8 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	6
1.9 Bezoldigingsbeleid	7
1.10 Permanente educatie	7
1.11 Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden	7
1.12 Horizontale dialoog	8
1.13 Prestatieafspraken	8
1.14 Interne risicobeheersings- en controlesystemen	8
1.15 Risicobeheersing	8
1.16 Controlesystemen	10
1.17 Externe accountant	11
1.18 Visitatie	11
1.19 Klanttevredenheid	12
2 Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	13
2.1 Portfolio- en assetmanagement	13
2.2 Nieuwbouw	13
2.3 Onderhoud algemeen	13
2.4 Huurcommissie	16
2.5 Woningaanpassingen - Wmo	16
2.6 Verduurzaming	16
3 Vastgoed in transitie en leefbaarheid	18
3.1 Vastgoed in transitie	18
3.2 Leefbaarheid	19

¹ Inclusief Volkshuisvestingsverslag.

		Pagina
4	Wonen en Zorg	21
5	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	22
	5.1 Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	22
	5.2 Verhuringen via Thuis in Limburg	22
	5.3 Woningmarkt en demografische ontwikkelingen	22
	5.4 90%-Toewijzingsnorm en passendheidstoets	22
	5.5 Mutaties	23
	5.6 Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie	24
	5.7 Huurverhoging en huurachterstanden	24
	5.8 Ontruiming	25
	5.9 Woonfraude	25
	5.10 Specifieke doelgroepen	25
6	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	26
	6.1 Participatie	26
	6.2 Huurderskoepels	26
	6.3 Prestatieafspraken	26
	6.4 Subsidie	26
	6.5 Klachtencommissie	27
	6.6 Kwaliteitszetels	27
	6.7 Verhuisstatuut	27
	6.8 Informatie aan bewoners	27
7	Financiële continuïteit	28
	7.1 Financieel kader	28
	7.2 Specifieke meldingen	28
	7.3 Beleidswaarde	28
	7.4 Beleidsmatige beschouwingen op ontwikkeling marktwaarde	29
	7.5 Beleidsmatige beschouwingen op beleidswaarde	29
	7.6 Van marktwaarde naar beleidswaarde	29
	7.7 Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde in exploitatie	30
	7.8 Ratio's	30
	7.9 Toekomstig financieel beleid	30
	7.10 Toekomstig financieel perspectief	31
	7.11 Treasury-activiteiten	31
	7.12 Onrendabele investeringen	32
	7.13 Huursom	32
	7.14 Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting	32
	7.15 Corporate Governance en verbindingen	32
	7.16 Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	33
8	Meldingsplichtige Besluiten	34

9	Bestuursverklaring	34
10	Overig	35

	Gebeurtenissen na balansdatum	35
--	--------------------------------------	-----------

	Bijlagen bij Bestuursverslag	36
--	-------------------------------------	-----------

	Bijlage 1: Lijst van veel voorkomende afkortingen	36
--	---	----

	Bijlage 2: Organigram	37
--	-----------------------	----

	Bijlage 3: Juridische structuur Weller	37
--	--	----

	Bijlage 4: Doelen nevenstructuur Weller	38
--	---	----

	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	39
--	--	-----------

	1 Voorwoord	40
--	-------------	----

	2 Over besturen en toezicht houden	41
--	------------------------------------	----

	3 Verslag vanuit onze toezichthoudende rol	41
--	--	----

	4 Verslag vanuit werkgeversrol	43
--	--------------------------------	----

	5 Verslag vanuit klankbordfunctie	45
--	-----------------------------------	----

	6 Over de RvC	45
--	---------------	----

	7 Tot slot	50
--	------------	----

II: JAARREKENINGEN 2020

	Jaarrekening Stichting Weller Wonen geconsolideerd	52
--	--	----

	Jaarrekening Stichting Weller Wonen enkelvoudig	122
--	---	-----

III: OVERIGE GEGEVENS	174
------------------------------	------------

VOORWOORD

Op het moment van samenstellen van het jaarverslag 2020 bevinden we ons nog midden in de coronacrisis. Alhoewel er licht aan het einde van de tunnel lijkt te komen beleven we momenteel een op zijn minst bijzondere tijd waarin veel op ons afkomt. Onze samenleving wordt getroffen op een sociaal en economische wijze die we sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer gekend hebben. De lange termijneffecten zijn nog moeilijk in te schatten.

In tijden van crisis zijn maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties hard nodig. Wij kunnen van betekenis zijn. Soms alleen, maar meestal samen en in nauwe verbondenheid met onze huurders en maatschappelijke partners. Tijdens de 'intelligente lockdown' in het voorjaar van 2020 maakten we ons grote zorgen over de vereenzaming van onze (oudere) huurders. Persoonlijke aandacht is altijd het visitekaartje van Weller geweest en al snel werden alle medewerkers van Weller 'gemobiliseerd' om persoonlijk contact op te nemen met de huurders. Even vragen hoe het gaat of dat Weller wellicht iets kan betekenen. Checken of er mantelzorg beschikbaar is of dat Weller hulp moet inschakelen van netwerkpartners. Nagenoeg alle medewerkers van Weller deden mee. De huurders waardeerden onze actie en dan weet je gewoon dat je het verschil kan maken voor die mensen die onze aandacht hard nodig hebben.

Het jaar 2020 lijkt te zijn omgevlogen en ondanks de 'intelligente lockdown' en alle andere beperkingen en maatregelen om het virus te beteugelen, zoals thuiswerken en digitaal vergaderen kan ik nu, terugblikkend, stellen dat we in 2020 waardevolle zaken hebben gerealiseerd. We hebben nieuwbouw gepleegd en renovatieprojecten in uitvoering genomen. Ons verduurzamingsprogramma is op stoom gekomen. En onze investeringen in digitalisering en automatisering hebben hun vruchten kunnen afwerpen. Dankzij onze digitale middelen en gemotiveerde medewerkers konden we ons hoog niveau van dienstverlening aan huurders toch blijven waarmaken.

Ondanks de organisatorische beperkingen in 2020 waren de uitkomsten van het arbeidsmotivatieonderzoek opnieuw zeer tevredenstellend. Aandacht wordt gevraagd voor de onderlinge samenwerking tussen teams en daar gaan we in 2021 dan ook gericht aan werken.

Een aantal primaire processen is in 2020 aangepast of verbeterd. Zo heeft Weller zich in 2020 aangesloten bij Thuis in Limburg. Hierdoor worden nu vrijwel alle sociale huurwoningen in Limburg volgens een eenduidige wijze gepubliceerd aan woningzoekenden en op een transparante wijze toegewezen en is woningmarktinformatie gemakkelijker te ontsluiten. Verder heeft Weller de processen op het gebied van Niet Planmatig Onderhoud (NPO) sterk verbeterd en heeft een verdere ketenintegratie plaatsgevonden.

In 2020 heeft Weller zich laten visiteren. Een onafhankelijke visitatiecommissie heeft het maatschappelijke presteren van onze organisatie beoordeeld. Huurders, medewerkers, collega-corporaties, gemeenten en andere partijen waar wij veel mee samenwerken zijn tijdens een aantal sessies met elkaar in gesprek gegaan over het functioneren van Weller. Weller wordt door de visitatiecommissie getypeerd als een 'eigenzinnige' corporatie. Stiekem zijn we daar best een beetje trots op. Onze stakeholders hebben onze prestaties met een 7,4 beoordeeld.

De visitatie heeft voor ons een compleet plaatje opgeleverd van waar Weller voor staat, wat wij de afgelopen jaren op maatschappelijk gebied gerealiseerd hebben en waar onze toekomstige uitdagingen liggen. En laten we daar maar duidelijk over zijn: de komende jaren staan we voor grote opgaven en de middelen zijn schaars. Dat betekent de juiste keuzes maken. Ook dat willen we niet alleen doen. Wat die opgaven zijn en op welke manier we deze met elkaar denken op te gaan pakken hebben we in 2020 opgehaald bij onze interne en externe stakeholders. En dat zal zijn neerslag vinden in de Koers en Strategisch Beleidsplan die in 2021 klaar zullen zijn.

Wat we nu wel al weten is dat we de opgaven in ons werkgebied alleen kunnen realiseren als we vanuit verbinding met elkaar aan deze opgaven werken. Ons werkgebied scoort ten opzichte van het landelijk gemiddelde aanmerkelijk lager op sociaaleconomisch en sociaal-fysiek gebied. De Regiodeal moet hier verbetering in aanbrengen. Ook Weller zal naar vermogen haar bijdrage leveren.

Met trots kunnen we zeggen dat we daarbij kunnen rekenen op een sterke en gemotiveerde club medewerkers die ook in 2021 zal laten zien waartoe Weller in staat is.

Drs. Barry Braeken

Directeur-bestuurder

Drs. Robèrt Kersjes

Directeur-bestuurder

BESTUURSVERSLAG¹

¹ Conform voorschriften is het Jaarverslag, opgebouwd uit een drietal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Bestuursverslag & Volkshuisvestingsverslag aangevuld met het Jaarverslag van de Raad van Commissarissen' - de 'Jaarrekening' en 'Overige gegevens'.

1 INTERNE ORGANISATIE, GOVERNANCE EN RELATIENETWERK

1.1 Interne organisatie

Personeel en organisatie

Aan de per mei 2018 doorgevoerde transitie van een organiek gestuurde organisatie naar een procesgestuurde organisatie is in 2020 verder vormgegeven. Centraal hierbij staan de Wellercompetenties Wellerschap en Wellerleiderschap. In goed overleg met de OR is tussen het Bestuur van Weller en een drietal betrokken vakbonden het Sociaal Statuut dat in 2018 was overeengekomen met één jaar verlengd. Daarmee eindigt het Sociaal Statuut per 1 juli 2021.

Eind 2020 waren bij Weller 101 personen (93,4 fte) werkzaam. Het ziekteverzuim bedroeg 5,85%, waarvan het 5,10% langdurig zieken betrof (≥ 6 weken). Het ziekteverzuim is ten opzichte van 2019 gedaald. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers bedroeg 52 jaar. De verhouding man/vrouw was in 2020 54/47. De instroom bedroeg 12 medewerkers. Dit was gelijk aan de uitstroom. De nevenstructuur van Weller had geen personeel in dienst.

In 2020 werd € 116.610 uitgegeven aan opleidingen. Voor medewerkers bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van de faciliteiten van Corpoconnect die gericht zijn op inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers van de C8, de grootste acht Limburgse woningcorporaties.

Weller hecht veel waarde aan een goede gezondheid van haar medewerkers. In 2020 heeft een preventief medisch onderzoek (PMO) plaatsgevonden. Weller beseft dat medewerkers bepalend zijn voor het succes van de organisatie. Via een medewerkersmotivatieonderzoek (MMO) hebben medewerkers in 2020 de kans gekregen om hun mening te uiten over wat er goed gaat en waar verbetering nodig is. De scores zijn zeer tevredenstellend. Aandacht verdient de onderlinge samenwerking tussen de procesteams.

Kantoor en automatisering

In 2020 is de meerwaarde van het openhouden van een tweede Wellerij in Brunssum nader onderzocht in relatie tot de nieuwe visie op dienstverlening van Weller. De Wellerij in Heerlen is voldoende om het dienstverleningsconcept van Weller te kunnen ondersteunen. De processen die te maken hebben met Niet Planmatig Onderhoud zijn in 2020 verbeterd, waarbij met name is gekeken naar klantgerichtheid, digitalisering en ketenintegratie. In 2020 zijn de voorbereidingen getroffen om het Wellerpersoneel 'computervaardig' te houden. Het project 'Opleidingsprogramma Microsoft Office 365' zal in 2021 uitgevoerd worden. De recente investeringen in kantoorautomatisering hebben in de Coronapandemie hun waarde bewezen. Thuiswerken en online vergaderen hebben ervoor gezorgd dat nagenoeg alle processen hebben kunnen doorlopen.

Ondernemingsraad

Naast de reguliere WOR-thema's is in 2020 intensief met de OR-overleg gevoerd over diverse onderwerpen zoals het medewerkersmotivatieonderzoek (MMO), het preventief medisch onderzoek (PMO) en de gevolgen van de Coronapandemie voor het welzijn van de medewerkers.

Type overleggen	Frequentie
Bestuur - OR	6
'Benen op tafel sessies' Bestuur - OR	1
OR - RvC/Selectie- en Renumeratiecommissie	3

1.2 Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers

Ook in 2020 heeft Weller contacten gehad met meerdere partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collegacorporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau, tot en met zakelijke relaties zoals financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars, adviseurs, advocaten en notarissen, ILenT/Aw, et cetera.

Op het relatienetwerk van Weller werd in 2020 een extra beroep gedaan ten behoeve van het visitatie- en het stakeholdersonderzoek. Dit laatste in verband met de koersbepaling van Weller als voorloper van een nieuw strategisch beleidsplan. Met de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaelen werd intensief overleg gevoerd over de uitvoering en het maken van prestatieafspraken. Verder participeerde Weller in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW), de C8² en waren er contacten met het Regionaal Orgaan Huurdersvertegenwoordigers (ROH).

1.3 Governance

Het Bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie 'Aedes' impliciet aan de Governancecode Woningcorporaties te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van genoemde code.

De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Dit betekent onder andere dat Weller inzake transparantie relevante items via onder andere de website voor haar huurders en andere geïnteresseerden, toegankelijk heeft gemaakt.

Weller heeft in 2020 inhoud aan de Governancecode Woningcorporaties 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 uit te oefenen door middel van integrale toepassing van de Governancecode;
- Integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid en integriteitscode 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 taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd (TVB-beleid);
- Verantwoording en rapportages in het jaarverslag tot uitdrukking te brengen;
- De buitenwereld duidelijk te maken waar Weller voor staat en zich in dat kader elke vier jaar (laatstelijk 2020) te laten visiteren, resulterend in een eindscore 7,3 voor 'Presteren naar Opgaven en Ambities';
- Aanspreekbaar te zijn wat betreft de toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governancecode;
- De principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode in 2020 op te volgen. Inzake de visie van de interne toezichthouder met betrekking tot de Governancecode wordt verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen.

1.4 Organisatieschema

Voor de organisatiestructuur van de stichting en de relatie tussen de stichting en de nevenstructuur wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3 behorend bij de jaarstukken.

1.5 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond eind 2020 uit zes personen en voldeed daarmee aan de statuten. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad van Commissarissen staat tevens het Bestuur met raad ter zijde. Ten aanzien van de honorering en profielschets van de Raad van Commissarissen, de besproken onderwerpen, de uitkomsten van het uitgeoefende toezicht door de Raad van Commissarissen op realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, en naleving van wet- en regelgeving, wordt verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen van Weller.

² Periodiek overleg tussen de 8 grootste Limburgse woningcorporaties. Weller levert het voorzitterschap en voert het secretariaat.

1.6 Het Bestuur: taak en werkwijze

Weller werd in 2020 bestuurd door twee directeur-bestuurders. Het Bestuur is belast met het besturen van Weller, hetgeen onder meer inhoudt dat het Bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het Bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van de Stichting Weller Wonen omschreven en nader uitgewerkt in een bestuursreglement. Een aantal besluiten van het Bestuur, met name investeringsbesluiten, het verwerven, vervreemden en bezwaren van vastgoed, is op basis van de statuten en het Bestuursreglement onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

1.7 Leden van het Bestuur

Het statutair Bestuur bestond in 2020 uit de heer Ing. J.M.W. Gorgels MSM en de heer Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders. Beide directeur-bestuurders zijn voor onbepaalde tijd benoemd. De heer J. Gorgels heeft in 2020 aangekondigd om in het voorjaar van 2021 met vroegpensioen te gaan. Dit voornemen is per 1 maart 2021 geëffectueerd. De vacature is per 1 mei 2021 op interimbasis ingevuld door de heer drs. B.H.J. Braeken.

Het Bestuur in 2020:

Naam	M/V	Portefeuille
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	M	Beleid, vastgoed en extern netwerk
Drs. R.J.T. Kersjes	M	Bedrijfsvoering, financiën en extern netwerk

Nevenfuncties van het Bestuur in 2020:

Naam	Organisatie	Functie	Bezoldigd/ onbezoldigd
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	Filmhuis De Spiegel	Bestuurslid	Onbezoldigd
	Stichting Corneliushuis	Bestuurslid	Onbezoldigd
	Weller Holding BV (gerelateerd aan functie)	Bestuurder	Onbezoldigd
	Weller Vastgoed Beheer BV (gerelateerd aan functie)	Bestuurder	Onbezoldigd
	Weller Vastgoedontwikkeling BV (gerelateerd aan functie)	Bestuurder	Onbezoldigd
Drs. R.J.T. Kersjes	C8 (gerelateerd aan functie)	Voorzitter	Onbezoldigd
	ROW (gerelateerd aan functie)	Penningmeester	Onbezoldigd
	CorpoConnect (gerelateerd aan functie)	Voorzitter	Onbezoldigd
	Woon.Dynamics (gerelateerd aan functie)	Lid Raad van Advies	Onbezoldigd
	Weller Holding BV (gerelateerd aan functie)	Bestuurder	Onbezoldigd
	Weller Vastgoed Beheer BV (gerelateerd aan functie)	Bestuurder	Onbezoldigd
	Weller Vastgoedontwikkeling BV (gerelateerd aan functie)	Bestuurder	Onbezoldigd

1.8 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders dient te worden vermeden. Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. Dan wanneer sprake kan zijn van (schijn van) belangenverstrengeling, zullen hiertoe passende maatregelen worden getroffen. In 2020 is niet vastgesteld dat er tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling aan de orde zijn geweest m.b.t. de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

1.9 Bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de 'Sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties' en de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt voor de bestuurders gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting'.

Over 2020 was de bezoldiging van het Bestuur als volgt:

Bezoldiging leidinggevende functionarissen 2020		
	Ing. Gorgels J.M.W. MSM	Drs. Kersjes R.J.T.
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2020	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	neen	neen
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning (I)	152.828	149.769
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	23.792	22.927
Totaal bezoldiging 2020	176.620	172.696
Totaal bezoldiging 2019	185.239	174.452
Toepasselijk WNT-maximum 2020	168.000	168.000
Klasse F: i.v.m. daling aantal verhuureenheden als gevolg van onthuring en amovatie is ook de Wnt-grens gedaald. Het Bestuur maakt gebruik van de wettelijk toegestane overgangsregeling. Motivering indien overschrijding: Overgangsregeling van toepassing zoals bedoeld in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen Toegelaten Instellingen volkshuisvesting en conform Beleidsregels toepassing Wnt, Staatscourant nr. 6626, 6 maart 2014.		

1.10 Permanente Educatie

Beide directeur-bestuurders hebben volgens onderstaand overzicht vóór de periode 2018 t/m 2020 niet voldaan aan de PE-verplichting. Het Bestuur onderschrijft het belang van permanente educatie en zal zorgdragen voor een opleidingsprogramma, zodat voor de periode 2019-2021 weer aan de norm wordt voldaan.

Naam	2018	2019	2020	Totaal 2018 t/m 2020	Norm per drie jaar
Ing. J.M.W. Gorgels MSM	9	29	21	59	108
Drs. R.J.T. Kersjes	29	23	9	61	108

1.11 Beleidsdoelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het Bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de taakvelden waren voor het boekjaar 2020 nader gespecificeerd in het Strategisch Beleidsplan 2017 t/m 2020 van Weller. De in het beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. In 2020 is het Bestuur begonnen met de aanzet tot een nieuwe koers als voorloper van een nieuw strategisch beleidsplan dat in 2021 vorm wordt gegeven.

De belangrijkste strategische doelen op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied betreffen:

- Zorg dragen voor een betaalbare sociale woningvoorraad;
- Beschikken over voldoende woningen voor een brede doelgroep;
- Verdere verduurzaming van het vastgoed;
- Sterk blijven in buurten en wijken;
- Een onderscheidende en adequate dienstverlening bieden met een helder verwachtingspatroon;
- Waarborgen van de financiële continuïteit;
- Het werken aan een doelmatige en transparante bedrijfsvoering.

De resultaten van deze strategische doelen zijn vermeld in de hoofdstukken 2 t/m 7 van dit verslag.

1.12 Horizontale dialoog

De mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij is niet altijd voor iedereen even duidelijk. Daarom wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten. Dat is mogelijk door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Daarom is ook in 2020 onverminderd energie gestoken in het voeren van gesprekken met maatschappelijke instellingen en bedrijven die ten behoeve van onze huurders, een wezenlijke bijdrage kunnen en willen leveren aan het realiseren van de Wellermisssie en de Wellervisie. Als privaatrechtelijke instelling, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, willen wij op transparante wijze invulling geven aan onze Btiv-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.

1.13 Prestatieafspraken

Middels haar inzet bij de prestatieafspraken levert Weller een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid in Heerlen, Brunssum en Beekdaalen. Ook in 2020 heeft Weller elke gemeente een bod doen toekomen met daarin verwoord hoe Weller haar bijdrage levert. De Huurderskoepels van Weller hebben uiteraard meegedacht over het bod en de effecten daarvan op de huurders. In het najaar van 2020 zijn in goed overleg met partijen de prestatieafspraken vastgesteld. Deze hebben betrekking op de thema's domeinen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. In 2020 zijn prestatieafspraken gemaakt met een meerjarig karakter. Als gevolg van de opgelegde Coronabeperkingen is een aantal afspraken die eigenlijk in 2020 tot uitvoering had moeten komen doorgeschoven naar 2021. Daarnaast bemoeilijkte de pandemie ook de vergader- en afstemmingsmogelijkheden. Met de jaren constateert Weller dat de kwaliteit en de vaardigheden van de huurderskoepels om deel te nemen aan het tripartiteoverleg toenemen. Dat is een welkome ontwikkeling. Een ander heeft te maken met het feit dat Weller de huurderskoepels ook actief betreft bij de totstandkoming van de jaarlijkse biedingen en beleidskeuzes. De prestatieafspraken zijn in 2020 gepubliceerd op de website van Weller.

1.14 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Het Bestuur van Weller is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, tactisch-financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

1.15 Risicobeheersing

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

In nauwe samenwerking tussen Bestuur, MT en businesscontroller is een risicobeleid opgesteld dat gedragen wordt door de Raad van Commissarissen, met daarin geïncorporeerd de elementen van het risicobeoordelingsmodel van het WSW. Ratio: gebleken is dat met het oog op een systematische aanpak behoefte bestaat aan een meer geïntegreerd systeem van risicomanagement in de organisatie van Weller. Betreffend organisatiebreed systeem van risicomanagement dient een vierledig doel, te weten:

- Het inzichtelijk maken van de risico's die Weller loopt die directe invloed hebben op de strategische doelstellingen;
- Het integreren van risicomanagement in de processen binnen de organisatie;
- Risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten;
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het dan al niet nemen van risico's.

Weller streeft hierbij enerzijds naar een effectief systeem van risicomanagement, maar anderzijds ook naar een efficiënt en pragmatisch systeem, waarbij geldt dat het beheersen van risico's een afweging tussen kosten en effectiviteit van de beheersmaatregel impliceert. Ten aanzien van de belangrijkste risico's op strategisch niveau zijn, via een risico-inventarisatie, bijbehorende beheersmaatregelen, de risico-tolerantie, alsmede tactische beheersmaatregelen en prestatie-indicatoren benoemd.

Voornaamste strategische-, financiële- en operationele risico's en onzekerheden

Als Toegelaten Instelling is Weller gehouden aan allerlei wettelijke regels. Voorgaande neemt niet weg dat ook corporaties bij de bedrijfsuitvoering risico's kunnen lopen. Navolgend zijn de belangrijkste strategische risico's en onzekerheden waarmee Weller wordt geconfronteerd, de ermee samenhangende beheersmaatregelen en de bereidheid om betreffende risico's en onzekerheden af te dekken en daarmee al dan niet te tolereren, beschreven. Daarbij geldt dat het feitelijke uitvoeren van een beheersmaatregel hoofdzakelijk afhankelijk is gesteld van een tweetal factoren, te weten risicotolerantie in de betekenis van 'afwijking buiten de vastgelegde marge' en bedrijfseconomische afwegingen.

Doelstelling	Risico	Bruto risico			Beheersmaatregelen	Netto risico		
		H	M	L		H	M	L
Duurzaamheid	Duurzaamheidsambities zijn niet financierbaar door het bereiken van de financiële grenzen Weller, resp. noodzakelijke aanpassing verdienmodel.	X			Doorrekeningen en scenario's in SBI. Herijking strategisch plan incl. financieel beleid. Goede datakwaliteit. Kwalitatief goede besluitvormingsprocessen. Scenario's tot aanpassen verdienmodel.		X	
	De verduurzamingsstrategie van Weller leidt tot disproportionele hoge kosten, onzekere technieken resp. onzekere verdienmodellen of eenzijdige focus.	X			Opstellen ontw./realisatie ovk. Mijnwater Samenwerking met andere woningcorporaties. Opstellen en uitwerken/optimaliseren business case Mijnwater. Temporiseren investeringen. Opstellen scenario's verduurzaming met keuze voor technieken.		X	
	Te weinig resultaat uit allianties in het bijzonder Mijnwater	X			Bepalen strategie in samenwerkingsverbanden. Maken smart samenwerkingsafspraken. Periodiek evalueren allianties adhv KPI. Intensiveren regionale partnerships, versterken op expertise en professionalisering		X	
Betaalbaarheid	Door demografische of economische ontwikkelingen huurders in financiële of psychische nood komen waardoor de leefbaarheid in wijken verslechteren en/of huren niet meer betaalbaar zijn.		X		Kaders en klant/ buurtprofielen incl. evaluatie. Alertheid bij woningtoewijzing en periodiek overleg stakeholders. Interactief overleg adviseur klant en buurten. Alert en actief incassobeleid. Aanbieden budgetbegeiding, vroege signalering huurachterstanden en huisbezoeken. Passend toewijzen en tegengaan onevenwichtige samenstelling van de wijk. Doorrekeningen en scenario's in MJB. Bepalen robuustheid fin positie mbv scenario's. Kennisonwikkeling verkrijgen subsidies. Kennisonwikkeling wet- en regelgeving en optimalisering eigen positie.		X	
Doelmatigheid en transparant	Toename van lasten van overheidswege als gevolg van verhuurderheffing, ATAD, huurmaatregelen en nieuwe regelgeving.	X			Opstellen en uitvoeren plan vastgoeddata. Implementeren en borgen beheer vastgoeddata. Periodiek actualiseren MJOB. Inrichting projectcontrol. Uitvoeren complexsessies. PDCA cyclus. Vaststellen basiskwaliteit en PVE vastgoed.		X	
	Onvoldoende zicht op de kwaliteit van het bezit (data) waardoor de meerjarenbegroting geen goede afspiegeling is van het toekomstige investerings- en onderhoudsprogramma.	X			Opstellen ICT-visie. Benoemen contractmanager. ICT implementatiekalender. Projectmatige implementatie ICT-visie. Benoemen directievoering		X	
	Onvoldoende snel ICT-maatregelen incorporeren in dienstverlening en bedrijfsvoering.	X			Opstellen ondernemingsplan en koers. Verbindingsstatuut. Inrichting sturingsmodel.		X	
	Onvoldoende sturing op rendement niet-daeb portefeuille	X					X	

L= Laag M= Matig H= Hoog

Coronapandemie

Het verslagjaar wordt gekenmerkt door de wereldwijde Coronapandemie. In Nederland leidde dit tot een 'intelligente' sluiting van de samenleving in het voorjaar en 'normale' lockdown in december. De preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op de langere termijn. Voor Weller speelden wat betreft het verslagjaar 2020 geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaaardedaling. De gevoeligheidsanalyses die Weller al eerder had uitgevoerd in de meerjarenbegroting zijn getoetst aan de mogelijke economische impact van de coronapandemie. Met de huidige kennis kunnen we stellen dat de eerder uitgevoerde analyses de mogelijke gevolgen van de coronapandemie voldoende afdekken. Deze eerder uitgevoerde analyses gaven aan dat Stichting Weller Wonen kan blijven voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders AW en WSW. Daar hoort echter een kanttekening bij. De ontwikkelingen zijn zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Coronacrisis is het niet mogelijk om een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Stichting Weller Wonen. Met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Risicomanagement en interne beheersing van de nevenstructuur

De aan de Stichting Weller Wonen gelieerde besloten vennootschappen verrichten uitsluitend activiteiten, die het behalen van de volkshuisvestelijke doelen van de moeder-TI ondersteunen. Dit impliceert dat, zij het met gebruikmaking van andere rendement-parameters, en een deels andere, op grond van de Woningwet verplichte manier van financiering, de wijze waarop het risicomanagement is geregeld, niet afwijkt van de uitgangspunten van het risicomanagement zoals gehanteerd door de stichting. Voor de wijze van besluitvorming en het toezicht op de besloten vennootschappen, wordt verwezen naar de verbindingsparagraaf in hoofdstuk 7 en de jaarrekeningen over 2020 van de afzonderlijke besloten vennootschappen.

1.16 Controlesystemen

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken om de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen en vroegtijdig te signaleren. Voor de toetsing van procesgerichte beheersmaatregelen zal een verbijzonderde interne controle plaatsvinden.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2020 waren:

- Regelmatige risicoanalyses van de strategische, operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- Het integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- Verbijzonderde interne controle en interne controles in de lijn;
- Interne audits en rapportering business controller;
- IT-beheersingsmaatregelen;
- Kwaliteitszorg en zelfevaluatie, mede met het oog op visitatie;
- Handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- Het toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoedinvesteringen;
- Het toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- Een systeem van periodiek monitoring en rapportering:
- De Gedrag- en Integriteitscode, Reglement melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluiders-reglement;
- De Klachtencommissie: éénmaal per jaar worden door het Bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;
- De omgang met informatievereisten.

Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2020 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, alsmede de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven.

Naast voornoemde interne controle vindt ook een uitgebreide externe controle plaats door de accountant, WSW, Aw/Ilent, banken, et cetera.

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC

In 2020 heeft de verdere verfijning van de transitie van een organiek gestuurde organisatie naar een proces-gestuurde organisatie plaatsgevonden. Met een coördinerende rol voor de businesscontroller is gewerkt aan de organisatie brede indaling van risicomanagement en bijbehorende controls. Ook is aandacht besteed aan de 'soft controls' in de betekenis van maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en waarden & normen van medewerkers.

Beoordeling uitkomsten door Bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van tertiaalrapportages, inclusief stoplichtrapportages en risicomonitor, lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is daarbij, ondersteund door een extern bureau (Zanders), gebruik gemaakt van een Treasury-statuuut en Treasury-jaarplan. Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch werkt momenteel aan de implementatie van enkele harde, goed meetbare en goed bestuurbare, key-controls. Ter bevordering van efficiency en effectiviteit heeft het Bestuur, daarbij ondersteund door een passend IT-systeem, al in 2018 de overstap gemaakt naar een procesgestuurde organisatie.

1.17 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders en na advies van de Auditcommissie. Accountantskantoor Deloitte was tot en met het boekjaar 2020 benoemd tot extern accountant van Weller. Het Bestuur en de Auditcommissie maken elke vier jaar, conform de Governancecode Woningcorporaties, een 'grondige beoordeling' over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft voorjaar 2020 plaatsgevonden. Op basis van bepaling 5.7 van de Governancecode geldt dat iedere corporatie voor een periode van maximaal tien jaar dezelfde accountant mag benoemen, ook na het verkrijgen van een OOB-status. Het eerste boekjaar dat Deloitte controleerde was het jaar 2011 en 2020 werd daarmee het tiende jaar dat Deloitte aaneengesloten gaat controleren. Ten behoeve van de jaarrekeningcontroles 2021 en verder is in samenwerking met de Auditcommissie en met in achtname van de Governancecode, een selectieprocedure opgestart ter aanstelling van een accountskantoor met OOB-vergunning. In het najaar van 2020 heeft de Raad van Commissarissen unaniem ingestemd met het voorstel van de Auditcommissie om Ernst & Young te benoemen als accountant vanaf het verslagjaar 2021.

1.18 Visitatie

Conform wetgeving en Aedescode heeft Weller zich in 2020 laten visiteren door het geaccrediteerde visitatiebureau Pentascope. Het visitatierapport en het standpunt van het Bestuur en de Raad van Commissarissen hierover zijn na vaststelling door de Visitatiecommissie op onze website geplaatst.

De scorekaart van Weller ziet er als volgt uit (samenvatting):

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,3
Presteren volgens belanghebbenden	7,4
Presteren naar vermogen	6,0
Governance	7,2

Het verheugt ons dat de visitatiecommissie de stappen die Weller de afgelopen jaren heeft gezet terugziet in de positieve beoordeling van de belanghouders. Ook ervaren we vanuit de visitatie dat maatschappelijke projecten worden omarmd zoals Maankwartier, Oude Egge en de verduurzaming van de 50 jaar oude hoogbouwflats in Heerlerbaan.

Weller wordt in het visitatierapport omschreven als een ‘eigenzinnige’ woningcorporatie die graag haar eigen richting bepaalt en de grenzen opzoekt ter realisatie van de lokale maatschappelijke opgaven. Dit is volgens ons wel eens nodig om slagen te maken in ons werkgebied. Gelijktijdig realiseren we ons dat het intensiever meenemen van onze stakeholders van belang is om draagvlak te verwerven voor de lange termijn. Dat hoort bij onze sterke lokale betrokkenheid.

Het advies van de visitatiecommissie dat Weller de score voor ‘presteren naar vermogen’ kan verbeteren door bijvoorbeeld een integrale vastgoedstrategie vast te stellen, te becijferen welke maximale vermogensinzet mogelijk is om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken en aan te geven welke keuzes Weller bij de inzet van haar vermogen wil maken, nemen we ter harte.

1.19 Klanttevredenheid 2020

Alleen de klant bepaalt of wij aan onze klanttevredenheidsdoelstellingen voldoen. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Onderstaande tabel geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2020 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,6. Dat ligt in lijn met het landelijk gemiddelde. De afwijking van het landelijk gemiddelde bij vertrokken bewoners is te verklaren door een afwijkende procedure als gevolg van de Coronapandemie.

	Nieuwe huurder		Reparatieverzoeken		Vertrokken huurder	
	Weller	Landelijk	Weller	Landelijk	Weller	Landelijk
2020	8,1	7,6	7,6	7,6	7,1	7,5

2 KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

De kwaliteit van het woningbezit wordt hoofdzakelijk bepaald door de invulling van:

- nieuwbouw;
- mogelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad;
- het gepland onderhoud aan de woningvoorraad;
- het niet gepland onderhoud aan de woningvoorraad (mutatieonderhoud en klachtenonderhoud);
- het energetisch niveau (verduurzaming van de woningvoorraad).

2.1 Portfolio- en assetmanagement

Op strategisch niveau wordt naar de portefeuille van Weller gekeken met gebruikmaking van onder andere SBI (Strategisch Beleidsinstrument) van Ortec Finance. De gekozen strategie is vertaald in een wensportefeuille en in een transformatieprogramma (2018-2030) om tot de wensportefeuille te komen. Vervolgens wordt jaarlijks op tactisch niveau, het assetmanagement, uitvoering gegeven aan de transformatieopgave: welke woningen gaan we verduurzamen, renoveren, slopen, verkopen, aankopen en nieuwbouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het softwareprogramma AM (Asset Management), eveneens van Ortec Finance.

Naast de inzet van AM zijn ook complexsessies gebruikt om tot de juiste keuzes van investeren in ons vastgoed te komen. Voor de daaraan ten grondslag liggende investeringsbeslissingen heeft Weller de SMART-investeringsanalysetool aangeschaft. Met deze tool wordt de financiële haalbaarheid, onder andere op basis van onze in de jaarlijkse kaderbrief en het investeringsstatuut vastgestelde rendementseisen bepaald. De uitvoering van het transformatieprogramma vindt tenslotte plaats in de operationele sfeer.

2.2 Nieuwbouw

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, de herstructurering, het genereren van gelden en de mate waarin werd bijgedragen aan de strategische doelen, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd. Voor de nieuwbouwresultaten in 2020 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.3 Onderhoud

In het verslagjaar was € 19.144.000 begroot voor onderhoud. Gerealiseerd is € 14.710.000. Dit bedrag is zonder de onderhoudskosten inzet eigen personeel, maar met aan onderhoud gerelateerde uitgaven die te maken hebben met leefbaarheid en asbestingrepen. De onderschrijding van 23% in 2020 hangt samen met de uitgaven van het planmatig onderhoud, de ingrepen wat betreft Badkamer-Keuken-Toilet en asbest.

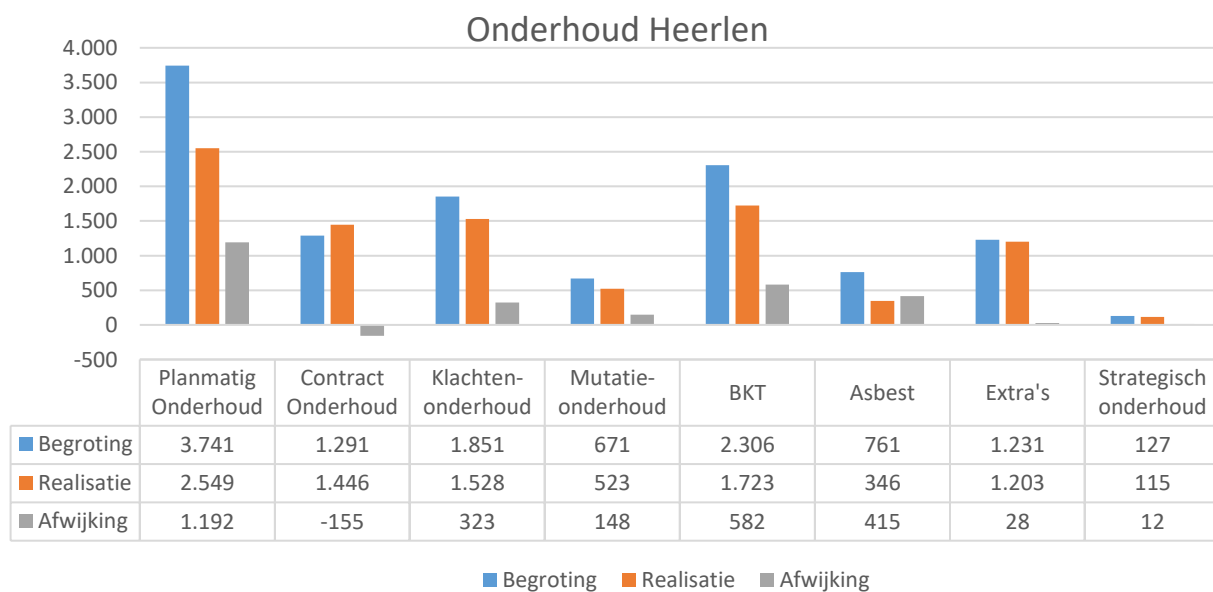
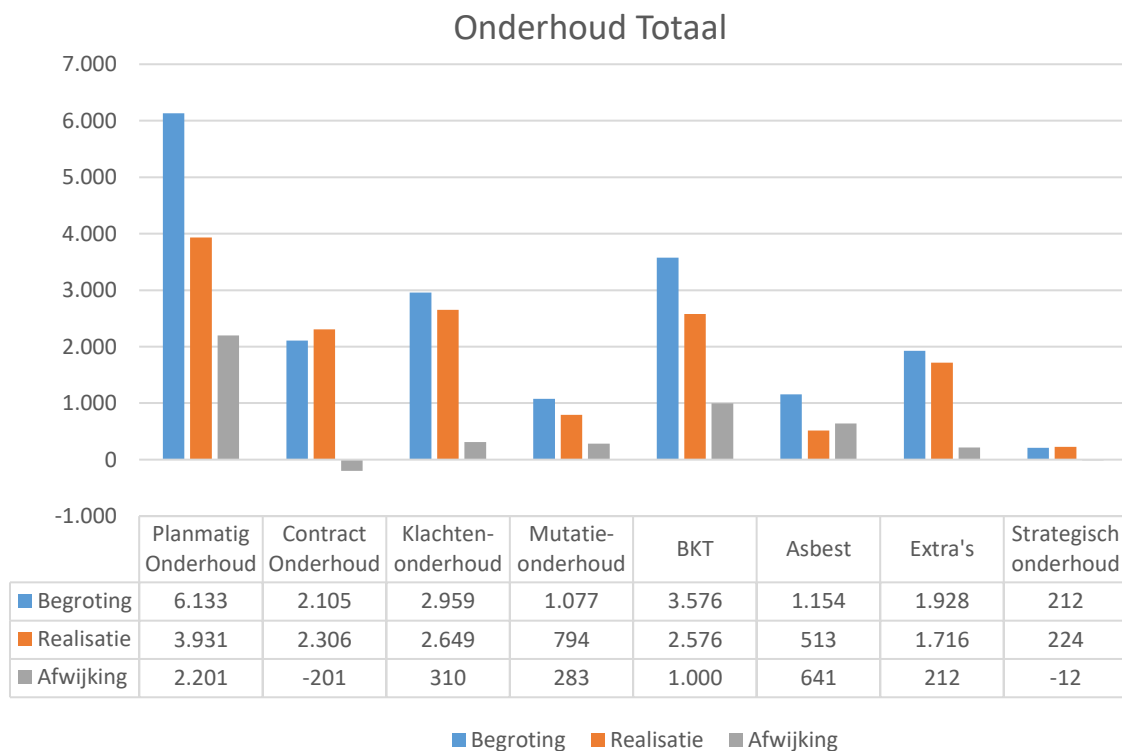
De onderschrijding bij planmatig onderhoud³ van € 2.200.000 is als volgt te specificeren:

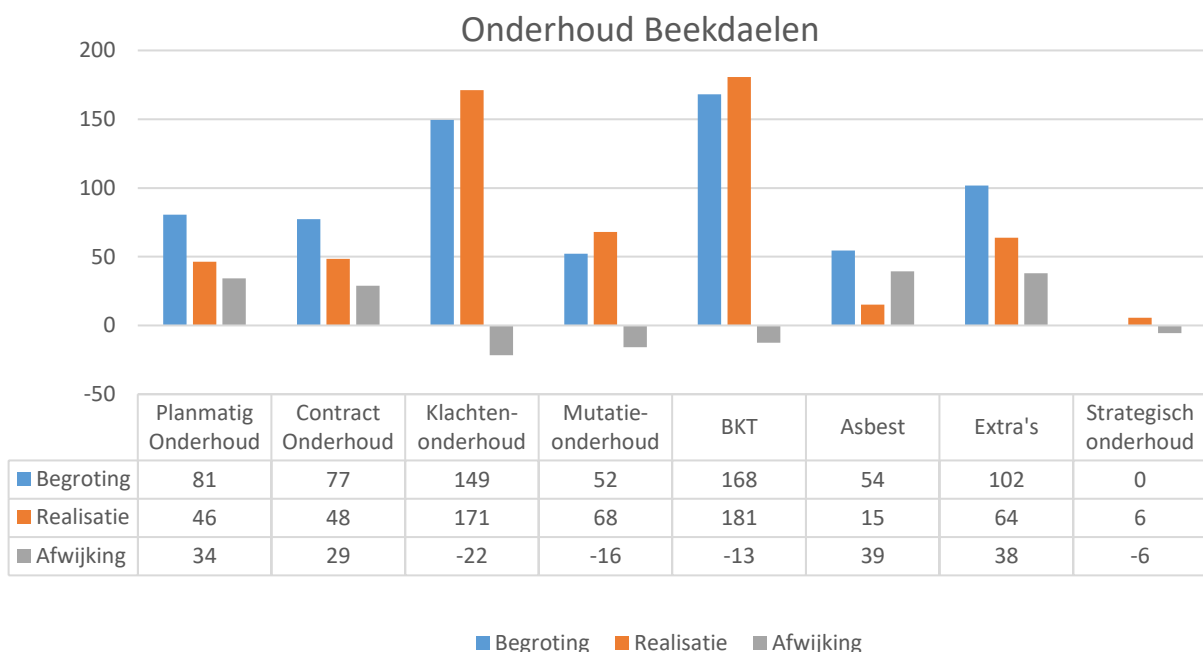
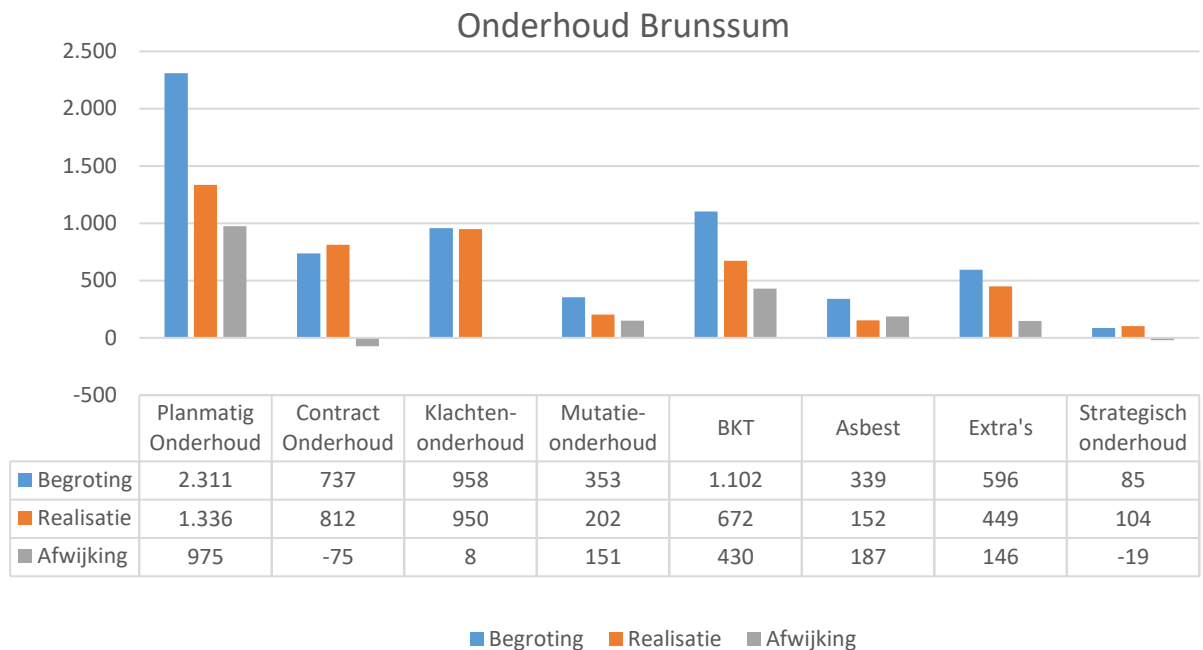
Meer begroot dan opgedragen in 2020	+ €1.200.000
Overlopende kosten: opgedragen in 2020 waarvan de uitvoering en de kosten in 2021 terecht zullen komen	+ €1.100.000
Opgedragen verplichtingen die zijn komen te vervallen in 2020	+ €50.000
Hoger uitgevallen kosten van het planmatig onderhoud VVE	- € 150.000

In 2020 werd het mutatie- en klantvraagmoment aangewend om noodzakelijke vervangingen wat betreft Badkamer-Keuken-Toilet en asbest uit te voeren. Het budget voor deze ingrepen is in 2020 verhoogd. Het budget Inventaris Badkamer-Keuken-Toilet en Inventaris Asbest betreffen een nieuwe budgetten waarvan de hoogte is ingeschat op basis van historische cijfers.

In 2020 was er sprake van een onderschrijding van € 1.000.000 wat betreft het budget Inventaris Badkamer-Keuken-Toilet en een onderschrijding van € 640.000 wat betreft het budget Inventaris Asbest.

³ Exclusief contractonderhoud.





Procesverbetering Niet Planmatig Onderhoud (NPO)

In 2020 heeft het traject van procesverbetering NPO een vervolg gekregen. Behoud en verbetering van klanttevredenheid, efficiency en wederzijdse synergie met aannemers zijn de belangrijkste motieven voor procesoptimalisatietraject van het mutatieonderhoud en reparatieonderhoud. Als sturingsinstrument is de 'Basiskwaliteit Wellerwoning' tot stand gekomen. Samen met een prijzenboek en een aangepaste begrotingssystematiek is gewerkt aan een verbeterde voorspelbaarheid van onderhoudskosten. De inzet van een gestructureerde verzameling van vastgoeddata en de bijbehorende ICT-oplossingen dragen ook aan dat doel bij. Dat levert ook voordelen voor het assetmanagement van Weller. De sturingsinformatie wat betreft budgetbewaking, doorlooptijden en kwaliteit heeft ook de nodige aandacht gekregen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Power BI aangevuld met metingen van de klanttevredenheid. De verbeter- en leercyclus (PDCA) is daarmee in het verslagjaar verder geprofessionaliseerd. Kenmerkend voor de nieuw gedefinieerde relatie met de aannemers is het lange termijn karakter van deze relatie.

De jaarcontracten met preferred suppliers zijn medio 2020 omgezet naar 3-jarige contracten. Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn dan beter in staat te kunnen profiteren van de wederzijdse leereffecten op het gebied van kwaliteit en kostenbewustzijn. De verbetervoorstellen zijn voor het verkrijgen van draagvlak ook 'getoetst' bij de Huurderskoepels van Weller. De effecten van de procesverbeteringen zijn in 2020 al merkbaar geworden.

2.4 Huurcommissie

In 2020 wendden zich zeven huurders tot de Huurcommissie, waarvan één huurder naar aanleiding van het voorstel tot huurverhoging. Van vier zaken is Weller nog in afwachting van een uitspraak.

Reden	Weller in het gelijk gesteld	Huurder in het gelijk gesteld	Ingetrokken door huurder ⁴	In afwachting van uitspraak
Technische gebrek(en)			2	2
Servicekosten				2
Sociaal georiënteerd				
Huurverhoging	1			
Overig				

2.5 Woningaanpassingen - Wmo

Weller bouwt zodanige woongelegenheden of treft zodanige voorzieningen aan woongelegenheden dat mensen met een lichamelijke beperking voor wie de standaard woongelegenheden niet passend zijn toch volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest. Bovenstaande taak heeft Weller in 2020, onder meer via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Heerlen, Brunssum en Beekdaalen ingevuld. Daarbij is gebruik gemaakt van tussen Weller en de gemeenten afgesloten Wmo-convenanten.

2.6 Verduurzaming

Om de gemiddelde energie-index van het bezit te verbeteren neemt Weller diverse maatregelen:

- Sloop bestaande voorraad (woningen met een hoge energie-index c.q. slecht label);
- Duurzaamheidsingrepen in de bestaande voorraad;
- (Vervangende) nieuwbouw.

Het verder verduurzamen van woningen heeft urgentie. Niet alleen door de bijdrage aan het verminderen van CO₂-uitstoot en de klimaatdoelstellingen, maar ook voor het verhogen van het comfort voor huurders en het verlagen van de woonlasten. De doelstellingen voor de verbetering van de betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hierbij hand in hand. Duurzaamheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van zowel verhuurders, huurders als de overheid. Ieder zal naar vermogen daar financieel aan bij moeten dragen. De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de afspraken in het Sociaal Huurakkoord.

In 2020 beschikte 19% van de woningvoorraad over een energielabel A of B. In 2019 was dit 12%. De gemiddelde energie-index per einde verslagjaar bedraagt 1,599. Dit correspondeert met een energielabel C.

Energielabels & Index 2020

	A-B		C-D		E-G		Onbekend		Totaal	
	0,0 - 1,4		1,41 - 2,1		> 2,10					
Gemeente	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Heerlen	1.156	13%	3.746	41%	832	9%	0	0%	5.734	62%
Brunssum	511	6%	1.229	13%	1.230	13%	66	1%	3.036	33%
Beekdaalen	94	1%	219	2%	133	1%	0	0%	446	5%
Totaal	1.761	19%	5.194	56%	2.195	24%	66	1%	9.216	

⁴ Leges niet betaald door de huurder.

Gasloze nieuwbouwprojecten

In het verslagjaar zijn de volgende gasloze nieuwbouwprojecten opgeleverd:

- 20 patiowoningen Tarcisiushofje in Brunssum;
- 37 appartementen Pastoor Savelbergstraat in Brunssum;
- 32 appartementen Noorderkroon II in Brunssum.

Al deze woningen zijn voorzien van een Mijwateraansluiting. Mijwater Energy BV zorgt voor de levering van duurzame warmte, comfortkoeling en warm tapwater. Het in uitvoering zijnde herstructureringsproject De oude Egge in Brunssum wordt ook voorzien van mijwateraansluitingen. Dat geldt ook voor de Heerlense nieuwbouwprojecten die gedurende het verslagjaar in uitvoering waren.

Proeftuinen Aardgasloze Wijken en Kraamkamers

Weller neemt met haar woningbezit in Brunssum-Noord deel het aan rijksproject Proeftuinen Aardgasvrije Wijken met als doel te leren een bestaande wijk succesvol gasloos te maken samen met bewoners, gebouweigenaren, netwerkbeheerders en energieleveranciers. In 2020 zijn Weller, Mijwater Energy BV en gemeente Brunssum gestart met de voorbereidingen voor een plan van aanpak.

Een verdere versnelling van de verduurzaming vond plaats d.m.v. projecten in de zogenaamde 'Kraamkamers' als onderdeel van het Limburgs Aanbod dat in april 2018 aan het kabinet is aangeboden. De Kraamkamers is een initiatief van de provincie, Weller en de overige 7 grootste Limburgse corporaties (samen verenigd in de C8).

3 VASTGOED IN TRANSITIE EN LEEFBAARHEID

Weller is sterk in wijken en buurten. Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben.

3.1 Vastgoed in transitie

Op het gebied van vastgoed in transitie heeft Weller d.w.z. de toegelaten instelling en de nevenstructuur in het verslagjaar de navolgende activiteiten gerealiseerd, opgestart of voorbereid:

Heerlen

Vastgoed in transitie Heerlen 2020							
		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
Nieuwbouw	Opgeleverd	0	0	2	0	0	2
	Opgestart	71	0	0	0	0	71
	Vorbereiding	66	0	0	0	0	66
Renovatie	Opgeleverd	0	0	0	0	0	0
	Opgestart	523	0	0	0	0	523
	Vorbereiding	353	0	0	0	0	353
Sloop		0	0	0	0	0	0
Aankoop		0	0	0	0	0	0
Verkoop		-3	-1	0	0	0	-4
Splitsing		0	1	0	0	0	1

Voorbeelden van vastgoed in transitie in Heerlen zijn de start van de uitvoering van het nieuwbouwcomplex 32 levensloopbestendige woningen De Magistraat en de 37 Urban Studio's, de voorbereiding van Parcstaete, de start van de renovatie van de 172 appartementen Molenwei en de 172 eengezinswoningen in Generaalsbuurt op Heerlerbaan.

Brunssum

Vastgoed in transitie Brunssum 2020							
		Woningen	Bedrijfs-onroerend goed	Maatschappelijk onroerend goed	Zorg onroerend goed	Parkeren	Totaal
Nieuwbouw	Opgeleverd	57	0	0	1	24	82
	Opgestart	52	0	0	0	0	52
	Vorbereiding	167	0	0	0	0	167
Renovatie	Opgeleverd	2	0	0	0	0	2
	Opgestart	0	0	0	0	0	0
	Vorbereiding	60	0	0	0	0	60
Sloop		0	0	0	0	0	0
Aankoop		2	0	0	0	0	2
Verkoop		-5	0	0	0	0	-5
Splitsing		-6	0	0	0	-1	-7

Voorbeelden van vastgoed in transitie in Brunssum zijn de oplevering van 37 levensloopbestendige woningen Pastoor Savelbergstraat, 20 zorgwoningen Tacsiushofje en het zorgcomplex Noorderkroon II voor Radarcliënten, de opstart van de nieuwbouw De Oude Egge, de voorbereiding van de nieuwbouw Poorterstraat en de voorbereiding van de renovatie van 60 woningen De Bexdelle in Brunssum-Noord.

Beekdaelen

In 2020 is er in Beekdaelen geen sprake geweest van vastgoed in transitie.

Verkoop en aankoop van woningen in het werkgebied

Weller voerde in 2020 geen actief verkoopbeleid. Er waren in 2020 voldoende sociale koopwoningen in de regio voorhanden en er was in 2020 nog voldoende druk op de sociale huurwoningvoorraad. In totaal zijn negen woningen verkocht. In Brunssum vonden twee strategische aankopen plaats in verband met de wijkvernieuwing De oude Egge.

3.2 Leefbaarheid

Sterk zijn in wijken en buurten die 'schoon, heel en veilig' zijn. Ook in dit verslagjaar kijkt Weller terug op een goede samenwerking met onze huurders en netwerkpartners als het gaat om het leefbaar houden van wijken en buurten. Om betrokkenheid te kunnen realiseren is het van belang dat wij duidelijk, zichtbaar en aanspreekbaar zijn en dat we verbindingen leggen met andere partijen of aanspreken op hun verantwoordelijkheden. Samenwerken is cruciaal vandaar onze actieve deelname aan wijk- en buurtteams waar de disciplines wonen, zorg, welzijn en veiligheid samenkomen. Samen kunnen we dan kijken naar een passende oplossing.

Het verwijderen van graffiti, het opruimen van vervuilde portieken, gemeenschappelijke ruimtes en tuinen, herstel van schade door vandalisme en inbraken aan gebouwen was ook in 2020 helaas vanzelfsprekend. Snel en effectief reageren kan door de aanwezigheid van onze complex- en wijkbeheerders daarbij ondersteund door onze adviseurs wijken & buurten. Met huisbezoeken, spreekuren (in ons maatschappelijk vastgoed) en dergelijke houden we de vinger aan de pols en kunnen we snel probleemsituaties identificeren en passend handelen.

We zijn er trots op dat er in onze wijken verschillende buurtnetwerken actief zijn waar wij een actieve en participerende rol hebben. Deze netwerken fungeren als klankbord en werken verbindend voor de buurt. In 2020 zijn er mede door Weller ook nieuwe netwerken opgericht zoals een bewonerscommissie voor 'Brunssum-Zuid' en de 'stichting Huurdersbelangen Tichelweide en W. Alexanderstraat'.

Samenwerking leidt tot mooie initiatieven. Een voorbeeld hiervan de Voorzieningenwijzer. Door deelname van Weller aan de Voorzieningenwijzer kan Weller kwetsbare gezinnen helpen geld te besparen. Speciaal hiervoor opgeleide medewerkers van Weller lopen met deze gezinnen het huishoudboekje door en kijken waar eventueel bezuinigd kan worden in de uitgaven. Maar ze kijken ook waar deze huurders eventueel geld op kunnen halen, omdat ze er vanuit hun situatie recht op hebben maar dat niet weten. Met de Voorzieningenwijzer in de hand worden meteen toeslagen en gemeentelijke voorzieningen aangevraagd en energiecontracten en zorgverzekeringen omgezet.

Een ander voorbeeld is onze aandacht die wij gedurende de Coronapandemie voor onze huurders hebben. Zo heeft Weller in het begin van de 'intelligente lockdown' het initiatief genomen om met onze oudere huurders persoonlijk contact op te nemen. Even vragen hoe het gaat en of Weller wellicht iets kan betekenen. Checken of er mantelzorg is of dat Weller hulp moet inschakelen van netwerkpartners. De huurders hebben deze actie van Weller bijzonder gewaardeerd. Daarnaast heeft Weller bijzondere aandacht gehad voor de huurders die in financiële zin door pandemie werden geraakt. Het incassobeleid is voor deze groep tijdelijk aangepast. De oproep van het kabinet vooral thuis te blijven en de opgelegde beperkingen van de 'lockdown' in de voorjaars- en winterperiode hebben ertoe geleid dat het aantal overlastmeldingen en huisbezoeken in verband met psychische nood is gestegen.

Niettemin heeft er in 2020 nog een behoorlijk aantal initiatieven doorgang kunnen vinden waarbij mensen elkaar hebben kunnen ontmoeten of kunnen helpen zoals het 'Fietsproject Betere Buren', de 'Kom-op-Soepbijeenkomsten', rondleidingen wijkvernieuwing De Egge, herinrichtingsproject gemeenschappelijke tuin Kerkstraat en het samen met bewoners en IKL ontwikkelen van nieuwe concepten voor de inrichting van openbare ruimtes volgens de principes van 'De Nieuwe wAarde'⁵ in Heerlerheide.

Wijksteunpunten en strategisch onderhoud van de woonomgeving vormen belangrijke pijlers van het leefbaarheidsbeleid van Weller. De uitgaven in 2020 hiervoor bedroegen:

Wijksteunpunten	Kosten 2020
Heerlen	€ 12.711
Brunssum	€ 77.484
Beekdaelen	€ 1.227
Totaal	€ 91.422

Strategisch onderhoud woonomgeving	Kosten 2020
Heerlen	€ 114.666
Brunssum	€ 103.979
Beekdaelen	€ 5.560
Totaal	€ 224.205

In totaal is in 2020, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 2.278.570 aan maatregelen uitgevoerd die de leefbaarheid bevorderen. De leefbaarheidsnorm 2020 bedroeg € 131,37 per eenheid. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Weller in 2020 meer uitgeeft aan leefbaarheid dan de norm. Het gaat dan met name om kosten in verband met de inzet van complex- en wijkbeheerders en adviseurs wijken & buurten.

⁵ De Nieuwe wAarde is een aanpak gericht op het anders inrichten en beheren van de openbare ruimte om klimaatadaptatie, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de lichamelijke en psychische gezondheid van mensen *tegelijkertijd* aan te pakken.

4 WONEN EN ZORG

Het bouwen van zorgvastgoed blijft ook in de nieuwe Woningwet een kerntaak van woningcorporaties en wordt beschouwd als een zogeheten DAEB-activiteit. Ter uitvoering hiervan draagt Weller bij aan het tot stand komen van huisvesting voor personen die zorg of begeleiding behoeven. Ook wordt verwacht dat Weller een bemiddelende rol vervult voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening. Ook in het verslagjaar is vastgoed van Weller in Heerlen en Brunssum verhuurd aan lokale zorgpartijen, waarbij Weller het vastgoed exploiteert en zorg- en welzijnsinstellingen de specifieke zorg aan bewoners organiseren en leveren.

In 2020 heeft Weller gewerkt werken aan het invulling geven aan zorg als onderdeel van wonen, zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet. Daartoe zijn navolgende projecten in voorbereiding, in uitvoering of opgeleverd en Wmo-convenanten beschikbaar en gehanteerd:

Heerlen	▪ Magistraat: in uitvoering bouw 32 levensloopbestendige appartementen; ▪ Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2020.
Brunssum	▪ Noorderkroon II: oplevering 32 zorgappartementen t.b.v. cliënten van Radar; ▪ Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2020; ▪ Tarcisiushofje: 20 zorgwoningen opgeleverd
Beekdaelen	▪ Wmo-convenant aanwezig en gehanteerd in 2020

Wonen en zorg in balans

Mensen willen veilig en plezierig in hun woning en leefomgeving oud kunnen worden. Weller wil hier graag aan bijdragen. Maar er moet dan wel onder andere een onderbouwd beeld zijn van de transformatie- en nieuwbouwbehoefte voor de groep mensen die straks langer thuis zal wonen en ondersteuning nodig heeft. In 2020 heeft Weller bijgedragen aan het in beeld brengen van de opgave door te participeren in het project Wonen en Zorg in Balans als onderdeel van de landelijke Task Force Wonen en Zorg. De rapportages voor Heerlen en Brunssum worden in 2020 verwacht.

5 WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

5.1 Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem

Weller hanteerde tot maart 2020 een optiesysteem met inschrijving vooraf. Na instemming van de Huurderskoepels en na goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties is Weller vanaf voorjaar 2020 deel gaan nemen aan een regionaal woonruimteverdelingssysteem, 'Thuis in Limburg' (TIL) geheten. TIL biedt een herkenbaar, eenduidig en door woningzoekenden relatief eenvoudig te bedienen digitaal kanaal voor Weller om haar vrijkomend aanbod op transparante wijze onder de aandacht te brengen aan een grote groep woningzoekenden. Bovendien levert TIL voor Weller actuele regionale en lokale markt- en sturingsinformatie op die als input dient voor het portfolio beleid en de complexbeheerplannen.

De woningzoekenden die voor de overgang naar 'Thuis in Limburg' bij Weller stonden ingeschreven hebben de mogelijkheid gekregen om zich met behoud van rechten als woningzoekende te laten registreren bij 'Thuis in Limburg'. Deelname van Weller aan TIL zal in 2021 geëvalueerd worden.

5.2 Verhuringen via 'Thuis in Limburg'

Wijze van verhuur via Thuis in Limburg	Frequentie
Aanbodmodel	198
Bemiddeling	264
Loting	12
Nieuwbouw	8
Direct te huur	3
Totaal	485

5.3 Woningmarkt en demografische ontwikkelingen

Ondanks de daling van het bevolkingsaantal is nog steeds geen sprake van significante woningoverschotten in de huursector in Heerlen en overig Parkstad Limburg. Naast gezinsverdunding zijn, regionaal gezien, onthuring, herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen, huisvesting statushouders, alsmede de, ondanks een aantrekkende koopmarkt, beperkte doorstroming richting koopsector hiertoe als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

5.4 90%-toewijzingsnorm en passendheidstoets

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Dit noemen we passend toewijzen. De aftoppingsgrens is in 2020 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 619,01 en voor een drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40. Bij Weller werd in 2020 98,88% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd in 2020 voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet.

Toewijzingen	Aantal opnieuw verhuurde woningen met recht op huurtoeslag	Percentage
Passend	532	98,88%
Niet-passend	6	1,12%
Totaal	538	100%

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 43.574. Ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen dienen te gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 10 procent aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574. De resultaten zijn zichtbaar in onderstaande tabel.

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal verhuurde woningen	Percentage
Toewijzen DAEB-voorraad tot een inkomen van € 39.055	Minimaal 80%	668	93,30%
Toewijzen DAEB-voorraad tot een inkomen van € 43.574	Maximaal 10%	25	3,49%
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 10%	23	3,21%
Totaal		716	100%

5.5 Mutaties

Onderstaand zijn de mutaties in de zin van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen weergegeven gedurende 2020:

	Heerlen	Brunssum	Beekdaelen	Totaal absoluut	Totaal relatief
2020	427	191	35	653	7,1%

Er hebben zich 653 mutaties voorgedaan in 2020 op de woningportefeuille van de TI. Per aanvang 2021 bestaat het woningbestand uit 9.216 eenheden, hiervan uitgaande levert dit een mutatiegraad op van 7,1% (2019: 7,4%). Van de 793 vrijgekomen woningen in 2020 werden 2 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop.

5.6 Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2020:

Voorraad	Huurprijs ⁶	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Heerlen	Brunssum	Beekdaelen	
Goedkoop	tot € 432,51	612 6,6%	398 4,3%	63 0,7%	1.073 11,6%
Betaalbaar	van € 432,51 tot € 663,40	4.515 49,0%	2.382 25,8%	350 3,8%	7.247 78,6%
Duur	van € 663,40 tot € 737,14	578 6,3%	199 2,2%	31 0,3%	808 8,8%
Duur boven liberalisatiegrens	> € 737,14	29 0,3%	57 0,6%	2 0,0%	88 1,0%
Subtotaal		5.734 62,2%	3.036 32,9%	446 4,8%	9.216 100,0%
Totaal aantal woningen per 31.12.2020		9.216			

⁶ Huurprijs: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 7:237 lid 2 BW; indeling conform CFV & Aedes.

5.7 Huurverhoging, huurachterstanden, huurderving en vertrokken bewoners (TI)

Om de huurprijs voor de doelgroep betaalbaar te houden, heeft Weller ervoor gekozen om voor de sociale huurwoningen de huur per 1 juli slechts met gemiddeld 1,49% te verhogen. Voor het geliberaliseerde bezit is de huur met gemiddeld 1,29% verhoogd. Weller heeft in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Niet alle woningen hebben een huurverhoging gekregen. Het gaat dan om 86 woningen uit de DAEB-tal en 0 woningen uit de niet-DAEB-tak.

	2019	2020
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur (zittende huurders)	0,56%	1,08% ⁷
Huurderving in relatie tot de jaarhuur door frictieleegstand	1,49%	1,39% ⁸
Vorderingen vertrokken bewoners	€ 2.326.237	€ 2.312.434

5.8 Ontruimingen

In 2020 werden in totaliteit vijftien ontruimingen aangezegd door Weller. Daarvan zijn er acht geëffectueerd.

Ontruimingen wegens	Frequentie
Huurachterstand	6
Hennep/drugs	2
Overlast	0
Totaal	8

Ten opzichte van 2019 is het aantal ontruimingen in 2020 vanwege huurachterstanden bijna gehalveerd. Het aantal ontruimingen op grond van huurachterstand vertoont hiermee nog steeds een dalende tendens.

5.9 Woonfraude

In praktijk krijgt Weller slechts zeer incidenteel klachten of signalen over woonfraude. In het sporadische geval dat toch een signaal binnenkomt wordt door de betreffende medewerker op adequate wijze actie ondernomen (huisbezoek, confronterend gesprek en vrijwillig beëindiging van de ongewenste situatie).

5.10 Specifieke doelgroepen

Weller zet zich al jaren in voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en werkt daarbij samen met diverse zorg- en welzijnsinstellingen uit de regio. Binnen het woningaanbod heeft Weller geschikte woningen voor specifieke doelgroepen met bijvoorbeeld een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbaren en statushouders. De verdeling van bepaalde specifieke doelgroepen gebeurt op basis van het aantal woningen per corporatie. De verdeling naar wijk gebeurt door Weller. Uitgangspunten hierbij zijn betaalbaarheid en het voorkomen van segregatie.

Voor de extramuralisering van kwetsbare doelgroepen en huisvesting van dak- en thuislozen neemt Weller samen met de overige woningcorporaties in Parkstad Limburg deel aan het project 'Housing Parkstad' en 'Housing First'. Daarbij wordt met inzet van Stichting RIMO gebruik gemaakt van één centraal (service-) loket. Voor de huisvesting van statushouders heeft Weller taakstellingen opgelegd gekregen. Deze maken ook onderdeel uit van de prestatieafspraken.

⁷ Betreft alleen zittende huurders / toename door openstaande posten afrekeningen servicekosten 2016 t/m 2019 Luciushof.

⁸ Alleen frictieleegstand in het %.

Toewijzingen specifieke doelgroepen 2020			
	Heerlen	Brunssum	Beekdaelen
Statushouders taakstelling (aantal personen)	22	21	4
Statushouders gehuisvest (aantal personen)	21	16	8
Zeer moeilijk plaatsbare personen via begeleid wonen (aantal woningen)	2		-
Housing Parkstad (aantal woningen)	8	6	
Housing First (aantal woningen)	3	1	0
Urgentie WMO (aantal woningen)	29	31	6
Overig (aantal woningen)	51	38	12

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 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal het merendeel van de oplossingen gezocht en gecreëerd worden in de bestaande woningvoorraad (zie ook hoofdstuk 4, Wonen en Zorg).

Realisatie overige specifieke aandachtsgroepen

In het verslagjaar is in Brunssum-Noord Noorderkroon II opgeleverd aan Radar. Hier biedt Radar 24-uurs zorg aan cliënten met een (lichte) verstandelijke beperking. Het complex telt 32 zorgwoningen rond een centrale kern. De bewoners van Noorderkroon II wonen zelfstandig maar met zorg op afroep dichtbij. Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. Ook zijn hier ruimtes ingericht die flexibel gebruikt kunnen worden als werk- en vergaderruimte, voor de slaapwacht en als bergruimte.

6 HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

6.1 Participatie

Het participatiebeleid en de bijbehorende procedures zijn schriftelijk vastgelegd in een aantal reglementen waaronder een Samenwerkingsconvenant. Per 31 december 2020 beschikten alle complexen over een bewonersvertegenwoordiging in de vorm van een huurdersbelangenvereniging of bewonerscommissie. Met de huurdersbelangenverenigingen of bewonerscommissies is gesproken over beheerzaken op complexniveau. Omdat om praktische redenen één sterke huurdersbelangenvereniging/ bewonerscommissie per wijk in plaats van per complex bij Weller de voorkeur geniet, is ten aanzien van praktisch alle wijken een dergelijke vertegenwoordiging in het leven geroepen ten behoeve van alle huurders en bewoners van de betreffende wijken. De huurders en de bewoners vertegenwoordigende huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies hebben zich ten behoeve van het bespreken van beleidszaken per stadsdeel of per stad verenigd in een viertal Huurderskoepels, namelijk de Huurderkoepel 'Brunssum & Schinveld', 'GBP' in het stadsdeel Heerlen-Centrum, 'Stadsdeel Heerlerbaan' in Heerlerbaan en 'Huren en Wonen' in het stadsdeel Heerlerheide.

6.2 Huurderskoepels van Weller

De Huurderskoepels hanteren een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de Huurderskoepels met Weller, conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd. Op basis van samenwerkingsconvenant is in 2020 overleg gepleegd en samengewerkt.

Met de Huurderskoepels is in 2020, verdeeld over een vijftal vergaderingen, gesproken over onder andere de volgende onderwerpen:

- (Meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2020;
- Deelname aan Thuis in Limburg (TIL);
- Weller-basiskwaliteit woonruimte en uitvoering vastgoedprojecten;
- Meerjarenbegroting;
- Jaarrekening 2019 en VHV-verslag 2019;
- Actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied;
- Invulling en herbenoeming kwaliteitszetel komend jaar in RvC;
- Procesoptimalisatie NPO;
- Visitatie;
- Herstructurering methodiek service- en stookkosten;
- Gevolgen Corona voor de dienstverlening.

De Huurderskoepels hebben gebruik gemaakt van hun instemmingsrecht wat betreft deelname van Weller aan Thuis in Limburg en de biedingen aan de gemeenten. De Huurderskoepels hebben gebruik gemaakt van hun (gekwaliceerd) adviesrecht ten aanzien van de volgende onderwerpen: het voorgenomen sloopbesluit van de componistenbuurt in Brunssum, het verbetertraject Niet planmatig Onderhoud en het voorstel tot huurprijsverhoging per 1 juli 2020.

6.3 Prestatieafspraken

De Huurderskoepels van Weller hebben meegedacht over het jaarlijks bod en de effecten daarvan op de huurders. In het najaar van 2020 zijn in goed overleg met partijen de prestatieafspraken vastgesteld. Deze lopen over meerdere domeinen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. De kwaliteit en de vaardigheden van de Huurderskoepels om deel te nemen aan het tripartiteoverleg neemt jaarlijks toe. Een ander heeft te maken met het feit dat Weller de huurderskoepels ook actief betreft bij de totstandkoming van prestatieafspraken.

6.4 Subsidie

Aan de hand van het 'Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie Weller' werden financiële middelen begroot en uitgekeerd. In 2020 is aan de Huurderskoepels en onderliggende bewonersvertegenwoordigingen, inclusief kosten huisvesting/kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 160.000 toegekend.

6.5 Klachtencommissie

Ook gedurende 2020 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurderskoepels opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller en herkenbaar draagvlak in de maatschappij. De Klachtencommissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande Huurderskoepels.

Samenstelling Klachtencommissie per 31-12-2020	
De heer Mr. W. Dols (voorzitter)	Op voordracht van de Raad van Commissarissen
De heer C. Cadel (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlen-Centrum
De heer F. Souren (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlerbaan
De heer L. Sloen (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Heerlerheide
Mevrouw E. Smit (lid)	Op voordracht van de Huurderskoepel van Brunssum & Schinveld

In 2020 wendden zich, zie navolgend schema, 14 huurders tot de Klachtencommissie.

Aard van de klacht	Opgelost	Lopend	Hoorzitting
Sociaal	3	2	
Technisch		5	
Overig		4	

Van de 14 in 2020 ontvangen klachten zijn 3 klachten zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door de werkorganisatie. Eind 2020 waren 2 sociale klachten, 5 technische klachten en 4 overige klachten nog lopende. Er zijn in 2020 geen hoorzittingen geweest. De Klachtencommissie hield in 2020 tweemaal een evaluerende vergadering.

6.6 Kwaliteitszetels

De statuten van Weller bieden de huurders via haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2020 mevrouw A. Schuitemaker en mevrouw drs. F. Crutzen deel uit van de Raad van Commissarissen. Mevrouw drs. F. Crutzen is in 2020 herbenoemd als huurderscommissaris.

6.7 Verhuisstatuut

Weller beschikt over een 'Sociaal Statuut Herstructurering' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing. Het statuut is tot stand gekomen in goed overleg met de vier huurderskoepels.

6.8 Informatie aan bewoners

Geactualiseerde statuten, reglementen, jaarstukken e.d. worden aan de leden van de Huurderskoepels ter beschikking gesteld. Voor de overige bewoners liggen de stukken permanent ter inzage of zijn te ontsluiten via de website van Weller. Daarnaast ontvangen de bewoners (nieuws)brieven over onderwerpen die voor hen van direct belang zijn, zoals huurtoeslag, huurverhoging, onderhoud- en herstructureringsactiviteiten in hun complexen. Verder werden er in 2020 afhankelijk van het onderwerp en passend bij de Coronamaatregelen informatiebijeenkomsten georganiseerd. Twee keer per jaar krijgen alle bewoners het Wellermagazine thuisbezorgd.

7 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

7.1 Financieel kader

Het financieel kader waarop het beleid van Weller is gebaseerd is onder meer vastgelegd in het strategisch beleidsplan en de financiële meerjarenbegroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de missie mogelijk te maken en de financiële continuïteit te waarborgen⁹. Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient dusdanig te geschieden dat de continuïteit van Weller blijvend wordt gewaarborgd. In dit kader streeft Weller er dan ook naar om te blijven voldoen aan de door het WSW en Autoriteit Woningcorporaties gestelde financieringsratio's.

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

- Het zorgdragen voor een dusdanige gewenste vermogenspositie en –structuur dat de financiële positie van Weller gewaarborgd is en blijft;
- Het streven naar een zodanige omvang van het minimaal weerstandsvermogen dat de continuïteit gewaarborgd is en blijft;
- Het zorgdragen voor een continue toegang tot de vermogensmarkten;
- Het realiseren flexibel en controleerbaar cash management;
- Het 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. Bij dit alles geldt dat Weller een zodanig financieel beleid heeft gevoerd en zal blijven voeren dat het voortbestaan is gewaarborgd en via kritische beoordeling ervoor wordt gezorgd dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen. Het belang hiervan wordt nog versterkt door de extra druk hierop ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, de verhuurderheffing, incidentele solidariteits-bijdrageheffingen, oog voor betaalbaarheid, investeringen in verduurzaming en de beperkte woningverkoop.

7.2 Specifieke meldingen

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen	In het verslagjaar 2020 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend
Grondaankopen	In het verslagjaar 2020 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan
Sponsoring	In het verslagjaar 2020 heeft Weller geen bedragen uitgegeven aan sponsoring

7.3 Beleidswaarde

Op grond van artikel 36 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht een Bestuursverslag op te stellen overeenkomstig de voorschriften van artikel 2:391 BW. Op dit verslag is tevens RJ 400 Bestuursverslag van toepassing. De aanpassing in RJ 645.402 schrijft voor dat de corporatie een beleidsmatige beschouwing opneemt over de ontwikkeling van de marktwaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Daarbij dient ook aandacht te worden besteed aan de gevolgen van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Waarderingshandboek.

Weller werkt niet met de basis marktwaardering, maar met de full waardering. Hierbij zetten we een externe taxateur in (Dansen van der Vegt). We gebruiken het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', actualisatie peildatum 31 december 2020.

⁹ 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.

7.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

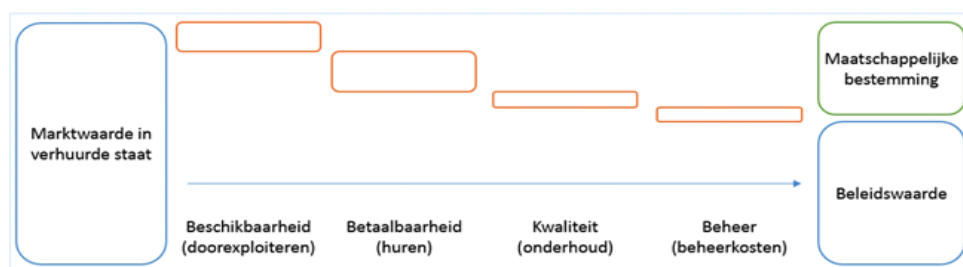
Het jaar 2020 kenmerkt zich, net als vorig jaar, door een sterke woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Weller heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 74 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.062.000.000 (inclusief voorraadmutaties van € 11,5 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 7,5%. Deze positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde-groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

7.5 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 en in 2019 zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste schattingspost waar het Bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

7.6 Van marktwaarde naar beleidswaarde



De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardenbegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Dit hangt onder meer samen met:

1. Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Stichting Weller Wonen van de nieuwe huur bij mutatie. Hierbij wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen;

2. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteer-scenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel. Omdat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

7.7 Verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het Bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 370 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

X € 1.000		
Marktwaarde in verhuurder staat		€ 1.061.452
Beschikbaarheid (doorexploteren)	€ 19.103	
Betaalbaarheid (huren)	-€ 229.739	
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 125.963	
Beheer (beheerkosten)	-€ 32.944	
Subtotaal		-€ 369.543
Beleidswaarde		691.908

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit percentage aan fluctuaties onderhevig. De positieve afslag op beschikbaarheid wordt veroorzaakt door aanpassing van het tarief van de overdrachtsbelasting van 2 % naar 8% per 1 januari 2021. In de berekening ontstaat hierdoor bij de waterval een positieve correctie.

7.8 Ratio's

De financiële ratio's van Stichting Weller Wonen (geconsolideerd) zijn als volgt:

Ratio	Norm	2020
Solvabiliteit	>15%	49%
Loan to value	<85%	49%
Interest Coverage Ratio	>1,4	2,1
Dekkingsgraad onderpand	< 50%	40%

7.9 Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting. Bij de meerjarenraming wordt naast integrale vennootschapsbelastingheffing, BTW op nieuwbouw en investeringen in het kader van het treffen van maatregelen die de CO²-uitstoot terugdringen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, bij een waardering tegen actuele waarde.

Bij de doorberekening van het financieel beleid is daarnaast rekening gehouden met uitgaven voor grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven. Ook is rekening gehouden met de verhuurderheffing. Geconcludeerd kan worden dat Weller in staat is op een verantwoorde wijze haar 'going concern'-activiteiten, onderhoudsplannen en herstructureringsopgaven te realiseren, ondanks allerlei overheidsmaatregelen die de investeringscapaciteit beperken.

Wat betreft het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de financiële kengetallen die de externe toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties en WSW gebruiken om de woningcorporaties te beoordelen binnen de hiervoor geldende normen blijven. In de financiële meerjarenprognose wordt rekening gehouden met toekomstige (des)investeringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. In de jaarrekening 2020 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

7.10 Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2020 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekend zijnde informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie heeft betrekking op de maatregelen uit het kabinetsbeleid. Dit beleid, zowel huidig alsook toekomstig, heeft in belangrijke mate invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De voornemens met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun, een gematigd huurprijsbeleid en de omvangrijke verduurzamingsopgaven zijn daarbij het belangrijkste. Onze sociale woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het opstellen van deze berekeningen in de jaarrekening 2020 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde beleid. Het door het kabinet beperkte *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. Ten behoeve van 2021 is, mede in verband met de betaalbaarheid voor de huurders, uitgegaan van een beneden inflatoire huurverhoging, namelijk 1,0 %. In de jaren 2022 t/m 2026 is eveneens uitgegaan van een (inflatievolgende) huurverhoging van circa 1,3 % in 2022 en daarna geleidelijk oplopend naar 2,0 % voor de jaren 2026 en verder. Alle beschikbare informatie in de organisatie is financieel doorgerekend in de meerjarenbegroting 2021 t/m 2025.

De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op:

- De operationele kasstromen blijven van voldoende omvang om de bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen zonder grote aanpassingen hierin. Alertheid voor de omvang en ontwikkeling van de kosten spreekt daarbij voor zich;
- De overige kengetallen om de financiële toekomst te beoordelen blijven van voldoende omvang;
- De solvabiliteit, de rentedekkingsgraad (ICR) en de Loan to value (LTV) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren.

In de meerjarenbegroting zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoedontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale investeringsopgave die hiermee samenhangt bedraagt € 191 miljoen, inclusief een verduurzamingsopgave van € 102 miljoen. De financieringen die hiermee samenhangen te weten € 139 miljoen zullen worden aangetrokken onder borging van het WSW.

7.11 Treasury-activiteiten

De treasury-activiteiten bij Weller richten zich vooral op het (blijven) verkrijgen van financiering voor al onze bedrijfsactiviteiten tegen de laagst mogelijke kosten. Het beheersbaar houden van de risicofactoren die hierbij een rol spelen is daarvan een onderdeel. Bij het uitvoeren van onze treasury-werkzaamheden wordt Stichting Weller Wonen ondersteund door Zanders Treasury en Finance BV.

Leningen

De leningenportefeuille van de Stichting Weller Wonen (geconsolideerd) bedroeg per 1 januari 2020 € 311 miljoen. Op 31 december 2020 bedroeg de leningenportefeuille € 337 miljoen. In 2020 kenden vier leningen een eindaflossing voor een bedrag van € 20,8 miljoen. De reguliere aflossingen in 2020 bedroegen € 4,0 miljoen. De informatie over nieuw aangetrokken leningen is als volgt:

Geldgever	Hoofdsom	Type lening	Looptijd	Rente
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	fixe	15	0,166 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	fixe	18	0,463 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	fixe	16	0,439 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	fixe	12	-/- 0,012 %
Bank Nederlandse Gemeenten	€ 10.000.000	fixe	33	0,313 %
TOTAAL	€ 50.000.000			

De keuze van de looptijden is met name gebaseerd op de vervallmomenten van de bestaande portefeuille. In 2020 waren er geen renteaanpassingen. Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 2,56 %. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 16 jaar.

Renterisico

Voor het renterisico van onze leningenportefeuille wordt rekening gehouden met toekomstige eindaflossingen en renteaanpassingen. Weller heeft de portefeuille zodanig opgebouwd dat het totale bedrag van eindaflossing en renteaanpassing niet meer dan 10% bedraagt van de totale portefeuille. Dit is ruim onder de norm van 15% die het WSW hiervoor hanteert.

Huisbankier

De ING is sinds maart 2019 de huisbankier van Weller. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 2 miljoen.

Derivaten

Weller is terughoudend bij het gebruik van financiële derivaten. Weller heeft geen derivatencontracten in haar portefeuille.

7.12 Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2020 een bedrag van € 23,2 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

7.13 Huursom

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg voor Weller 1,5%.

7.14 Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

Weller heeft het administratief beheer voor de bestaande Verenigingen van Eigenaren grotendeels overgedragen aan twee commerciële bedrijven in de regio. Uitsluitend de VvE's waarin Weller een meerderheidsbelang (> 50%) heeft, zijn gehandhaafd. Het beleid van Weller is in 2020 ten opzichte van het boekjaar 2019 grotendeels ongewijzigd. In 2020 heeft Weller geen beleggingen gedaan.

7.15 Corporate governance en verbindingen: artikel 2:8 BW-verklaring

De aan de Stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, conform artikel 2:8 BW, zich in 2020 als zodanig jegens elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

7.16 Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen

Voor Weller gold en geldt dat een verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie moet vervullen. Er wordt uitsluitend geredeneerd en gehandeld conform de geest van de herziene Woningwet, die uitgaat van een juridische dan wel administratieve scheiding van Daeb en niet-Daeb activiteiten. Missie en strategie van de stichting als moeder impliceert dat missie, visie en strategie van de afzonderlijke besloten vennootschappen zijn afgeleid vanuit volkshuisvestelijk perspectief en daarmee passen binnen de wet- en regelgeving.

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2020 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich – middels het statutair vastgelegde vereiste ‘fiattering uitbrengen stemrecht’- ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de besloten vennootschappen van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de besloten vennootschappen van Weller binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. De doelen van de nevenstructuur van Weller zijn nader toegelicht in bijlage 4.

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV

In 2020 hebben in de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV geen vermogensrechtelijke rechtshandelingen plaatsgevonden. Sinds de oprichting hebben er zich geen handelingen in deze besloten vennootschap voorgedaan. Dit valt ook niet de toekomst te verwachten. Daarom is deze besloten vennootschap per 25 september 2020 opgeheven en op 12 oktober 2020 uitgeschreven uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Weller Wonen Holding BV

De Algemene Vergadering van Weller Wonen Holding BV heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar, op 31 mei 2021, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de besloten vennootschap, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2020, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2020 € 46.634.629 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2020 na belastingen van € 3.416.442 negatief en het eigen vermogen € 28.437.708 bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2020 ten laste van het onverdeeld resultaat zal worden gebracht.

Weller Vastgoed Beheer BV

De Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Beheer BV heeft conform artikel 2:218 BW binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar, op 31 mei 2021, 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 besloten vennootschap, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. Vaststelling van de jaarrekening 2020, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2020 € 67.422.080 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2020 na belastingen van € 2.107.967 negatief en het eigen vermogen € 46.217.793 bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele resultaat over het boekjaar 2020 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

De Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling BV heeft conform artikel 2:218 BW binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar, op 31 mei 2021, 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 2020, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2020 € 297.804 bedraagt, sprake is van een jaarresultaat 2020 na belastingen van € 1.403.399 negatief en het eigen vermogen € 18.161.924 negatief bedraagt;
2. Het jaarresultaat als volgt te bestemmen: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2020 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

8 MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

Gedurende het boekjaar 2020 is na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties op 31 januari 2020 mevrouw drs. F. Crutzen herbenoemd als huurderscommissaris.

Op 25 februari 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties goedkeuring verleend aan Weller tot het aangaan van een verbinding met Thuis in Limburg (TIL). De rechtsvorm van TIL is een coöperatieve vereniging U.A. Leden van TIL zijn uitsluitend toegelaten instellingen. Weller is de verbinding met TIL aangegaan om gebruik te maken van de faciliteiten voor de verdeling van haar huurwoningen.

9 BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 21 juni 2021

Drs. B.H.J. Braeken
directeur-bestuurder

Drs. R.J.T. Kersjes
Directeur-bestuurder

OVERIG

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2020 hebben plaatsgevonden.

Bijzondere gebeurtenissen

In de periode tussen balansdatum en het vaststellen van de jaarrekening hebben geen materiële gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op de jaarrekening.

Meldingsplichtige besluiten

Na melding aan de Autoriteit Woningcorporaties en na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties op 19 februari 2021 heeft Weller begin 2021 het besluit genomen de heer P. Geraets per 1 maart 2021 te herbenoemen in de hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Commissarissen. Ook heeft de Raad van Commissarissen in 2021 het meldingsplichtige besluit genomen mevrouw R. Rijk per 15 april 2021 te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen.

In april 2021 heeft de Raad van Commissarissen na een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen het meldingsplichtige besluit genomen de heer B. Braeken per 1 mei 2021 aan te stellen als interim-bestuurder. In mei 2021 heeft de Raad van Commissarissen besloten de heer M. Oomes per 1 juli 2021 te herbenoemen als commissaris en mevrouw I. Thuis te benoemen als nieuw lid van de Raad van Commissarissen per 1 juni 2021. Van alle (her)benoemingen zijn positieve zienswijzen van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen.

Resultaatbestemming

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

- Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarstukken 2020 door de Raad van Commissarissen van Weller is het *positief* saldo groot € 47.237.890 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2020 van Weller reeds *ten gunste* gebracht van de algemene bedrijfsreserve;
- Het Bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor om het jaarresultaat, zoals reeds verwerkt in de jaarrekening, te accorderen.

Autoriteit woningcorporaties, gemeenten en prestatieafspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten in de vorm van een ‘aanbod’ aan de lokale overheden vóór 1 juli 2020 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken 2020 vóór 15 december 2020 aan het collectief Aw/WSW i.p.v. rechtstreeks via CorpoData toegezonden. De prestatieafspraken met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Beekdaalen zijn vóór 15 december 2020 vernieuwd en samen met de vier Huurderskoepels van Weller ondertekend.

Vroegpensioen bestuurder J. Gorgels

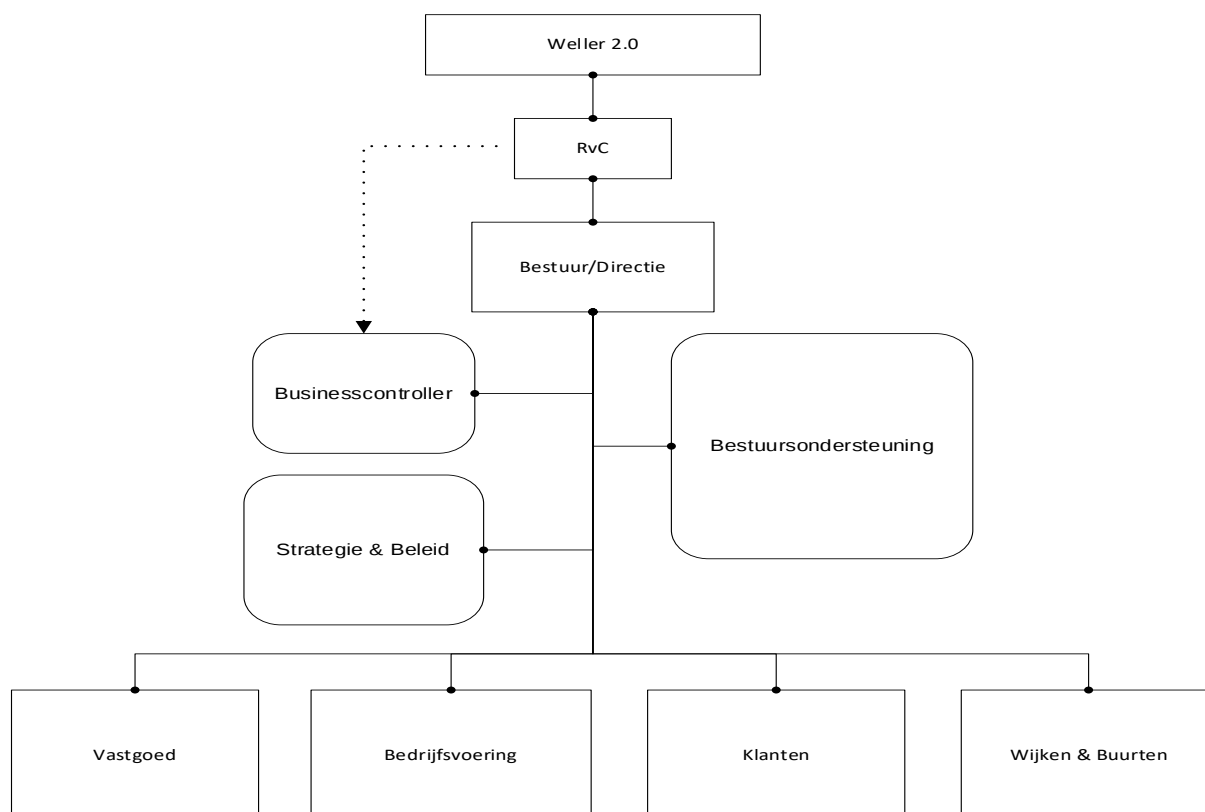
Directeur-bestuurder J. Gorgels heeft in het verslagjaar te kennen te geven in 2021 gebruik te willen maken van zijn vroegpensioenregeling. In overleg met de Raad van Commissarissen zal deze bestuurder per 1 maart 2021 gebruik maken van de regeling. Dit is inmiddels geëffectueerd. In 2021 zal de Raad van Commissarissen een interim-bestuurder aanstellen. Per 1 mei 2021 is de heer drs. B.H.J. Braeken hiervoor aangesteld. Daarmee is het tweehoofdig Bestuur weer voltallig.

BIJLAGEN BESTUURSVERSLAG 2020

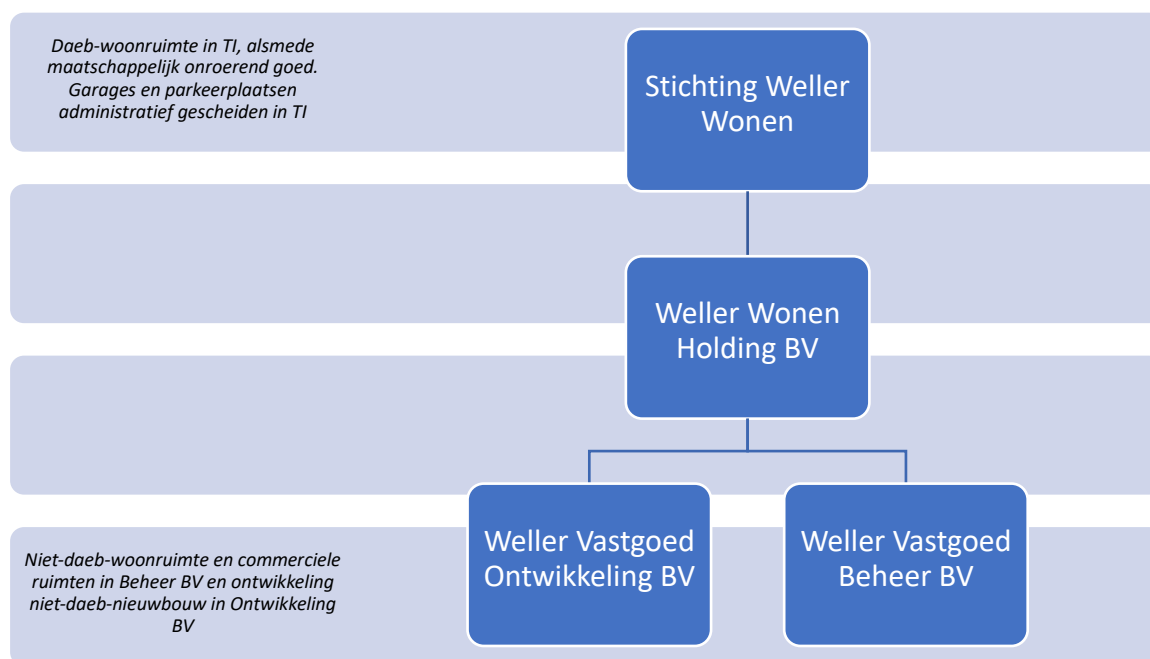
BIJLAGE 1: Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

Aw	: Autoriteit woningcorporaties
Btiv	: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
DAEB	: Dienst van Algemeen Economisch Belang
FMP	: Financiële Meerjaren Prognose
FTE	: Full Time Equivalent
HBV	: Huurderbelangenvereniging
HPW	: Huurprijzenwet Woonruimte
HRM	: Human Resource Management
IlenT	: Inspectie Leefomgeving en Transport
ITO	: Intern Toezichthoudend Orgaan
MDW	: Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
MMO	: Medewerker Motivatie Onderzoek
NPO	: Niet Planmatig Onderhoud
NVBW	: Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
PMC	: Product-Markt-Combinatie
PMO	: Preventief Medisch Onderzoek
PPS	: Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst
RBT	: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting
RvC	: Raad van Commissarissen
ROA	: Regeling Opvang Asielzoekers
ROW	: Regionaal Orgaan Woningcorporaties
SBI	: Strategisch Beleidsinstrument
TIL	: Thuis in Limburg
VTW	: Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties
Wht	: Wet op de huurtoeslag
WSW	: Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw
WBEW	: Wet Bevordering Eigen Woningbezit
Wmo	: Wet maatschappelijke ondersteuning
WNT	: Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
Ww	: Herziene Woningwet per juli 2015
WHC	: Wet op de Huurcommissie
WOHV	: Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder
ZAV	: Zelf Aangebracht Veranderingen
ZMP	: Zeer Moeilijk Plaatsbaren

BIJLAGE 2: Organisatieschema stichting Weller Wonen per 31-12-2020



BIJLAGE 3: Juridische structuur Weller per 31-12-2020



BIJLAGE 4: doelen nevenstructuur Weller

Weller Wonen Holding BV

Weller Wonen Holding BV heeft de volgende doelen:

- 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;
- 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.

Weller Vastgoed Beheer BV

Weller Vastgoed Beheer BV heeft de volgende doelen:

- 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;
- 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;
- Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV heeft de volgende doelen:

- Het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen;
- 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;
- Het beleggen van vermogen;
- Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen;
- 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.

Verslag over 2020 van de Raad van Commissarissen



1 VOORWOORD

De impact die COVID-19 op onze samenleving heeft is immens en kan niemand zijn ontgaan. Reflecterend op het afgelopen verslagjaar kunnen we gerust stellen dat er een stevig beroep is gedaan op het adaptief vermogen van de woningbouwsector. Ook binnen onze organisatie was dit voelbaar.

Woningcorporaties verrichten hun activiteiten binnen de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad, waarbij een gezonde bedrijfsvoering zorgt voor voldoende continuïteit. Centraal in genoemde driehoek bevindt zich de klant, die maatschappelijk gezien ons bestaansrecht vormt. Op deze driehoek is dan ook in eerste instantie ons toezicht gericht geweest; de meeste volkshuisvestelijke taken en diensten vormen immers een afgeleide van voornoemde driehoek.

Gefocust op de primaire en secundaire doelgroep is voor de periode 2020/2021, samen met het bestuur van Weller, daarbij ondersteund door de huurderskoepels van Beekdaelen, Brunssum en Heerlen, wederom gekozen voor een beperkte huurprijsverhoging. Uiteraard is ook de verdere optimalisatie van onze werkprocessen naar aanleiding van de interne reorganisatie op de voet gevolgd.

Als intern toezichthouder hebben wij ook in 2020 geïnvesteerd in het verder professionaliseren van onze eigen rol: efficiënt vergaderen, met de nadruk op strategisch niveau. Ook komend jaar blijft het onverkort onze ambitie als Raad van Commissarissen om vooral een raad van verbinding te zijn, verbinding naar en met de bestuurders, huurders en overige stakeholders.

Navolgend treft u het verslag van onze werkzaamheden als commissarissen aan; daarbij hebben wij een onderscheid aangebracht in onze rol als toezichthouder, onze rol als werkgever en onze rol als klankbord van het bestuur.

Als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Weller hoop ik u, mede namens de overige leden van de raad, een goed beeld verschaft te hebben van de wijze waarop wij in 2020 onze taak hebben uitgevoerd en hoe wij onze visie en taak de komende jaren verder vorm willen geven.

Met vriendelijke groet,

P.L.M. (Paul) Geraets RA, voorzitter Raad van Commissarissen

2 OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

J. Bossert definieert governance als *‘waarborgen van de onderlinge samenhang van de wijze van sturen, beheersen en toezichthouden van organisaties, gericht op een efficiënte en effectieve realisatie van beleidsdoelstellingen, alsmede daarover op een open wijze communiceren en verantwoording afleggen ten behoeve van de belanghebbenden’*.

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden vormt voor ons een wezenlijk onderdeel van "good governance". Als toezichthouder willen wij hierbij een sleutelrol vervullen door niet alleen toezicht te houden op de verantwoording die het bestuur aflegt, maar ook zelf als Raad van Commissarissen verantwoording af te leggen over het door ons gehouden toezicht.

Als commissarissen stellen wij het belang en de continuïteit van de organisatie met daarbinnen centraal gelegen de huurders voorop. Om dat goed te kunnen doen, zijn wij geworteld in de lokale/regionale samenleving, zijn wij als Raad van Commissarissen op de hoogte van wat er landelijk en in andere sectoren speelt en willen wij dat vertalen naar de organisatie, binnen de financiële ratio's. Als Raad van Commissarissen hebben wij een heldere opvatting over toezichthouden en hebben wij die opvatting vertaald in afspraken met kaders voor het Bestuur.

2.2 Governancecode Woningcorporaties

De corporatiebranche beschikt al jaren over een eigen Governancecode.

Als intern toezichthouder streven wij naleving van de volledige governance code na. Gebaseerd op een interne evaluatie en zelfreflectie hebben wij ook in 2020 wederom een verdere verbeteringslag in de uitvoering van het toezicht en de toepassing van de Aedes governancecode doorgevoerd.

3 VERSLAG VANUIT ONZE TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 Toezicht op strategie

Voor het door de Raad uitgeoefende toezicht hebben wij ons met name laten leiden door:

- de vigerende missie en visie;
- het strategisch beleidsplan;
- het jaarplan 2020;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuut, Investeringsstatuut en zoals gehanteerd en aangegeven door WSW;
- de Autoriteit woningcorporaties.

Ons toezicht hebben wij mede laten beïnvloeden door de herziene Woningwet, Btiv, Rtiv en meerdere ministeriële Regelingen en MG's, waarin onder andere de minister van BZK de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende jaren heeft aangegeven.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Met behulp van tertiaalrapportages, de risicomonitor en stoplichtrapportages hebben Auditcommissie, Selectie & Renumeratiecommissie, Vastgoedcommissie en Raad de belangrijkste financiële en operationele prestaties kritisch gevolgd. In verband met de omvang en importantie van het masterplan Maankwartier hebben zowel wij als toezichthouder alsook het bestuur meerdere malen gebruik gemaakt van externe adviseurs. Wij hebben geconstateerd dat de financiële continuïteit, mede na oplevering Maankwartier, voldoende gewaarborgd is.

3.2.1 Jaarverslag, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag en accountantsverslag

Vóór 1 juni 2020 heeft het bestuur de jaarstukken over 2019 opgesteld. Na uitgebreide voorbespreking in de auditcommissie zijn in de maand juni plenair de jaarstukken in onze raad behandeld en na een toelichting van accountant Deloitte door de Raad vastgesteld.

Wij hebben aansluitend geconstateerd dat betreffende jaarstukken tijdig vóór 1 juli 2020 gedeponneerd zijn. De te hanteren cyclus inzake aanbod en prestatieafspraken is gevolgd, maar partijen benutten nog steeds niet de mogelijkheden die de wetgever biedt aan gemeenten, Weller en huurdersvertegenwoordigers. Ook hebben wij geconstateerd dat de woningtoewijzing in 2020 op verantwoorde wijze heeft plaatsgevonden: aan de 90%-toewijzingsnorm alsook aan de 95%-passendheidsnorm is voldaan.

3.2.2 Managementletter

In 2020 hebben zowel de auditcommissie alsook de Raad plenair met accountant en bestuur de managementletter besproken. Naar aanleiding van de door de accountant gerapporteerde bevindingen en enkele in de rapportage gedane aanbevelingen heeft het bestuur ons aangegeven welke acties zijn of worden ondernomen.

3.3.3 Klachtenbehandeling

Weller beschikt over een Klachtencommissie en een klachtenreglement. De commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande Huurderskoepels. In 2020 hebben 14 klachten de interne Klachtencommissie bereikt. Als toezichthouder achten wij dit, gerelateerd aan 9216 verhuureenheden, een acceptabel niveau. De achterliggende oorzaken van de klachten zijn voor het bestuur van Weller geen reden geweest tot specifieke beleidsmatige interventie.

3.3.4 Visitatie

In de periode september tot en met november 2020 heeft Weller zich voor de derde keer laten visiteren door een geaccrediteerd visitatiebureau. In betreffende visitatie, uitgevoerd overeenkomstig methodiek 6.0, is Weller beoordeeld op een drietal gebieden, te weten i) Presteren naar Opgaven en Ambities, ii) Presteren volgens Belanghebbenden en iii) Presteren naar Vermogen. In aanvulling hierop heeft het visitatiebureau (Pentascopie) op verzoek van Weller ook het onderdeel Governance hierbij betrokken.

Uit het Visitatierapport blijkt dat Weller op alle gebieden (ruim) voldoende scoort. Ook ten aanzien van Governance, waarin onder andere is beoordeeld hoe actief, zorgvuldig en transparant de Raad van Commissarissen vormgeeft aan haar functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokaal netwerk, scoort Weller ruim voldoende. De Raad is content met de constatering van een aanmerkelijke verbetering in de Governance van Weller in vergelijking met het Visitatierapport uit 2016. Er is een positieve ontwikkeling zichtbaar waarin de besluitvorming onderbouwd en transparanter is geworden. Ook de wijze waarop de Raad van Commissarissen een meer zakelijke en transparante besluitvorming stimuleert is hierbij niet onopgemerkt gebleven.

Mede op basis van de aanbevelingen uit het Visitatierapport zullen, zowel op bestuurlijk- alsook op RvC niveau, verdere verbeteracties worden geïnitieerd.

3.4 Toezicht op de dialoog met stakeholders

Wij geven het bestuur, mede gezien de herziene Governancecode 2020, in overweging om in het kader van verduurzamingsdoelen en het tijdig anticiperen op de transitie van een lineaire naar een veilige en circulaire bouwpraktijk, naast het gebruikelijke overleg ook middels aparte sessies met de overige stakeholders in gesprek te treden. Met de huurderskoepels en gemeenten vindt dit overleg reeds op structurele basis plaats.

3.5 Toezicht op risicobeheersing

Wij hebben geconstateerd dat ten aanzien van de belangrijkste strategische risico's ook in 2020 adequate risico-beperkende maatregelen zijn genomen, voorzien van prestatie-indicatoren. Als volgmechanisme ten behoeve van Raad, bestuur en managementteam wordt gebruik gemaakt van een zogenoemde 'risicomonitor'; betreffende monitor maakt onderdeel uit van de met ons besproken tertiaalrapportage. Wij hebben bij het bestuur de noodzaak benadrukt tot het betrekken bij en bewust maken van de gehele organisatie van risico-hantering. Tevens hebben wij de noodzaak tot risicobeheersing en het onderdeel laten uitmaken van risicomanagement van de normale bedrijfsprocessen en de reguliere PDCA-cyclus. Als uitwerking en onderdeel van het risicomanagementbeleid van Weller heeft de Raad van Commissarissen het Interne Controleplan 2020 vastgesteld.

3.6 Toezicht op verbindingen

Het toezicht op de BV-structuur van Weller was in 2020 intern zodanig ingericht dat het toezicht door de Raad van Commissarissen 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 in 2020 binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW. Wij hebben deze jaarrekeningen goedgekeurd. In 2020 is het proces in gang gezet om de verbindingenstructuur te ontvlechten en de B.V.'s waarin feitelijk geen activiteiten plaatsvinden op te heffen. Als gevolg hiervan is Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. medio oktober 2020 opgegeven.

3.7 Benoeming en beoordeling accountant

Vorig jaar heeft Deloitte de controle van de jaarrekening over 2019 naar tevredenheid verricht. Na raadpleging van beide directeur-bestuurders, de manager financiën en de business controller, hebben wij als toezichthouder ervoor gekozen de controle van de jaarrekening 2020 wederom door Deloitte te laten verrichten. Hiermee wordt de maximale benoemingstermijn van de externe accountant volledig benut. Ten behoeve van de jaarrekeningcontroles 2021 e.v. is, in samenspraak met de Audit Commissie en met volledige inachtneming van de Aedes Governancecode, een selectieprocedure gevolgd ter aanstelling van een ander accountantskantoor met een OOB vergunning. EY zal vanaf het boekjaar 2021 de controlerend accountant van Weller zijn.

3.8 Conclusies toezichthoudende rol

Samengevat zijn wij als Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat wij in 2020 voldoende informatie verkregen dan wel zelf vergaard hebben om op basis van een getrouw beeld naar behoren invulling te kunnen geven aan onze toezichthoudende taken.

4 VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL

4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Goed werkgeverschap beschouwen wij als een doorlopende taak, die wij zodanig willen uitvoeren dat Weller als woningcorporatie steeds over een goed bestuur beschikt.

De directeur-bestuurders dienen hun competenties volledig ten dienste van de corporatie in te zetten, om zodoende het beste uit elke medewerker te halen en daarmee dus de organisatie op de toppen van haar kunnen te laten functioneren.

4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

Als Raad van Commissarissen zijn en voelen wij ons verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het Bestuur.

In het verleden is gekozen voor een tweehoofdig bestuur, met navolgende portefeuillevindeling:

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

Met voorgaande structuur menen wij voldoende basis voor competentie - in de betekenis van kennis, ervaring en vaardigheden - en stabiliteit gecreëerd te hebben. De per 1 mei 2018 bij Weller doorgevoerde interne reorganisatie heeft vooralsnog niet geleid tot bijstelling van voornoemde taakverdeling. Wel heeft de heer Gorgels aangegeven per 1 maart 2021 met vroegpensioen te willen gaan. Ter vervanging zal een interim directeur-bestuurder worden aangesteld.

4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur het functioneren van het Bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden besproken. De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld dat de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn geborgd en de prestatie-eisen in 2020 in voldoende mate zijn gerealiseerd. Er is een vervolg gegeven aan de gestructureerde vastlegging van deze afspraken en de mate van realisatie.

4.1.3 Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen heeft eind 2020 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur geëvalueerd. De bezoldiging is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en Weller maakt gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'

4.1.4 Cultuur

Vanuit onze rol van werkgever zijn wij als toezichthouder overwegend tevreden met de cultuur van Weller als organisatie. Naar onze ervaringen is er sprake van een grote betrokkenheid bij Weller en haar huurders. Er is een open en integere cultuur, waarbinnen voldoende ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Voorgaande zien wij ook bevestigd in de bevindingen uit het Medewerkers Motivatie Onderzoek 2020, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in een plenaire RvC vergadering zijn besproken.

De bevindingen uit het MMO geven tevens aanleiding om in 2021 in samenspraak met het bestuur en de Ondernemingsraad follow-up te geven aan een aantal zaken onder andere in relatie tot ziekteverzuim, samenwerking en communicatie, welzijn en vergrijzing.

4.1.5 Integriteit

Er zijn in 2020 noch op enig ander moment aandelen, leningen of garanties verstrekt aan of ten behoeve van de directeur-bestuurders.

De organisatie beschikt zowel over een in 2018 geactualiseerde Gedrag- en Integriteitscode alsook over een in 2018 geactualiseerde Klokkenluidersregeling; in 2020 is geen gebruik gemaakt van genoemde mogelijkheden. In 2020 is niet vastgesteld dat er tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling aan de orde zijn geweest met betrekking tot de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

4.2 Conclusies werkgeversrol

Als toezichthouder menen wij aan onze rol als werkgever voldoende invulling te hebben kunnen geven en daarbij de beide directeur-bestuurders voldoende ruimte geboden te hebben hun verantwoordelijkheden waar te kunnen maken. Daarbij zijn wij ons bewust van het spanningsveld dat bestaat tussen al dan niet op afstand toezicht houden en besturen.

5 VERSLAG VANUIT KLANKBORDFUNCTIE

Naast onze rol als toezichthouder en werkgever willen wij onze directeur-bestuurders graag de mogelijkheid en de ruimte geven gebruik te maken van onze advies-en klankbordrol. Genoemde rol hebben wij zowel informeel en in commissieverband, alsook tijdens de reguliere RvC-bestuur-bijeenkomsten vervuld. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan het aanbrengen van meer focus op specifieke beleidszaken, het herkenbaar aan strategische doelen gelieerd motiveren van voorgenomen investeringen en het aan de realiteit aangepast actualiseren van investeringsparameters.

6 OVER DE RvC

6.1 Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond gedurende de periode januari t/m december 2020, dus ook ultimo 2020, conform statuten, uit zes leden.

6.1.1 Profielschetsen

Als Raad van Commissarissen werken wij met een profielschets, gerelateerd aan omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen.

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

Eind 2019 zijn de profielschetsen geëvalueerd.

Weller had t/m 2019 de navolgende profielen gedefinieerd: een volkshuisvestelijk- en ruimtelijke ordening deskundige (1), een financieel-economisch deskundige (2), een juridisch/bestuurlijk deskundige (3), een doelgroep- en lokale gemeenschap deskundige (4) en een vastgoed deskundige (5). Elk lid van de Raad bezit uitgebreide kennis op één of meerdere terreinen; daarbij dienen de leden van de Raad te beschikken over relevante netwerkrelaties.

6.1.2 Benoeming

Op voordracht van de gezamenlijke huurderskoepels is, na een positieve zienswijze van de minister inzake geschiktheid en betrouwbaarheid, per 1 maart 2020 mevrouw drs. F.M.M. Crutzen herbenoemd als huurderscommissaris. Hiermee is voldaan aan de wettelijke en statutaire bepalingen.

Nadat de heer mr. H.J.F.E. Debie in eerder stadium heeft aangekondigd per 1 januari 2021 zijn lidmaatschap en het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen te zullen beëindigen, is de heer Geraets per 1 januari 2021 benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Naar aanleiding van het aangekondigde vertrek van de heer Debie zal de Raad van Commissarissen in 2021 een nieuwe lid van de Raad van Commissarissen aanstellen. Hiermee zal de Raad weer voltallig zijn. Over de invulling van diverse commissies vanaf 1 januari 2021 zal de Raad zich in 2021 beraden.

6.1.3 Schema samenstelling RvC, rooster van aftreden alsmede commissies

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van wet- en regelgeving, de statuten en het RvC-Reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden; herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. De benoeming van de leden inzake Stichting Weller Wonen is vermeld in navolgend schema. De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie, een Selectie & Remuneratiecommissie en een Vastgoedcommissie ingesteld. Navolgend is de situatie geschetst op 31 december 2020.

Naam	Leeftijd	Functie	Deskundigheid-gebied	Beroep	Nevenfuncties	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Mw. Drs. F.M.M. Crutzen	59	Lid	Volkshuisvestelijk/ huurderscommissaris	Loopbaan- en strategisch adviseur FC coaching; partner Doornbosch; Public Domein trainer	Lid RvC Charlotte van Beuningen Woonstrichting; Lid RvC Portaal	Vz. Selectie en Remuneratie-commissie	01.03.2016	1-3-2020	01.03.2024
Mr. H.J.F.E. Debie	57	Voorzitter	Bestuurlijk/juridisch	Afdelingshoofd Bouw Sweco	n.v.t.	Selectie en Remuneratie-commissie; Agendacommissie	16.12.2013	16.12.2017	16.12.2021 ¹
P. Geraets RA	57	Lid	Financieel-economisch	Strategisch financieel adviseur Provincie Limburg	Extern examiner Zuyd Hogeschool Sittard	Vz. AuditCommissie; Vastgoed-Commissie	01.03.2017		01.03.2021 ²
M. Hommes RE RA	62	Lid	Financieel-economisch	Managing Partner At Risk Advies BV Partner RSM Nederland	n.v.t.	AuditCommissie; Vastgoed-commissie	01.01.2015	01.01.2019	01.01.2023
M. Oomes	59	Lid	Vastgoed	Directeur Financiën en bedrijfsondersteuning Pre Wonen Haarlem	Lid RvA Vermogens-beheer Elisabeth Strouven Fonds; Senior consultant PUM senior experts The Netherlands	Vz. Vastgoed-Commissie	01.07.2017		01.07.2021
Mw. A.M.C. Schuitemaker	51	Vice-voorzitter	Bestuurlijk/juridisch/ huurderscommissaris	Omgevingsmanager Kerensheide Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu;	n.v.t.	Agendacommissie	01.07.2013	01.07.2017	01.07.2021

¹ De heer H.J.F.E. Debie is op eigen initiatief per 1 januari 2020 afgetreden als lid en voorzitter van de Raad van Commissarissen.

² De heer P. Geraets is per 01.01.2021 benoemd tot voorzitter en is per 01.03.2021 herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

6.1.4 Conclusie samenstelling

Als toezichthouder op financieel-, juridisch-, vastgoed- en volkshuisvestelijk gebied zijn wij voldoende geëquipeerd om op verantwoorde wijze aan onze driedelige taak als toezichthouder op verantwoorde wijze invulling te kunnen geven; daarmee beschikken wij naar onze overtuiging over een toekomstbestendig team.

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Als toezichthouder vertonen wij een voorbeeldfunctie qua integriteit en spreken wij elkaar indien nodig aan op ongewenst gedrag. Conform governancecode is onze Raad van Commissarissen zodanig samengesteld dat wij als leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van het bestuur en ten opzichte van welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en onze taak naar behoren kunnen vervullen. Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de Toegelaten Instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2020 zitting gehad in het college van B&W of de gemeenteraad van de gemeente Beekdaelen, Brunssum of Heerlen, noch zitting gehad in het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Ook zijn gedurende 2020 geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder. Conform reglement worden mogelijke tegenstrijdige belangen tijdig gemeld aan de voorzitter.

Door mevrouw drs. F.M.M. Crutzen is melding gedaan van haar benoeming als burgerraadslid van de gemeente Sittard-Geleen, onder voorbehoud van verenigbaarheid met haar toezichthoudende taak bij Stichting Weller Wonen. Van eventuele (schijn van) belangenverstrengeling is echter niet gebleken.

6.2.2 Aanspreekbaarheid

Als toezichthouder willen wij niet enkel aanspreekbaar zijn voor elkaar, maar ook voor bestuur, Ondernemingsraad, huurdersvertegenwoordigers en andere belangenhouders; een dergelijke laagdrempelige toegankelijkheid kan naar ons idee bijdragen aan een goede voeding door derden en een goede voeling met de buitenwereld en daarmee een ondersteunend karakter dragen dat onze toezichthoudende taak versterkt.

6.2.3 Meldingsplicht

Voor interne toezichthouders geldt een 'brede meldingsplicht', inhoudend dat financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen ter voortzetting van verbindingen, twijfel over integriteit inzake beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van toewijzingsnormen, onverwijld door ons aan de 'Autoriteit woningcorporaties' als óngewone omstandigheden' gemeld worden. ;

Van het voornemen van een van de directeur-bestuurders om een privéwoning te (laten) realiseren binnen het gebied waarin Stichting Weller Wonen actief is, is door de Raad van Commissarissen actief een melding gedaan bij de Autoriteit woningcorporaties.

6.2.4 Informatievoorziening

Voor de uitvoering van de toezichthoudende taak hebben wij als 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 ook in 2020 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt: deze
- informatie is onder andere verkregen via tertiaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de raad aan het Bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het Bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen. In het kader van informatievoorziening heeft de RvC van het Bestuur van Weller regelmatig informatiestukken ontvangen, alsmede het één keer per maand verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de RvC vier keer het tijdschrift “Ruimte en Wonen” ontvangen;
- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw. De RvC heeft ook in 2020 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en heeft ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie; daarbij valt te denken aan De Egge, opgeleverde nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.

Ook hebben wij ons als Raad van Commissarissen op diverse momenten door externe adviseurs laten informeren of begeleiden, teneinde te voorkomen dat er ten aanzien van sommige onderwerpen een ‘tunnelvisie’ zou kunnen ontstaan. Zo is gebruik gemaakt van Deloitte inzake risicomanagement en van Du ROI inzake fiscaliteiten. Met betrekking tot ontvlechting van de verbindingsstructuur is, zowel ten dienste van de Raad van Commissarissen alsook ten behoeve van het Bestuur van Weller, gebruik gemaakt van AKD.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang is regelmatig met het Bestuur van Weller kritisch ‘gespard’; daarbij is vanuit de Raad van Commissarissen vooral de nadruk gelegd op beheersing van mogelijke strategische risico’s, handhaving van de financiële continuïteit, betaalbaarheid en bereikbaarheid vastgoedportefeuille gerelateerd aan met name primaire en secundaire doelgroep en borging van de dienstverlening.

Diverse scenarioberekeningen zijn als basis gebruikt om tot evenwichtige besluitvorming te komen. Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de Raad van Commissarissen overlegd met de accountant (Deloitte).

6.2.5 Lidmaatschappen

Als toezichthouders willen wij ook graag voeding krijgen vanuit de corporatiekoepel en branche van toezichthouders; vandaar dat in 2020 alle leden van de Raad lid waren van zowel Aedes alsook VTW.

6.2.6 Zelfevaluatie en Permanente Educatie

Medio december 2020 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van een extern bureau (Atrivé).

Ook in 2020 hebben wij aantoonbaar via PE-punten – als norm geldt minimaal 10 punten per 2 jaar – aan ons zelf alsook aan de buitenwereld kenbaar gemaakt dat zowel bestuur en medewerkers van Weller, alsook wij als toezichthoudend orgaan behoefte hebben aan zelflerend vermogen en constante bijscholing.

Alle commissarissen hebben - zie onderstaand overzicht - aantoonbaar in 2020 voldaan aan de PE-verplichting.

Overzicht behaalde punten Permanente Educatie RvC-leden individueel							
Naam	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal 2019 en 2020	Norm per twee jaar
Drs. F. Crutzen	6	11	46	9	5	14	10
Mr. H.J.F.E. Debie	9	11	6	5	Nb		10
P. Geraets RA	n.v.t.	24	20	14	9	23	10
M. Hommes RE RA	22	32	19	10	6,5	16,5	10
M. Oomes	n.v.t.	21	22	20	6	26	10
A.M.C. Schuitemaker	9	11	10	9	15	24	10

6.3 Bezoldiging

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde BV's. De honorering is in 2020 bepaald in overeenstemming met de WNT, alsmede de VTW-regeling.

Toezichthoudende topfunctionarissen						
	Drs. F. Crutzen	Mr. H.J.F.E. Debie	M. Hommes RE RA	P. Geraets RA	M. Oomes	A.M.C. Schuitemaker
Functie	lid RvC	Vz RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Vice-Vz RvC
Duur dienstverband in 2020	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging						
Beloning (I)	13.000	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Belastbare onkostenvergoedingen (II)	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (III)	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2020	13.000	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Totaal bezoldiging 2019	12.625	18.699	12.500	12.500	12.500	12.500
Toepasselijk WNT-maximum 2020	16.800	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Naast voornoemde bezoldigingen, zoals bedoeld in de Wnt, bedroegen de overige RvC-kosten € 86.078; daarvan is het merendeel besteed aan afdracht BTW, professionaliserings-activiteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en werving- en selectie. In totaliteit bedroegen in 2020 de ITO-kosten € 170.478.

Ten behoeve van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband zijn geen uitgaven gedaan.

6.4 Vergaderingen & overleg

6.4.1 Vergader- en besluitenschema

Als Raad van Commissarissen zijn wij in het afgelopen jaar negen keer plenair bijeen geweest. Daarnaast hebben er in de maand december een viertal overlegmomenten plaatsgevonden via Teams in wisselende samenstelling.

Als Raad van Commissarissen hebben wij in het afgelopen boekjaar meer dan 40 thema's besproken, zoals jaarverslag & jaarrekening 2019 TI en BV's, begroting 2021, treasuryjaarplan 2020, bestuurlijke informatie, verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken, governance & naleving Governancecode Woningcorporaties, Gedrag- en Integriteitscode, hantering Register melding voorkomen integriteitsproblemen en Klokkenluidersregeling, Intern Controleplan 2020 in het kader van risicomanagement en interne beheersing, financieringsbehoefte, bespreking oordeel IlenT, projecten, prestatieafspraken met de beide directeur-bestuurders, huisvesten primaire doelgroep en betaalbaarheid, benoeming nieuwe accountant, AVG compliance, ontvlechting verbindingsstructuur, uitgangspunten Strategisch BeleidsPlan, naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen, aanbod en prestatieafspraken tussen Weller, huurderskoepels en de gemeente Beekdaelen, Brunssum en Heerlen. Daarnaast kwamen in 2020 de navolgende specifieke thema's aan de orde, te weten: Maankwartier, projectplan De Egge, Portfolio- en assetmanagement, ICT, voortgang implementatie interne reorganisatie en deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en bijbehorende verplichtingen.

6.4.2 Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Op 26 augustus 2020 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de beide huurderscommissarissen, een informatief en evaluerend overleg gehad met de vier, alle huurders van Weller vertegenwoordigende, Huurderskoepels.

Tijdens dit gesprek, die door beide gremia als uiterst positief en zinvol werd ervaren, hebben wij vanuit onze toezichthoudende rol nuttige informatie mogen ontvangen, met name inzake betaalbaarheid, bereikbaarheid, gevolgen reorganisatie werkapparaat en verduurzaming, zoals ervaren door de huurdersvertegenwoordigers.

Als gevolg van de COVID-19 perikelen is een nieuwe zogenoemde “Binnenste Buiten Dag” 2020 vooralsnog aangehouden tot 11 juni 2021. Er is bij allen de behoefte ontstaan om in 2021 wederom uitgebreid met elkaar in gesprek te treden tijdens deze “Binnenste Buiten Dag” omtrent actuele zaken en de toekomst van de sector in het algemeen en die van Weller en haar huurders in het bijzonder.

6.4.3 Overleg met OR

Als Raad van Commissarissen hebben wij ook in 2020 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad. Daarbij is onder andere gesproken over de voortgang van de implementatie van de interne doorgevoerde reorganisatie in verband met de toekomstbestendigheid van de organisatie, alsmede over het Strategisch BeleidsPlan en de uitdiensttreding van de heer Gorgels. Als toezichthouder hechten wij veel waarde aan het enkele keren per jaar onze voelhorens uitslaan richting personeel van Weller.

6.4.4 Overleg met stakeholders

Contacten met stakeholders zijn gedurende het jaar 2020 wegens Coronamaatregelen beperkt gebleven tot enkele informele contacten.

Ons streven gestructureerd meer aandacht te besteden aan deze belangenhouders hopen wij, al dan niet gerelateerd aan het voorbereiden van prestatieafspraken, en daarmee tevens beantwoordend aan de per januari 2020 herziene Governancecode, de komende jaren meer handen en voeten te geven.

7 TOT SLOT

7.1 Vooruitblik

De sociale huisvestingstaak is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de woningcorporaties in Parkstad Limburg. Wij achten het belangrijk dat gewenste investeringsopgaven, denk aan verduurzaming, opgepakt kunnen worden. Op sommige plekken kan de maatschappelijke opgave groter zijn dan wat één corporatie aankan. Corporaties kunnen elkaar daarbij helpen door middel van bijvoorbeeld samenwerking op bepaalde deelgebieden, matching en schaalvergroting.

Als intern toezichthouder zullen wij, zonder daarbij op de stoel van de bestuurders te belanden, vanuit onze rol bijdragen aan zowel het vigerend alsook het in 2021 nieuw strategisch beleidsplan.

7.2 Dankwoord

Als betrokken toezichthouders willen wij graag aan bestuur en alle medewerkers, maar ook aan de huurdersvertegenwoordigers van Weller in Beekdaelen, Brunssum en Heerlen, onze dank uitbrengen voor de inzet en behaalde resultaten. Zowel uit het visitatierapport alsook uit met de huurdersvertegenwoordigers en OR gevoerde gesprekken is naar voren gekomen dat Weller haar maatschappelijke taken in ruim voldoende mate heeft weten waar te maken en op de goede weg zit. Dit neemt niet weg dat er steeds ruimte blijft voor verbeterlagen. Wij zullen ons ook in 2021 onverminderd blijven inzetten om de doelstellingen te realiseren.

7.3 Slotverklaring en Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Weller heeft, ingevolge artikel 25 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2020 getoetst en heeft daarbij kennisgenomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 25 lid 4 van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2020 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 21 juni 2021

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

P.L.M. Geraets

**STICHTING WELLER WONEN
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	5
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020	6
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020	27
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	58
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	71
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	73
9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	74
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020	76
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	96
12	Overige informatie	107
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	109

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	122
2	Controleverklaring accountant	122

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(na resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIEF			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		995.510.886	916.996.569
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		65.941.345	70.208.443
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		13.493.303	11.538.856
		<u>1.074.945.534</u>	<u>998.743.868</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		9.358.674	9.718.323
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		3.384.712	2.878.769
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>1.087.688.920</u>	<u>1.011.340.960</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		717.651	307.522
Overheid		114.088	540.445
Overige Debiteuren		-	33.879
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.199.567	-
Overige vorderingen		587.690	310.507
Overlopende activa		155.221	799.422
		<u>2.774.217</u>	<u>1.991.775</u>
Liquide middelen	(6)	1.593.591	1.022.357
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		<u>4.367.808</u>	<u>3.014.132</u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>1.092.056.728</u></u>	<u><u>1.014.355.092</u></u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
PASSIEF			
Groepsvermogen	(7)	719.592.279	672.354.385
Voorzieningen	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		10.421.765	3.329.782
Overige voorzieningen		630.121	637.784
		<u>11.051.886</u>	<u>3.967.566</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		920.538	961.933
Schulden aan banken		319.943.905	285.630.699
Overige schulden		7.518.018	7.693.141
		<u>328.382.461</u>	<u>294.285.773</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		15.723.470	24.805.056
Schulden aan leveranciers		6.589.227	2.717.545
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.416.384	9.052.030
Schulden van pensioenen		105.839	94.585
Overige schulden		81.202	108.281
Overlopende passiva		7.113.980	6.969.871
		<u>33.030.102</u>	<u>43.747.368</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>1.092.056.728</u>	<u>1.014.355.092</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	(11)	64.906.287	63.987.658
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.431.220	3.257.520
Lasten servicecontracten	(13)	-3.749.397	-4.448.119
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.214.413	-6.095.882
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-17.896.949	-20.116.330
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-9.188.982	-8.674.091
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.287.766	27.910.756
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	-	10.869.073
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	-	-10.692.110
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-23.689	-20.595
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-23.689	156.368
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	1.376.064	522.595
Toegerekende organisatiekosten	(21)	-85.511	-77.881
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(22)	-1.336.358	-545.318
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-45.805	-100.604
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23)	-32.206.410	-5.897.234
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24)	60.071.417	46.582.502
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.865.007	40.685.268
Opbrengst overige activiteiten	(25)	340.772	302.078
Kosten overige activiteiten		-104.579	-
Nettoresultaat overige activiteiten		236.193	302.078
Overige organisatiekosten	(26)	-2.610.209	-2.769.484
Leefbaarheid	(27)	-2.278.570	-2.242.926
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	879.268	293.724
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-9.192.466	-10.025.750
Financiële baten en lasten		-8.313.198	-9.732.026
Resultaat voor belastingen		47.117.495	54.209.430
Belastingen	(30)	120.397	-4.631.438
Resultaat na belastingen		47.237.892	49.577.992

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huren				
- Zelfstandige huurwoningen		60.039		58.897
- Onzelfstandige wooneenheden		51		56
- Intramuraal		1.752		1.114
- Maatschappelijk onroerend goed		549		755
- Bedrijfsmatig onroerend goed		2.201		2.392
- Parkeervoorzieningen		608		606
		65.200		63.820
Vergoedingen		3.570		3.544
Overige bedrijfsontvangsten		281		1.081
Ontvangen interest		17		13
		3.868		4.638
Saldo ingaande kasstromen uit operationele activiteiten		69.068		68.458
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-8.213		-7.466	
Onderhoudsuitgaven	-15.869		-15.168	
Overige bedrijfsuitgaven	-13.233		-14.561	
Betaalde interest	-9.443		-10.217	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-40		-44	
Verhuurdersheffing	-3.732		-3.830	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-321		-261	
Vennootschapsbelasting	-7.400		-	
Saldo uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten		-58.251		-51.547
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.817		16.911
transporteren		10.817		16.911

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		10.817		16.911
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.511		554	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-1.101		10.471	
Saldo ingaande kasstromen uit investeringsactiviteiten		410		11.025
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-16.792		-6.502	
Verbeteruitgaven	-17.046		-2.739	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-425		-1.170	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	521		-5.952	
Sloopuitgaven	-1.888		-758	
Investerings overig	-120		-3.152	
Externe kosten bij verkoop	-32		-91	
Saldo uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten		-35.782		-20.364
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-35.372		-9.339
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	50.000		15.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		3.200	
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten		50.000		18.200
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossingen geborgde leningen	-24.008		-24.877	
Aflossingen ongeborgde leningen	-866		-4.336	
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten		-24.874		-29.213
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		25.126		-11.013
Mutatie liquide middelen		571		-3.441

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.022		4.463	
Liquide middelen	1.594		1.022	
		571		-3.441
Mutatie liquide middelen		571		-3.441

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De (kern)activiteiten van Stichting Weller Wonen, statutair gevestigd en feitelijk gevestigd te Heerlen, Spoorplein 43, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14021286, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder is de Wet Normering Top inkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Stichting Weller Wonen een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen, op basis van de tot dat moment geldende regelgeving op dit gebied. De verschillen betreffen met name de uitgaven die ten behoeve van asbestsaneringen worden gedaan. Vanaf het boekjaar 2020 moeten deze verwerkt worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. Daarvoor kwalificeerden deze uitgaven als onderhoudsuitgaven. Voor de rest zijn er bij Stichting Weller Wonen geen verschillen in verwerking in het lopende boekjaar ten opzichte van vorige boekjaren.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

Grondslagen voor de consolidatie

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

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

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 voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Weller Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting Weller Wonen te Heerlen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Weller Wonen Holding B.V. Heerlen	100,00	Ja
Weller Vastgoed Beheer B.V. Heerlen	100,00	Ja
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. Heerlen	100,00	Ja
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	100,00	Ja

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. is in oktober 2020 geliquideerd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit

De jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld op basis van continuïteit van de activiteiten.

Het uitbreken van de corona epidemie en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en mogelijk ook de langere termijn. Voor Stichting Weller Wonen spelen er voornamelijk geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling, daarbij zijn alle voorzienbare effecten in principe voor zover noodzakelijk verwerkt in de cijfers.

We hebben in dit verband de gevoeligheidsanalyses die we al eerder hebben uitgevoerd in onze meerjarenbegroting uitgebreid en getoetst aan de mogelijke economische impact van de corona epidemie. Daarbij is, met de huidige kennis, onze conclusie dat deze uitgevoerde analyses, de mogelijke gevolgen van de coronaepidemie voldoende afdekken. De analyses gaven aan dat Stichting Weller Wonen blijft voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders AW en WSW.

De ontwikkelingen zijn echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de corona-crisis is het ook niet mogelijk nu al een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Stichting Weller Wonen. Echter, met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Schattingswijzigingen

Indien sprake is van schattingswijzigingen dan worden deze verwerkt conform RJ 145 'Schattingswijzigingen'. Conform de richtlijn worden herzieningen van schattingen prospectief verwerkt, aldus opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De impact op volgende jaren van de schattingswijziging is nu nog niet te bepalen.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het Bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Weller Wonen en haar vennootschappen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (ultimo 2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd, behalve voor de parkeervoorzieningen, waarbij de basisversie is gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2020 gewaardeerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Herwaarderingsreserve

Ten laste van de overige reserves wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van deze reserve wordt geen rekening gehouden met VPB-effecten.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In deze richtlijn is sprake van de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de woningcorporatie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Weller Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Weller Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huur. Tevens hanteert Stichting Weller Wonen de intern bepaalde boven inflatoire huurverhoging in plaats van de boven inflatoire huurverhoging uit het handboek voor de marktwaardering.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meer jaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto- resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' uitgaande van de definities uit het memo van BZK, AW en WSW: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019, waarbij dus tevens rekening is gehouden met de splitsing tussen financieel/administratief (beheer) en Technisch (kwaliteit/onderhoud).
 - b. De gemiddelde onderhoudsnorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
 - c. De onderhoudslasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de aan de verhuur- en beheeractiviteiten te relateren begrote uitgaven van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening uitgaande van de definities uit het memo van BZK, AW en WSW: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 waarbij dus tevens rekening is gehouden met de splitsing tussen financieel/administratief (beheer) en Technisch (kwaliteit/onderhoud).

Stichting Weller Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

d. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille' uitgaande van de definities uit het hiervoor aangegeven memo van BZK, AW en WSW.

e. De gemiddelde beheernorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.

f. De beheerlasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de werkelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Stichting Weller Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud:

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. De post latente belastingvordering is gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 1,92%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Weller geldende rente op langlopende leningen (2,54%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

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

De fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen 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 sloop.

Voor vastgoedbeleggingen 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 er geen fiscale afwikkeling waarschijnlijk is. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond. Voor een aantal projecten in ontwikkeling (met kooponderdelen) wijkt de fiscale waardering af van de commerciële waardering.

Voor vastgoedbeleggingen waarvan de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde en de fiscale bodemwaarde (WOZ) wordt een latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel. Het tijdelijk verrekenbaar verschil dat zich afwikkelt tijdens de levensduur van de vastgoedbelegging betreft het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde (WOZ) of hogere commerciële boekwaarde.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het uitgevoerde deel van het project van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet vrij ter beschikking staan, wordt bij de waardering van deze middelen hier rekening mee gehouden.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Vanwege de korte looptijd van de betreffende nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten bij Weller, is het effect van de tijds waarde van geld niet materieel. De voorziening is daarom gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Woningstichting Weller heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningstichting Weller en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningstichting Weller beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningstichting Weller, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET GECONSOLIDEERDE RESULTAAT

Algemeen

Kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

De hierbij gehanteerde werkwijze is als volgt. Allereerst zijn de (categoriale) kosten samengevoegd op basis van de te onderscheiden activiteiten die een woningcorporatie uitvoert. Deze activiteiten zijn bepaald conform de voorgeschreven functionele indeling van de resultatenrekening. Zo zijn de personeelskosten per activiteit bepaald, waarbij het uitgangspunt is gehanteerd om zoveel mogelijk direct toe te wijzen.

Vervolgens zijn de loonsommen per activiteit als sleutel gebruikt om de overgebleven overheadkosten, de organisatiekosten en de afschrijvingen toe te wijzen aan de activiteiten. Deze (indirecte) kosten zijn verdeeld over de volgende onderdelen: lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille, toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling, overige waardeveranderingen, overige organisatiekosten, leefbaarheid en kosten overige activiteiten.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

De lasten verhuur en beheeractiviteiten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

De lasten onderhoudsactiviteiten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De kostprijs van de omzet omvat de kostprijs van de verkochte en geleverde goederen, bestaande uit het directe materiaal verbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige directe en indirecte kosten die aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vast activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vast activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Stichting Weller Wonen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

De overige organisatiekosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Leefbaarheid wordt aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek zoals toegelicht in de paragraaf "toerekening baten en lasten".

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen over de winst of het verlies

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij het bepalen van de fiscale posities en resultaten is rekening gehouden met de bepalingen die in de VSO 2 zijn opgenomen.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal FTE.

Additionele informatie categorale kostensoorten

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake wanneer de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden niet meer, zoals in voorgaande jaren, in een post in de winst- en verliesrekening opgenomen, maar aan de verschillende winst- en verliesposten toegerekend op basis van activiteiten conform de functionele indeling.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De pensioenlasten worden aan de verschillende winst- en verliesposten toegerekend op basis van activiteiten conform de functionele indeling.

Afschrijvingslasten

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie en over de overige zaken worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels een vastgestelde verdeelsystematiek.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Binnen het treasurybeleid van Stichting Weller Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2012 geldt dat Stichting Weller Wonen zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Stichting Weller Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten en onder vlottende activa Effecten. Stichting Weller Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Stichting Weller Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Stichting Weller Wonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. Stichting Weller Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Weller Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Stichting Weller Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Stichting Weller Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Stichting Weller Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Stichting Weller Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Stichting Weller Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Stichting Weller Wonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	995.510.886	916.996.569
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	65.941.345	70.208.443
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.493.303	11.538.856
	<u>1.074.945.534</u>	<u>998.743.868</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	506.711.900	507.174.483	88.164.822	85.319.921
Herwaarderingen	449.551.643	403.546.618	9.958.953	9.815.630
Cumulatieve waardeverminderingen	-39.266.974	-44.522.935	-27.915.332	-26.169.417
Stand per 1 januari	<u>916.996.569</u>	<u>866.198.166</u>	<u>70.208.443</u>	<u>68.966.134</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	308.000	554.500	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	22.088.835	-	-	2.803.849
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.198.018	640.486	753.724	73.762
Desinvesteringen	-	-1.690.279	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-386.465	-	-864.691	-
Herwaarderingen	61.936.652	46.005.025	-2.117.295	143.323
Waardeveranderingen	-6.630.723	5.255.961	-2.205.693	-1.745.915
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	166.857	-
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	32.710	-	-32.710
Totaal mutaties	<u>78.514.317</u>	<u>50.798.403</u>	<u>-4.267.098</u>	<u>1.242.309</u>

	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	529.920.288	506.711.900	88.053.855	88.164.822
Herwaarderingen	511.488.295	449.551.643	7.841.658	9.958.953
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.897.697	-39.266.974	-29.954.168	-27.915.332
	<u>995.510.886</u>	<u>916.996.569</u>	<u>65.941.345</u>	<u>70.208.443</u>

Per 31 december 2020 is de som van de vastgoedbeleggingen opgenomen herwaarderingen € 519,3 miljoen. Deze heeft voor € 511,5 miljoen betrekking op het Daeb-vastgoed en voor € 7,8 miljoen op het niet-Daeb-vastgoed

De stijging van de marktwaarde ad. 74 miljoen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Voorraadmutaties +/- € 11,5 miljoen
- Mutatie objectgegevens +/- € 3,4 miljoen
- Methodische wijzigingen handboek en software -/- € 20,3 miljoen
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen +/- € 79,6 miljoen

Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Totaal €
Investerings - initiele verkrijgingen	308.000	-	308.000
Investerings - oplevering nieuwbouw	22.088.835	-	22.088.835
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	<u>1.198.018</u>	<u>753.724</u>	<u>1.951.742</u>
	<u>23.594.853</u>	<u>753.724</u>	<u>24.348.577</u>
Desinvesteringen sloop	-	-	-
Desinvesteringen verkopen	<u>-386.465</u>	<u>-864.691</u>	<u>-1.251.156</u>
Totaal Desinvesteringen	<u>-386.465</u>	<u>-864.691</u>	<u>-1.251.156</u>
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-252.059	-	-252.059
Herwaarderingen	<u>62.188.712</u>	<u>-2.117.295</u>	<u>60.071.417</u>
Totaal Herwaarderingen	<u>61.936.653</u>	<u>-2.117.295</u>	<u>59.819.358</u>
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	166.857	166.857
Waardeveranderingen	<u>-6.630.723</u>	<u>-2.205.693</u>	<u>-8.836.416</u>
Totaal Waardeveranderingen	<u>-6.630.723</u>	<u>-2.038.836</u>	<u>-8.669.559</u>
Totaal Mutaties	<u>78.514.318</u>	<u>-4.267.097</u>	<u>74.247.221</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020	Totaal
Desinvesteringen verkopen	-386.465	-864.691	-1.251.156
Herwaarderings desinvesteringen verkopen	-252.059	-	-252.059
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	166.857	166.857
Totaal verkopen	<u>-638.524</u>	<u>-697.834</u>	<u>-1.336.358</u>

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Inschakeling taxateur

Stichting Weller Wonen heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor zover het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende het vastgoed niet zijnde de parkeergelegenheden is er gekozen om het geheel extern te laten taxeren middels een markttechnische update voor het gelijk gebleven bezit. Dit was mogelijk doordat de taxateur dit vastgoed al reeds in voorgaande taxatierondes getaxeerd heeft. Voor de overige full-waarderings heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Weller en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan volgens het handboek modelmatig waarden marktwaaarde voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed, dit laatste is bij Stichting Weller Wonen niet het geval. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Heerlen	Eengezinswoning	<1920
Brunssum	Meergezinswoning	>1919 <1940
Beekdaelen	Studenteneenheid	>1940 <1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	>1959 <1975
	Bedrijfsonroerendgoed	>1974 < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	>1989 < 2005
	Parkeerplaats	>2004
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woningen: 260 complexen, 9.295 eenheden	5,34% - 8,22%
BOG: 27 complexen, 89 eenheden	7,86% - 11,01%
MOG: 32 complexen, 81 eenheden	7,16% - 10,03%
Garage(boxen): 41 complexen, 1250 eenheden	7,02%
Parkeervakken: 14 complexen, 286 eenheden	6,93%
Intramuraal: 4 complexen, 4 eenheden (161 kamers)	6,85% - 8,41%
Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW				
Doorexploiteren	€ 1.763	€ 1.763	€ 1.763	1.763
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW				
Doorexploiteren	€ 1.628	€ 1.628	€ 1.628	1.628
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Doorexploiteren	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg				
Doorexploiteren	€ 746	€ 746	€ 746	746
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponden	€ 1.032	€ 1.032	€ 1.032	1.032
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponden	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.090	1.090
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Extramurale Zorg				
Uitponden	€ 746	€ 746	€ 746	746
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 1.930	€ -	€ -	-
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	€ 1.311	€ -	€ -	-
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid				
Uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstallig onderhoud per vhe – Extramurale Zorg	€ -	€ -	€ -	-
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	458
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	450
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per VHE - Extramurale Zorg	€ 415	€ 415	€ 415	415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Beekdaelen	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Brunssum	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,53%	0,53%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,19%	1,19%	0,99%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	-
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6	€ 6	€ 6	6
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 11	€ 11	€ 11	11
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 1.029	€ -	€ -	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Beekdaelen	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%
Brunssum	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Heerlen	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	7	7	7	7
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 54	€ 54	54
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 179	€ 179	179
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 28	€ 28	28
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 39	€ 39	39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9	€ 9	€ 9	9
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 12	€ 12	€ 12	12
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	0	0	0	0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Heerlen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Weller Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Bij complex 49401 is een bedrag aan 'Overige opbrengsten' ingerekend vanwege een vergoeding die door de huidige huurder is betaald t.b.v. compensatie van de door verhuurder te betalen onderhoudslasten. Bij complex 29412 zijn zowel

'Overige opbrengsten' als 'Overige kosten' ingerekend als gevolg van respectievelijk subsidieopbrengsten en bijdragen door Weller in de kosten van de VvE en verleende huurkortingen.

Voorts is deze vrijheidsgraad toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.

Markthuur(stijging)

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Exit yield

Woningen: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.

In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is toegepast.

De taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgesteld in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging)

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast.

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.
De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2020 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Zekerheden en beperkingen

Vastgoedbeleggingen met een marktwaarde van € 39.000.000 (2019: € 40.352.000) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.295 (2019: 9.245) verhuureenheden opgenomen en in de post niet_DAEB zijn 1.710 (2019: 1.689) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 1.006,3 miljoen (2019: 989,5 miljoen).

Afschrijvingen

- DAEB vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen;
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: geen afschrijvingen;
- Investerings t.b.v. Warmtewet en Warmtemeters: geen afschrijvingen;

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd, tegen herbouwwaarde, door middel van een gecombineerde brandverzekering, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele locaties zijn - gezien het daar aanwezige risico - uitgebreid verzekerd. Het verzekeringspakket is ondergebracht bij Raetsheren van Orden B.V..

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar geen verkoopplan opgesteld. Er zijn derhalve geen verkoopopbrengsten ingerekend.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,20%
Streefhuur per maand	€ 599
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.980 (€ 2.156 + € 824)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x C 1.000,-	x C 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.061.452
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 19.103	
Betaalbaarheid (huren)	€ -229.739	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -125.963	
Beheer (beheerkosten)	€ -32.944	
Subtotaal	€ -369.543	
Beleidswaarde		€ 691.908

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1000,-
Aanpassing in uitgangspunten (woningen)		
Contracthuur	€ 25 hoger	€ 23.965 hoger
	€ 25 lager	€ 23.168 lager
WOZ-waarde	10% hoger	€ 13.051 lager
	10% lager	€ 13.051 hoger
Mutatiegraad	1% hoger	€ 2.838 hoger
	1% lager	€ 3.465 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 55.222 lager
	0,5% lager	€ 66.461 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 40.289 hoger
	€ 25 lager	€ 42.854 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 26.050 lager
	€ 100 lager	€ 26.050 hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 25.521 lager
	€ 100 lager	€ 25.521 hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.538.856	5.047.048
<i>Mutaties</i>		
Terugname ort opgeleverde nieuwbouw	6.604.000	-
Investerings	42.674.008	11.289.384
Onttrekking voorziening	-23.343.217	-8.313.732
Afwaarderingen diverse projectkosten	-67.888	-13.472
Doorbelastingen (verkopen)	-	-1.299.240
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-22.088.835	-157.288
Subsidies	-2.832.198	-
Overboekingen naar ten dienste van exploitatie	-	-1.555.355
Resultaat koopproject	-	309.871
Activering grondzaken	1.008.577	3.183.000
Overboeking ten dienste van exploitatie	-	3.048.640
Totaal mutaties	1.954.447	6.491.808
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	13.493.303	11.538.856

In 2020 is voor € 42,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw- (€ 22,4 mio), grootschalige duurzaamheids/renovatie- (€ 18,2 mio) en sloopp projecten (€ 2,1 mio).

In dit bedrag is voor € 779.000 toegerekende rente (3,3% over gemiddeld geïnvesteerd bedrag) verantwoord en voor € 869.000 interne uren.

De nieuwbouwprojecten P. Savelbergstraat fase 1, Noorderkroon II en Tarcisius zijn opgeleverd in 2020. Als gevolg hiervan is het in 2019 verantwoorde onrendabele deel á € 6,6 miljoen teruggenomen, waarna de volledige stichtingskosten van € 18,455 miljoen overgeboekt zijn naar DAEB vastgoed in exploitatie.

Tevens is € 3,6 miljoen overgeboekt m.b.t. Spoorplein 45 en 46 in het Maankwartier (kantoorpand Stichting Weller Wonen).

De onttrekking uit de Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen á € 23,3 miljoen betreft voor een bedrag van € 15,7 miljoen 4 duurzaamheidsprojecten, waarvoor in 2019 of 2020 bouwopdracht is verstrekt. Voorts is er € 5,6 miljoen onttrokken m.b.t. 3 nieuwbouwprojecten.

Het restant á € 2,0 miljoen komt voor rekening van sloopp project De Egge.

De afgewaardeerde projectkosten á € 68.000 hebben betrekking op sloopp project Bexhoes, winkelcentrum Heerlerbaan en project Lux Luna.

In 2020 is voor een bedrag van € 2,8 miljoen aan subsidies ontvangen. € 2,5 miljoen voor nieuwbouwproject De Egge en € 300.000 vanwege de duurzaamheidsinvesteringen bij de hoogbouw Heerlerbaan.

De (de-)activering grondwaarde á € 1,0 miljoen betreft voor € 1,5 miljoen de activering van de grond bij de nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Dianasport.

Daarnaast heeft actualisering van de grondwaarde van kantoor Parcstaete (oude kantoor Weller) geleid tot een afwaardering van € 500.000.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.358.674	9.718.323
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.443.199	14.067.397
Cumulatieve waardeverminderingen	-724.876	-2.037.890
Herrekende stand per 1 januari	9.718.323	12.029.507
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	142.502	1.247.546
Overboeking van activa in ontwikkeling	-	1.555.355
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-8.566	-
Desinvesteringen	-10.915	-3.378.459
Afschrijving desinvesteringen	18.419	1.670.308
Afschrijvingen	-501.089	-357.294
Overboeking naar activa in ontwikkeling	-	-3.048.640
Totaal mutaties	-359.649	-2.311.184
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.566.220	10.443.199
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.207.546	-724.876
	9.358.674	9.718.323

De investeringen á € 142.000 hebben betrekking op de afwerking van het nieuwe kantoorpand (€ 25.000), automatisering (€ 55.000) en inventaris (€ 62.000).

De desinvestering heeft betrekking op de verkoop van een vervoermiddel. Dit bedrag is ten laste van het jaarresultaat gebracht onder de post Afschrijvingen.

Afschrijvingen

De afschrijvingstermijnen worden berekend op basis van lineaire afschrijvingen.

In onderstaand overzicht staan de afschrijvingstermijnen:

- Kantoorgebouw: 40 jaar;
- Verbouwing kantoorgebouw: restant levensduur;
- Inventarissen / automatiseringsapparatuur: 1 - 3 - 5 - 10 jaar;
- Rollend materieel: 4 - 10 jaar;

De verzekerde waarde van de kantoorpanden bedraagt op balansdatum € 12.285.000. De verzekerde som van de inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren bedraagt € 1.954.000.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen Leningen	512.534	495.067
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	2.872.178	2.383.702
	<u>3.384.712</u>	<u>2.878.769</u>

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening.

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve 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 dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 circa € 216 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 54 miljoen zou bedragen.

De actieve belastinglatentie met betrekking tot sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming wordt uitgegaan van doorexploitatie doordat de boekwaarde van de gesloopte opstallen en grond fiscaal zal worden toegerekend aan de nieuwbouw. Om die reden heeft dit fiscale waarderingsverschil een eeuwigdurend karakter en zal door waardering tegen contante waarde naar nihil tenderen. Ten aanzien van sloopcomplexen bij (mogelijke) krimp, is het beleid van de Belastingdienst ten aanzien van het moment van fiscale afwaardering dusdanig aangescherpt, dat er sprake moet zijn van een formele bestemmingswijziging of ander gemeentelijk besluit. Alleen dan kan in beginsel een fiscale afwaardering van de boekwaarde in aanmerking worden genomen. Het tijdstip van fiscale afwaardering is daarmee zodanig onzeker en naar grote waarschijnlijkheid in de verre toekomst gelegen, dat er niet langer sprake is van een 'tijdelijk' verschil dat binnen afzienbare tijd wordt afgewikkeld.

Het beleid van de Belastingdienst ten aanzien van het moment van fiscale afwaardering van sloop-projecten als gevolg van krimp is dusdanig aangescherpt, dat er sprake moet zijn van een formele bestemmingswijziging of ander gemeentelijk besluit, op basis waarvan kan worden vastgesteld dat sprake is van krimp. Het tijdstip van fiscale afwaardering is daarmee zodanig onzeker en naar grote waarschijnlijkheid in de verre toekomst gelegen, dat er niet langer sprake is van een 'tijdelijk' verschil dat binnen afzienbare tijd (maximaal 5 jaar) wordt afgewikkeld.

Er wordt een latentie gevormd voor het tijdelijke waarderingsverschil op het vastgoed dat zich als gevolg van fiscaal hogere afschrijvingen gedurende de levensduur van het vastgoed afwikkelt. Deze latentie wordt gevormd voor vastgoedbeleggingen waarvan fiscale boekwaarde groter is dan de commerciële boekwaarde (marktwaaarde) en waarbij sprake is van afschrijvingsruimte (fiscale waarde groter dan de WOZ-waarde). Het nominale verschil tussen de fiscale waarde en de economische waarde of hogere bodemwaarde (WOZ) van de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo boekjaar € 13.746.798. De latente belastingvordering hierover is berekend op € 2.872.178.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2020	Bij	Stand per 31 december 2020
	€	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen	495.067	17.467	512.534
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	2.383.702	488.476	2.872.178
	<u>2.878.769</u>	<u>505.943</u>	<u>3.384.712</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen Leningen</i>		
Stand per 1 januari	495.067	531.507
Mutatie boekjaar	17.467	-36.440
Stand per 31 december	<u>512.534</u>	<u>495.067</u>
<i>Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	2.383.702	-
Mutatie boekjaar	488.476	2.383.702
Stand per 31 december	<u>2.872.178</u>	<u>2.383.702</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit 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).

Voor meer informatie inzake het Maankwartier wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Onderhanden projecten		
Saldo per 1 januari	-	8.142.675
Bouw- en bijkomende kosten	1.374.327	2.426.682
Uren projectleiding	-	58.383
	<u>1.374.327</u>	<u>10.627.740</u>
Desinvesteringen	-	-9.569.832
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-1.374.327	-132.908
Ontvangsten vorderingen Gemeente Heerlen en Bouwbedrijf Jongen	-	-925.000
	<u>-1.374.327</u>	<u>-10.627.740</u>
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Deze post heeft betrekking op het project Maankwartier. De bouw- en bijkomende kosten hebben voornamelijk betrekking op de doorbelaste kosten van de gemeente Heerlen inzake de claim van Prorail (€ 1.284.000), meerwerk serre Maanhotel (€ 45.000) en overige bijkomende kosten (€ 45.000).

5. Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	1.329.347	717.019
Vertrokken huurders	2.372.784	2.435.854
	<u>3.702.131</u>	<u>3.152.873</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-2.984.480	-2.845.351
	<u>717.651</u>	<u>307.522</u>

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
Achterstand			€	€
tot 1 maand	287	287	99.626	100.000
1 tot 2 maanden	81	74	83.077	63.000
2 tot 3 maanden	26	20	37.956	30.000
3 tot 4 maanden	19	16	45.988	42.000
4 maanden of meer	46	28	1.062.700	482.019
	<u>459</u>	<u>425</u>	<u>1.329.347</u>	<u>717.019</u>

De nog te vorderen sociale huren bedragen ultimo boekjaar 1,08% van de bruto jaarhuur over 2020 (bepaald als de huur over december 2020) zijnde € 65.675.000 . Ultimo 2019 bedroeg dit 0,56%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	2.845.351	3.327.898
Dotatie	681.238	576.269
Onttrekking	-542.109	-1.058.816
Stand per 31 december	<u>2.984.480</u>	<u>2.845.351</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overheid		
Gemeente Heerlen en Brunssum	114.088	464.081
Centrumplan Brunssum	-	76.364
	<u>114.088</u>	<u>540.445</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige Debiteuren		
Overige debiteuren	-	33.879
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	938.717	-
Omzetbelasting	260.850	-
	1.199.567	-
Overige vorderingen		
Overige posten	418.480	21.389
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	169.210	289.118
	587.690	310.507
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	63.342	269.981
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	-	19.859
Vooruitbetaalde kosten service en verbruik	-	50.752
Koutenveld afwikkeling koop	-	159.102
Nog te ontvangen overige rente	42.535	250.686
Vooruitbetaalde rente en aflossing	28.280	25.907
Overige posten	21.064	23.135
	155.221	799.422
6. Liquide middelen		
Banken	1.593.591	1.022.357

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

7. Groepsvermogen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve	519.331.185	459.511.826
Overige reserves	200.261.092	212.842.559
	<u>719.592.277</u>	<u>672.354.385</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	511.489.525	449.552.872
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.841.660	9.958.954
	<u>519.331.185</u>	<u>459.511.826</u>

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	449.552.872	9.958.954	459.511.826
Realisatie uit hoofde van verkoop	-252.059	-	-252.059
Overige Mutaties	-59.134	-644	-59.778
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	68.459.817	503.062	68.962.879
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.211.971	-2.619.712	-8.831.683
Stand per 31 december 2020	<u>511.489.525</u>	<u>7.841.660</u>	<u>519.331.185</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Stand per 1 januari	459.511.826	413.363.478
Realisatie uit hoofde van verkoop	-252.059	-434.154
Overige Mutaties	-59.778	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	68.962.879	55.803.420
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-8.831.683	-9.220.918
Stand per 31 december	<u>519.331.185</u>	<u>459.511.826</u>

	2020	2019
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	212.842.560	209.412.912
Resultaatbestemming boekjaar	47.237.892	49.577.992
	260.080.452	258.990.904
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-68.962.878	-55.803.420
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	8.831.683	9.220.920
	-60.131.195	-46.582.500
Overige mutaties	59.778	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	252.059	434.155
Stand per 31 december	200.261.094	212.842.559

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt, waarbij het gehele resultaat aan de overige reserves is toegevoegd.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25-05-2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Toelichting eigen vermogen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de waarde van het woningbezit op basis van verschillende waarde begrippen.

	Waarderingsgrondslag	X € 1 mln
A.	Kostprijs vastgoed in exploitatie	618
B.	Marktwaaarde vastgoed in exploitatie	1.061
C.	Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	692

Per 31 december 2020 is in totaal € 519 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 459 miljoen ongerealiseerde herwaarderings) samen met de € - 76 miljoen aan waardeveranderingen (2019: € - 66 miljoen) leidt dit tot € 443 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs van dit vastgoed (*B minus *A). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 369 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (*B minus *C). De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Weller Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelings zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsituaties de huur worden verhoogd tot de markthuor.

Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheer lasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	10.421.765	3.329.782

	2020	2019
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	3.329.782	824.847
Dotatie	30.435.200	10.822.000
Onttrekking	-23.343.217	-8.313.731
Vrijval	-	-3.334
Stand per 31 december	10.421.765	3.329.782

Het verwachte onrendabele deel van de 4 duurzaamheidsprojecten Generaalsbuurt, Molenwei, De Kom en Tulpstraat e.o. á € 22,7 miljoen is gedoteerd aan de voorziening. Daarnaast is een bedrag van € 4,4 miljoen gedoteerd m.b.t. de 2 nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Magistraat. Tenslotte is er ook nog t.b.v. de 2 slooppject De Egge en Muziekbuurten een bedrag á € 3,3 miljoen gedoteerd.

Op basis van de reeds geboekte kosten is € 23,3 miljoen onttrokken bestaande uit € 15,7 miljoen voor duurzaamheidsprojecten, € 5,6 miljoen voor nieuwbouwprojecten en € 2,0 miljoen voor slooppjecten.

De verwachte looptijd van deze voorziening is vermoedelijk 2 jaar. Vanwege de korte looptijd van de betreffende nieuwbouw- en duurzaamheidsprojecten bij Weller, is het effect van de tijds waarde van geld niet materieel. De voorziening is daarom gewaardeerd tegen de nominale waarde.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	140.104	155.861
Gratificaties bij jubilea	490.017	481.923
	630.121	637.784

	2020	2019
	€	€
<i>Persoonlijk loopbaanplan</i>		
Stand per 1 januari	155.861	114.136
Dotatie	18.767	75.940
Onttrekking	-24.664	-19.989
Vrijval	-9.860	-14.226
Stand per 31 december	140.104	155.861

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde. Bij de opstelling is aansluiting gezocht bij de loopbaanbudgetstaat op persoonsniveau welke in lijn is met de CAO-woondiensten 2021. Vervolgens is er uitgegaan van een opnamekans van 40%. Deze gehele voorziening kent een looptijd > 5 jaar.

	2020	2019
	€	€
<i>Gratificaties bij jubilea</i>		
Stand per 1 januari	481.923	452.858
Dotatie	59.094	62.609
Onttrekking	-29.126	-19.279
Vrijval	-21.874	-14.265
Stand per 31 december	490.017	481.923

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

	31-12-2020	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Gratificaties bij jubilea	490.016	11.599	144.183	334.234

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	961.978	41.440	183.240	737.298
Schulden aan banken	335.625.935	15.682.030	80.709.275	239.234.630
Overige schulden	7.518.018	-	-	7.518.018
	344.105.931	15.723.470	80.892.515	247.489.946

Schulden aan overheid

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	1.001.754	1.039.936
Aflossing kortlopend deel	-39.776	-38.182
Stand per 31 december	961.978	1.001.754
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-41.440	-39.821
Langlopend deel per 31 december	920.538	961.933

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	319.943.905	285.630.699

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	310.395.934	321.372.012
Opgenomen gelden	50.000.000	18.200.000
Aflossing	-24.769.999	-29.176.078
Stand per 31 december	335.625.935	310.395.934
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.682.030	-24.765.235
Langlopend deel per 31 december	319.943.905	285.630.699

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt € 4,1 miljoen in 2020 aan reguliere aflossingen en € 11,5 miljoen aan eind aflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningen portefeuille bedraagt 2,60% (2019: 3,00%) en de gemiddelde restant looptijd 16 jaar.

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 413,3 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrenten per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen -1,2% en 0,8%.

Nieuwe leningen

In 2020 zijn er 5 nieuwe leningen aangetrokken, allen geborgd door het WSW.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 301 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

Zekerheden

Ten aanzien van de leningen verstrekt aan Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn zakelijke zekerheden gesteld. De vastgoedbeleggingen in Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn als onderpand gegeven. Stichting Weller Wonen heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Stichting Weller Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 11,2 miljoen uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling (31-12-2019: € 11,2 miljoen).

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	5.911.125	6.076.858
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.606.893	1.616.283
	<u>7.518.018</u>	<u>7.693.141</u>

Stichting Weller Wonen heeft in opdracht van de gemeente Brunssum de Bredeschool Kerkeveld gerealiseerd. Tussen partijen is hiervoor een 40-jarige huurovereenkomst gesloten. Tevens is overeengekomen dat de huurprijs voor de gehele periode berekend wordt o.b.v. de werkelijk gemaakte stichtingskosten (excl. interne uren en toegerekende rente). De gerealiseerde kosten bedragen € 6,6 miljoen en zijn vanaf 2014 bij de gemeente in rekening gebracht. Feitelijk betreft dit vooruitbetaling van de huurbedragen.

De school is in september 2016 in gebruik genomen en vanaf dat moment worden de vooruitbetaalde huren gedurende 40 jaar ten gunste van de huurinkomsten gebracht. Jaarlijks bedraagt dit € 166.000.

In de genoemde overeenkomst m.b.t. de realisatie van de Bredeschool Kerkeveld, is ook vastgelegd welke partij zorg draagt voor de diverse onderhoudswerkzaamheden. Ter vergoeding van het door Weller uit te voeren onderhoud gedurende de 40-jarige looptijd van de huurovereenkomst, heeft Weller in 2016 van de gemeente een bedrag ineens ontvangen á € 1,7 miljoen. De jaarlijks gerealiseerde onderhoudskosten worden hierop in mindering gebracht. In 2020 bedroegen deze € 9.000.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

Schulden aan overheid	41.440	39.821
Schulden aan banken	15.682.030	24.765.235
	<u>15.723.470</u>	<u>24.805.056</u>

Stichting Weller Wonen heeft een kredietfaciliteit van € 2.000.000 bij de ING. Op balansdatum heeft Weller evenals in 2019 geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>6.589.227</u>	<u>2.717.545</u>
-------------	------------------	------------------

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2020, maar waarvan de betaling in 2021 plaatsvindt.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	6.075.737
Omzetbelasting	3.012.179	2.549.380
Loonheffing	401.749	422.011
Overige belastingen	2.456	4.902
	<u>3.416.384</u>	<u>9.052.030</u>

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Nog te betalen pensioenlasten	105.839	94.585

Overige schulden

Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	81.202	108.281
---	--------	---------

Overlopende passiva

Accountantskosten	154.226	136.544
Advieskosten	26.382	62.582
Niet-vervallen rente	4.245.537	4.536.288
Vooruitontvangen huur	1.824.016	1.219.877
Reparatie- en onderhoudskosten	626.698	516.455
Nog te betalen kosten service en verbruik	2.896	75.867
Rente en aflossing leningen	904	65.351
Waarborgsommen	63.143	59.603
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	74.476	74.476
Taxatiekosten woningbezit	-	7.354
Bouwkosten	86.551	180.349
Overige	9.151	35.125
	7.113.980	6.969.871

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Voor een toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar de geconsolideerde balans. Hieronder zijn enkel de toelichtingen opgenomen die afwijken van de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Weller Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Stichting Weller Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Weller Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Stichting Weller Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2 miljoen. (2019: € 2 miljoen).

Valutarisico

Stichting Weller Wonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Weller Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,6%.

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de in de balans opgenomen financiële instrumenten waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
2020	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	1.594.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	1.594.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	41.000	43.000	45.000	47.000	48.000	738.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	15.700.000	29.400.000	23.700.000	17.200.000	10.600.000	240.000.000	2,60 %
Bruto positie	17.335.000	29.443.000	23.745.000	17.247.000	10.648.000	240.738.000	7,00 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	17.335.000	29.443.000	23.745.000	17.247.000	10.648.000	240.738.000	2,60 %
2019	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Financiële activa							
Bank	1.022.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	1.022.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	40.000	41.000	43.000	45.000	46.000	787.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	24.800.000	14.100.000	24.200.000	27.700.000	20.000.000	200.642.000	3,00 %
Bruto positie	25.862.000	14.141.000	24.243.000	27.745.000	20.046.000	201.429.000	7,40 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	25.862.000	14.141.000	24.243.000	27.745.000	20.046.000	201.429.000	3,00 %

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 17 jaar (2019: 20 jaar) en 16 jaar (2019:15 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitopslag die +15 basispunten respectievelijk +16 basispunten bedraagt.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
In de balans opgenomen				
Financiële activa:				
Liquide middelen	1.594	1.022	1.594	1.022
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	336.600	311.398	413.300	414.500

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen

Gezien de korte looptijd van dit instrument benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van -1,2% en 0,80% (2019: -1,1% en 0,9%).

NIET IN DE GECONSOLIDEERDE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo

Indien blijkt dat de aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw betaalde borgstellingsvergoeding niet voldoende is om de aanspraken op het Fonds te dekken, ontstaat een obligo aan het Fonds uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt. Het obligo bedraagt op balansdatum € 11,2 miljoen.

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Verhuur aan AFCENT personeel is conform de brief van het Ministerie van Financiën van 28 december 1979 met kenmerk 278-12685 (de Afcent-regeling) vrij van omzetbelasting. Bij Weller in rekening gebrachte omzetbelasting met betrekking tot de bouw van woningen welke worden verhuurd aan de AFCENT wordt door Weller teruggevorderd op basis van de VSO met de belastingdienst.

De herzieningstermijn is in deze VSO vastgesteld op 40 jaar en is van toepassing wanneer de woning wordt verkocht of niet meer wordt verhuurd aan een medewerker van de AFCENT.

Hieronder een weergave van de resterende BTW verplichting op deze AFCENT woningen:

	€
12 woningen Grachtstraat	33.682
3 woningen Kouteveld	77.352
45 woningen Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier	1.797.000
Saldo per 1 januari 2020	<u>1.908.034</u>
Vrijval 2020: 12 woningen Grachtstraat	-3.068
Vrijval 2020: 3 woningen Kouteveld	-2.149
Vrijval 2020: woningen Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier	-55.000
Saldo per 31 december 2020	<u>1.847.817</u>

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 626.000,00;
- 2022: € 621.000,00;
- 2023: € 618.000,00;
- 2024: € 615.000,00;
- 2025: € 615.000,00;.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Op 15 januari 2020 zijn Metroprop BV en de Stichting tot Behoud van de Monumenten Laurentius en Petronella (beide entiteiten zijn terug te herleiden naar Jos van de Mortel) middels een dagvaarding een bodemprocedure gestart tegen Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de gemeente Heerlen. In essentie wordt gesteld dat Weller het onder-opstalrecht voor haar deel van de Plaat in Maankwartier te duur heeft betaald en daarmee in strijd met het Europees staatssteunrecht heeft gehandeld. Van de Mortel is van mening dat Weller en de Gemeente zich daarmee hebben ingelaten met "ongeoorloofde staatssteun" en "onrechtmatig handelen jegens Metroprop". Gevorderd wordt inzicht in de ORO en UO (en dan met name de vertrouwelijke (financiële) bijlagen) en verder wordt vernietiging van het onder-opstalrecht met terugdraaiing van deze transactie en schadevergoeding gevraagd.

Weller is uiteraard van mening dat de vorderingen onterecht zijn. Ingeschat wordt dat deze procedure, nog afgezien van een mogelijk hoger beroep, nog geruime tijd gaat duren alvorens er een uitspraak is.

Aangegane verplichtingen

Bij de 9 projecten De Egge, sloop De Egge, Generaalsbuurt, Dianaspport, Molenwei, kantoor Weller, Magistraat, De Kom en Tulpstraat e.o. en de afbouw van diverse commerciële units in het Maankwartier 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. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 23,6 miljoen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Contracten leaseauto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit leaseauto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2021 bedraagt € 248.000 . Voor de jaren 2022 tot en met 2025 bedraagt de leaseverplichting € 354.000 . De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2025.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Stichting Weller Wonen heeft in november 2020 een nieuwe lening aangetrokken, groot € 10 miljoen. De lening wordt in januari 2021 geëffectueerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende jaarrekening.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen	62.725.366	61.122.746
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	5.509.591	5.565.081
Overige zaken	272.557	273.876
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-481.562	-576.269
	68.025.953	66.385.434
Huurderving wegens leegstand	-3.119.666	-2.397.775
	<u>64.906.287</u>	<u>63.987.659</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	61.429.253	59.913.836
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.062.395	979.906
Overige zaken	270.307	271.317
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-353.808	-260.724
Huurderving wegens leegstand	-1.691.614	-846.366
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>60.716.533</u>	<u>60.057.969</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.296.113	1.208.910
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.447.196	4.585.175
Overige zaken	2.251	2.558
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-127.754	-315.545
Huurderving wegens leegstand	-1.428.052	-1.551.409
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.189.754</u>	<u>3.929.689</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>64.906.287</u>	<u>63.987.658</u>

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
	€	€
Gemeente Heerlen	42.706.389	42.079.517
Gemeente Brunssum	19.637.821	19.501.169
Gemeente Beekdaelen	3.043.639	2.983.417
	<u>65.387.849</u>	<u>64.564.103</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-481.562	-576.269
	<u>64.906.287</u>	<u>63.987.834</u>

	2020	2019
	€	€
12. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten (voorschotten)	3.431.220	3.352.291
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-	-94.771
	<u>3.431.220</u>	<u>3.257.520</u>

13. Lasten servicecontracten

Elektra-, water- en gaskosten	2.525.130	2.697.278
Onderhouds- en schoonmaakkosten	538.114	547.562
Afboeking service- en stookkosten	592.348	501.323
Huismeesters	23.980	34.885
Administratiekosten	41.849	75.203
Overige kosten	27.976	95.216
Toegerekende personeelskosten	-	295.565
Toegerekende organisatiekosten	-	134.755
Toegerekende afschrijvingen	-	66.332
	<u>3.749.397</u>	<u>4.448.119</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Incassokosten	171.128	102.096
Sleutels en naamplaatjes	11.311	11.167
Jubileum 'trouwe huurders'	14.985	18.878
Verhuurkosten	75.134	72.899
VVE bijdragen	103.038	99.267
Toegerekende personeelskosten	3.228.455	3.441.837
Toegerekende organisatiekosten	1.431.949	1.577.307
Toegerekende afschrijvingen	178.413	772.431
	<u>5.214.413</u>	<u>6.095.882</u>

	2020	2019
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	3.706.577	10.684.816
Cyclisch	10.772.253	5.922.956
Toegerekende personeelskosten	2.280.566	2.044.465
Toegerekende organisatie kosten	1.011.523	996.152
Toegerekende afschrijvingen	126.030	467.941
	<u>17.896.949</u>	<u>20.116.330</u>

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.266.437	19.628.600
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	630.513	487.730
	<u>17.896.949</u>	<u>20.116.330</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	10.436.492	5.692.638
Mutatieonderhoud	794.018	5.228.835
Klachtenonderhoud	2.619.486	5.203.471
Toegerekende kosten	3.416.440	3.503.657
	<u>17.266.437</u>	<u>19.628.600</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	335.760	231.730
Mutatieonderhoud	6.048	6.960
Klachtenonderhoud	287.025	244.137
Toegerekende kosten	1.680	4.902
	<u>630.513</u>	<u>487.730</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	4.932.438	4.610.020
Belastingen	3.468.915	3.448.847
Verzekeringen	282.065	272.539
Overige directe bedrijfslasten	505.564	342.685
	<u>9.188.982</u>	<u>8.674.091</u>

NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	2020	2019
	€	€
17. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	10.869.073
18. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	6.781.755
Nagekomen lasten projecten	-	3.910.355
	-	10.692.110
19. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	15.813	12.256
Toegerekende organisatiekosten	7.002	5.588
Toegerekende afschrijvingen	874	2.751
	23.689	20.595

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit. In 2020 zijn 9 woningen verkocht uit de bestaande vastgoedportefeuille. Alle woningen zijn verkocht aan overige personen.

20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	1.415.045	554.000
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	-38.981	-31.405
	1.376.064	522.595

21. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	57.081	46.348
Toegerekende organisatiekosten	25.276	21.131
Toegerekende afschrijvingen	3.154	10.402
	85.511	77.881

22. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen en kantoorpand (BOG)	1.336.358	545.318
--	-----------	---------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

23. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-30.435.200	-10.818.666
Ontwikkelresultaat	-1.374.327	-
Afwikkeling nieuwbouw	-	58.037
Afwaardering diverse projectkosten	-67.888	-13.472
Activering grondwaarde projecten	1.008.577	3.183.000
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	6.604.000	-
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	-305.156	-787.066
	<u>-24.569.994</u>	<u>-8.378.167</u>
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	-8.836.416	3.510.046
Sloopkorting verhuurderheffing	1.200.000	550.000
Overige	-	-1.579.113
	<u>-7.636.416</u>	<u>2.480.933</u>
	<u>-32.206.410</u>	<u>-5.897.234</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Waardeverandering		
Afwaardering wegens sloop	-	1.579.113
Waardeveranderingen	-8.836.416	1.930.933
	<u>-8.836.416</u>	<u>3.510.046</u>

De waardeveranderingen vastgoed betreffen de wijzigingen in de waardering van het vastgoed als gevolg van actuele taxaties.

Overige

Waardeverandering i.v.m. sloop Egge	-	-1.579.113
Terugname afschrijvingen overige zaken	-	-
Afboeking i.v.m. vervallen koplopersubsidie	-	-
	<u>-</u>	<u>-1.579.113</u>

Het verwachte onrendabele deel van de 4 duurzaamheidsprojecten Generaalsbuurt, Molenwei, De Kom en Tulpstraat e.o., de 2 nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Magistraat en de 2 sloopprojecten De Egge en Muziekbuur is via een dotatie aan de voorziening á € 30,4 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

De afgewaardeerde projectkosten á € 68.000 hebben betrekking op sloopproject Bexhoses, winkelcentrum Heerlerbaan en project Lux Luna.

De (de-)activering van de grondwaarde zorgt per saldo voor een positief effect van € 1,0 miljoen onder de waardeveranderingen. Het betreft voor € 1,5 miljoen de activering van de grond bij de nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Dianaspport. Daarnaast heeft actualisering van de grondwaarde van kantoor Parcstaete (oude kantoor Weller) geleid tot een afwaardering van € 500.000.

De nieuwbouwprojecten P. Savelbergstraat fase 1, Noorderkroon II en Tarcisus zijn opgeleverd in 2020. Als gevolg hiervan is het in 2019 verantwoorde onrendabele deel á € 6,6 miljoen teruggenomen.

	2020	2019
	€	€
24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.071.417	46.582.502
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	68.459.817	54.701.764
Afname marktwaarde	-6.271.105	-8.262.586
	62.188.712	46.439.178
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	503.062	1.101.656
Afname marktwaarde	-2.620.357	-958.333
	-2.117.294	143.323
Totaal	60.071.417	46.582.502

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zorgen voor een positief effect van € 60,1 miljoen op het jaarresultaat van 2020. Dit bedrag vloeit voort uit de per saldo toegenomen marktwaarde ultimo 2020 t.o.v. 2019.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

25. Opbrengst overige activiteiten

Doorberekende administratiekosten aan derden	8.026	24.316
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	30.695	97.884
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	37.306	38.661
Overige opbrengsten overige activiteiten	198.528	141.614
Doorberekende kosten warmtemeters	66.217	-397
	340.772	302.078

26. Overige organisatiekosten

Bijdrageheffing AW en Saneringsheffing	40.172	44.334
Toegerekende personeelskosten	1.391.884	1.337.894
Toegerekende organisatiekosten	1.101.234	1.088.276
Toegerekende afschrijvingen	76.919	298.980
	2.610.209	2.769.484

	2020	2019
	€	€
27. Leefbaarheid		
Directe leefbaarheidskosten	316.707	290.379
Toegerekende personeelskosten	1.309.597	1.117.777
Toegerekende organisatiekosten	579.894	573.992
Toegerekende afschrijvingen	72.372	260.778
	<u>2.278.570</u>	<u>2.242.926</u>

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. Het overgrote deel van deze post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed.

	2020	2019
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	2.187.148	2.153.624
Leefbaarheid (cyclisch)	91.422	89.302
	<u>2.278.570</u>	<u>2.242.926</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	2.272.207	2.241.849
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.362	1.077
	<u>2.278.570</u>	<u>2.242.926</u>

Financiële baten en lasten

28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Geactiveerde rente projecten (2020: 3,3%)	778.900	279.986
Overige rentebaten	100.368	13.738
	<u>879.268</u>	<u>293.724</u>

29. Rentelasten en soortgelijke kosten

Borgstellingsvergoeding WSW	-59.584	-49.363
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	-37.418	-59.376
Rente langlopende leningen	-9.095.207	-9.908.195
Overige rentelasten	-257	-8.816
	<u>-9.192.466</u>	<u>-10.025.750</u>

30. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-4.950.243	-6.075.737
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	4.564.697	-
Mutatie actieve belastinglatentie	505.943	1.444.299
	<u>120.397</u>	<u>-4.631.438</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	2019
	€	€
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	47.117.493	54.209.430
Bij:		
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	34.804.800	4.019.252
Hogere boekwinst verkopen	0	157.048
Resultaat projectontwikkeling	389.102	1.295.532
Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	13.472.979	12.818.092
Af:		
Afschrijvingen	-3.210.031	-2.728.853
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	-63.187.656	-44.889.461
Renovatieprojecten onderhoudskosten	-12.649.262	0
Lagere boekwinst verkopen	-427.058	0
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	0	-224.727
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	-2.188	977
Vrijval Agio (leningen)	-277.435	-328.988
<i>Fiscaal resultaat</i>	<u>16.030.744</u>	<u>24.328.302</u>
Bij:		
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	3.981.580	2.779.539
Oortkosten	24.900	23.497
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-168.215	-134.325
<i>Belastbaar resultaat</i>	<u>19.869.009</u>	<u>26.997.013</u>
Compensatie verlies voorgaande jaren		-2.646.062
Belastbaar bedrag	<u>19.869.009</u>	<u>24.350.951</u>
Acute Vennootschapsbelasting	4.950.243	6.075.737
Correctie Vpb 2019	-4.564.697	
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-505.943	-1.444.299
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	<u>-120.397</u>	<u>4.631.438</u>

De correctie VPB voorgaand boekjaar is het gevolg van een herziening van de aangiften vennootschapsbelasting over belastingjaren 2017 en 2018. Deze aangiften zijn herzien omdat in het verleden o.a. fiscaal een te lage afschrijvingslast en een te lage afwaardering naar lagere bedrijfswaarde in aanmerking was genomen. Deze aanpassingen zijn afgestemd met de Belastingdienst en hebben geresulteerd in een hoger saldo verrekenbare verliezen ultimo 2018 van circa € 18 miljoen. Zodoende is de acute vennootschapsbelasting 2019 in de jaarrekening € 4.564.697 te hoog gepresenteerd (25% van € 18.258.792).

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt - 0,26% (2019: 8,54%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil.

Categoriale kostenopstelling

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de kosten volgens een categoriale opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd die bij een bepaalde productiefactor

	2020	2019
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	6.244.954	5.874.068
Sociale lasten	857.900	923.487
Pensioenlasten	932.342	859.388
	<u>8.035.197</u>	<u>7.656.943</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	320.743	680.372
Reiskosten	42.364	49.911
Opleidingskosten	116.610	176.322
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	17.001	110.058
Kosten leaseauto's	263.920	273.749
Exploitatiekosten bedrijfswagens	95.970	84.845
Wervingskosten personeel	61.659	37.384
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	50.803	64.791
Overige	63.131	74.636
	<u>1.032.201</u>	<u>1.552.068</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	156.752	152.924
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	184.601	233.494
Onderhoud kantoor	48.823	23.403
Belastingen	11.619	28.448
Verzekeringen	2.151	12.086
Overige huisvestingskosten	22.479	22.773
	<u>426.425</u>	<u>473.128</u>
<i>Kosten intern toezichthoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	99.394	98.873
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	71.084	38.045
	<u>170.478</u>	<u>136.918</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	176.304	169.984
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	18.883	13.702
Porti en telefoon	240.183	187.780
Contributies en abonnementen	197.422	218.329
Kosten automatisering	1.387.709	1.660.163
Verzekeringen	70.308	53.801
Kosten controle jaarrekening	227.541	338.469
Advieskosten	1.380.723	1.175.082
Public relations	156.673	256.185
Digitalisering technisch archief	0	45.489
Overige algemene kosten	155.964	-39.149
	<u>4.011.711</u>	<u>4.079.835</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Overige zaken	-	-
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand honigmannstr	-	1.704.035
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand	180.659	-
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoor inventaris	141.888	4.115
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	178.541	357.294
	501.088	2.065.445
	14.177.099	15.964.338

Functionele indeling

In onderstaand overzicht zijn de categorale kosten geïnclassificeerd volgens een functionele opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd op basis de te onderscheiden activiteiten die een woningcorporatie uitvoert. De activiteiten zijn bepaald conform de voorgeschreven indeling van de resultatenrekening. Op deze wijze zijn de personeelskosten per activiteit bepaald, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd om zoveel mogelijk direct toe te wijzen. Vervolgens zijn de loonsommen per activiteit als sleutel gebruikt om de overgebleven overheadkosten, de organisatiekosten en de afschrijvingen toe te wijzen aan de activiteiten.

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:	2020	2019
	€	€
Lasten servicecontracten	0	496.652
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.838.816	5.791.574
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.418.118	3.508.559
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	85.511	77.881
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	23.689	20.595
Overige waardeveranderingen	305.156	787.067
Overige organisatiekosten	2.570.037	2.725.151
Leefbaarheid	1.961.862	1.952.548
Kosten overige activiteiten	104.579	0
In mindering gebracht op geactiveerde productie	869.332	604.312
	14.177.099	15.964.338

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie (inclusief omzetbelasting)

	2020	2019
	€	€
1. Onderzoek jaarrekening	143.143	229.845
2. Andere controle-opdrachten	2.977	-
3. Advieskosten fiscaal terrein	-	-
4. Andere niet controle diensten	-	4.777
	<u>146.120</u>	<u>234.623</u>

Voor het opnemen van het accountants-honorarium wordt het realisatiebeginsel toegepast. Dat wil zeggen dat kosten van de accountant worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Beloning Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2020 € 415.042 bedragen. Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

	2020	2019
	€	€
Brutoloon	269.187	269.461
Vakantiegeld	20.358	20.358
Gratificatie	10.892	20.806
Sociale lasten	20.446	21.652
Pensioenlasten	46.925	44.114
Overige personeelslasten	47.234	46.078
	<u>415.042</u>	<u>422.469</u>

Transacties met verbonden partijen

Er zijn in het verslagjaar géén transacties geweest met verbonden partijen.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020

Enkelvoudige balans per 31 december 2020

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(na resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(31)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		995.595.601	917.101.450
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.430.625	10.671.437
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		13.493.303	11.538.856
		<u>1.019.519.529</u>	<u>939.311.743</u>
Materiële vaste activa	(32)	8.516.275	8.875.924
Financiële vaste activa	(33)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		28.437.708	31.854.150
Vorderingen op groepsmaatschappijen		7.630.575	8.244.017
Latente belastingvordering(en)		3.384.712	2.878.769
		<u>39.452.995</u>	<u>42.976.936</u>
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>1.067.488.799</u>	<u>991.164.603</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(34)		
Huurdebiteuren		544.850	276.606
Overheid		110.904	136.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen		938.717	-
Overige vorderingen		587.690	310.507
Overlopende activa		84.406	521.749
		<u>2.266.567</u>	<u>1.245.652</u>
Liquide middelen	(35)	1.061.920	131.797
TOTAAL ACTIVA		<u><u>1.070.817.286</u></u>	<u><u>992.542.052</u></u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(36)		
Herwaarderingsreserve		516.581.679	454.783.589
Overige reserves		203.010.600	217.570.796
		<u>719.592.279</u>	<u>672.354.385</u>
Voorzieningen	(37)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		10.421.765	3.329.782
Overige voorzieningen		630.121	637.784
		<u>11.051.886</u>	<u>3.967.566</u>
Langlopende schulden	(38)		
Schulden aan overheid		920.538	961.933
Schulden aan banken		303.209.005	266.529.827
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	1.024
Overige schulden		7.518.018	7.693.141
		<u>311.647.561</u>	<u>275.185.925</u>
Kortlopende schulden	(39)		
Schulden aan overheid		41.440	39.821
Schulden aan banken		13.322.355	23.928.732
Schulden aan leveranciers		4.932.548	2.635.011
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.390.893	7.884.722
Schulden van pensioenen		105.839	94.585
Overlopende passiva		6.732.485	6.451.305
		<u>28.525.560</u>	<u>41.034.176</u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>1.070.817.286</u></u>	<u><u>992.542.052</u></u>

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	(40)	61.371.103	60.755.018
Opbrengsten servicecontracten	(41)	3.315.988	3.109.425
Lasten servicecontracten	(42)	-3.650.403	-4.239.649
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(43)	-5.074.713	-5.948.232
Lasten onderhoudsactiviteiten	(44)	-17.388.916	-19.678.735
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(45)	-8.829.659	-8.267.314
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.743.400	25.730.513
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(46)	-	1.299.241
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(47)	-	-989.370
Toegerekende organisatiekosten	(48)	-23.689	-20.595
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-23.689	289.276
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(49)	648.457	536.556
Toegerekende organisatiekosten	(50)	-85.511	-77.881
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(51)	-638.524	-545.318
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-75.578	-86.643
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(52)	-28.774.482	-4.204.194
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(53)	62.050.148	46.166.346
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		33.275.666	41.962.152
Opbrengst overige activiteiten	(54)	418.370	365.149
Kosten overige activiteiten		-104.579	-
Nettoresultaat overige activiteiten		313.791	365.149
Overige organisatiekosten	(55)	-2.505.557	-2.741.095
Leefbaarheid	(56)	-2.278.570	-2.242.718
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(57)	951.817	402.974
Rentelasten en soortgelijke kosten	(58)	-8.671.583	-9.465.365
Financiële baten en lasten		-7.719.766	-9.062.391
Resultaat voor belastingen		50.729.697	54.214.243
Belastingen	(59)	-75.363	-4.288.566
Resultaat deelnemingen	(60)	-3.416.442	-347.685
Resultaat na belastingen		47.237.892	49.577.992

9 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Weller Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Weller Wonen.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Herwaarderingsreserve

De woningcorporatie vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan; en
- waardeveranderingen van derivaten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde en waarop kasstroomhedge-accounting wordt toegepast.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wel/geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

" Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;

" Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;

" Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelastingen worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Dit geldt eveneens voor latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal.

Stichting Weller Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden :

Niet-DAEB activiteit einde 2020	Aantal VHE
Parkeervoorzieningen	1.520
Geliberaliseerde huurwoningen	6
Bedrijfs Onroerend Goed	7
TOTAAL	1.533

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van gemengd bezit voor het geliberaliseerd bezit en het bedrijfs onroerend goed.

De parkeervoorzieningen worden aangehouden omdat ze fysiek en verhuur technisch nauw verbonden zijn met het DAEB bezit.

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
31. Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	995.595.601	917.101.450
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.430.625	10.671.437
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.493.303	11.538.856
	<u>1.019.519.529</u>	<u>939.311.743</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	506.698.355	507.160.938	9.781.303	9.740.251
Herwaarderingen	449.458.004	403.446.094	5.325.585	5.605.303
Cumulatieve waardeverminderingen	-39.054.909	-44.310.870	-4.435.451	-4.382.576
Stand per 1 januari	<u>917.101.450</u>	<u>866.296.162</u>	<u>10.671.437</u>	<u>10.962.978</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	308.000	554.500	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	22.088.835	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.198.018	640.486	25.678	73.762
Desinvesteringen	-	-1.690.279	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-386.465	-	-	-
Herwaarderingen	61.916.486	46.011.910	-118.398	-279.718
Waardeveranderingen	-6.630.723	5.255.961	-148.092	-52.875
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	32.710	-	-32.710
Totaal mutaties	<u>78.494.151</u>	<u>50.805.288</u>	<u>-240.812</u>	<u>-291.541</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	529.906.743	506.698.355	9.806.981	9.781.303
Herwaarderingen	511.374.490	449.458.004	5.207.187	5.325.585
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.685.632	-39.054.909	-4.583.543	-4.435.451
	<u>995.595.601</u>	<u>917.101.450</u>	<u>10.430.625</u>	<u>10.671.437</u>

De stijging van de marktwaarde ad. 78 miljoen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Voorraadmutaties +/- € 12 miljoen
- Mutatie objectgegevens +/- € 3,7 miljoen
- Methodische wijzigingen handboek en software -/- € 19,8 miljoen
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen +/- € 82,2 miljoen

Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Totaal €
Investerings - initiele verkrijgingen	308.000	-	308.000
Investerings - oplevering nieuwbouw	22.088.835	-	22.088.835
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.198.018	25.678	1.223.696
	<u>23.594.853</u>	<u>25.678</u>	<u>23.620.531</u>
Desinvesteringen sloop	0	-	0
Desinvesteringen verkopen	-386.465	-	-386.465
Totaal Desinvesteringen	<u>-386.465</u>	<u>-</u>	<u>-386.465</u>
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-252.059	-	-252.059
Herwaarderingen	62.168.545	-118.398	62.050.147
Totaal Herwaarderingen	<u>61.916.486</u>	<u>-118.398</u>	<u>61.798.088</u>
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	0	-	0
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	-	0
Waardeveranderingen	-6.630.723	-148.092	-6.778.815
Totaal Waardeveranderingen	<u>-6.630.723</u>	<u>-148.092</u>	<u>-6.778.815</u>
Overboeking naar Daeb/ niet Daeb vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal Mutaties	<u>78.494.151</u>	<u>-240.812</u>	<u>78.253.339</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Totaal €
Desinvesteringen verkopen	-386.465	-	-386.465
Herwaarderings desinvesteringen verkopen	-252.059	-	-252.059
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen			-
Totaal verkopen	<u>-638.524</u>	<u>0</u>	<u>-638.524</u>

Voor een verdere toelichting op de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woningen: 246 complexen, 9.216 eenheden	5,34% - 8,13%
BOG: 5 complexen, 7 eenheden	9,47% - 11,01%
MOG: 30 complexen, 78 eenheden	7,16% - 10,03%
Garage(boxen): 40 complexen, 1.234 eenheden	7,02%
Parkeervakken: 14 complexen, 286 eenheden	6,93%
Intramuraal: 4 complexen, 4 eenheden (161 kamers)	6,85% - 8,41%

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.292 (2019: 9.242) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 1533 (2019: 1.510) verhuureenheden opgenomen. De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 953,1 miljoen (2019: 935,5 miljoen).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,20%
Streefhuur per maand	€ 593
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.971 (€ 2.157 + € 814)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.006.026
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 18.752	
Betaalbaarheid (huren)	€ -233.310	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -125.303	
Beheer (beheerkosten)	€ -30.968	
Subtotaal	€ -370.829	
Beleidswaarde		€ 635.197

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Aanpassing in uitgangspunten (woningen)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1000,-
Contracthuur	€ 25 hoger	€ 23.965 hoger
	€ 25 lager	€ 23.168 lager
WOZ-waarde	10% hoger	€ 13.051 lager
	10% lager	€ 13.051 hoger
Mutatiegraad	1% hoger	€ 2.838 hoger
	1% lager	€ 3.465 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 55.222 lager
	0,5% lager	€ 66.461 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 40.289 hoger
	€ 25 lager	€ 42.854 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 26.050 lager
	€ 100 lager	€ 26.050 hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 25.521 lager
	€ 100 lager	€ 25.521 hoger

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.538.856	5.047.048
<i>Mutaties</i>		
Terugname ort opgeleverde nieuwbouw	6.604.000	-
Investerings	42.674.008	11.289.384
Onttrekking voorziening	-23.343.217	-8.313.732
Afwaarderingen diverse projectkosten	-67.888	-13.472
Doorbelastingen (verkopen)	-	-1.299.240
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-22.088.835	-157.288
Subsidies	-2.832.198	-
Overboekingen naar ten dienste van exploitatie	-	-1.555.355
Resultaat koopproject	-	309.871
Activering grondzaken	1.008.577	3.183.000
Overboeking ten dienste van exploitatie	-	3.048.640
Totaal mutaties	1.954.447	6.491.808
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	13.493.303	11.538.856

32. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.516.275	8.875.924

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	9.374.969	12.999.167
Cumulatieve waardeverminderingen	-499.045	-1.812.059
Herrekende stand per 1 januari	8.875.924	11.187.108
<i>Mutaties</i>		
Investerings	142.502	1.247.546
Overboeking van activa in ontwikkeling	-	1.555.355
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-8.566	-
Desinvesteringen	-10.915	-3.378.459
Afschrijving desinvesteringen	18.419	1.670.308
Afschrijvingen	-501.089	-357.294
Overboeking naar activa in ontwikkeling	-	-3.048.640
Totaal mutaties	-359.649	-2.311.184
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	9.497.990	9.374.969
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-981.715	-499.045
	8.516.275	8.875.924

33. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	28.437.708	31.854.150
	2020	2019
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	31.854.150	32.201.835
Aandeel in het resultaat	-3.416.442	-347.685
Stand per 31 december	28.437.708	31.854.150

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in de vennootschap Weller Wonen Holding B.V. Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000. De verkrijgingsprijs bedraagt € 6,2 miljoen.

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	31.642	21.200
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	1.626.248	1.921.833
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	5.972.685	6.300.984
	<u>7.630.575</u>	<u>8.244.017</u>

Per 24 juni 2015 zijn de rekening-courant verhoudingen tussen Stichting Weller Wonen en de groepsmaatschappijen geformaliseerd in overeenkomsten. Vanaf dat moment wordt er gedurende de looptijd van de (interne) financiering een rentepercentage gehanteerd op basis van het 3-maands Euribortarief met een opslag van 150 basispunten.

	2020	2019
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	21.200	38.160
Bankmutaties	-23.128	-38.160
Vennootschapsbelasting	31.642	21.200
	<u>29.714</u>	<u>21.200</u>
Rente	1.928	-
Stand per 31 december	<u>31.642</u>	<u>21.200</u>

<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.921.834	1.891.396
Bankmutaties	-450.030	-60.000
Vennootschapsbelasting	110.697	68.255
	<u>1.582.501</u>	<u>1.899.651</u>
Rente	43.747	22.182
Stand per 31 december	<u>1.626.248</u>	<u>1.921.833</u>

<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	6.300.984	8.105.041
Bankmutaties	-100.000	-1.550.000
Vennootschapsbelasting	-338.099	254.441
Overige mutaties	-	-595.266
	<u>5.862.885</u>	<u>6.214.216</u>
Rente	109.800	86.768
Stand per 31 december	<u>5.972.685</u>	<u>6.300.984</u>

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1,5%.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen Leningen	512.534	495.067
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	2.872.178	2.383.702
	<u>3.384.712</u>	<u>2.878.769</u>

	Stand per 1 januari 2020	Bij	Stand per 31 december 2020
	€	€	€
Latente belastingvorderingen Leningen	495.067	17.467	512.534
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	2.383.702	488.476	2.872.178
	<u>2.878.769</u>	<u>505.943</u>	<u>3.384.712</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen Leningen</i>		
Stand per 1 januari	495.067	531.507
Mutatie boekjaar	17.467	-36.440
Stand per 31 december	<u>512.534</u>	<u>495.067</u>
<i>Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	2.383.702	-
Mutatie boekjaar	488.476	2.383.702
Stand per 31 december	<u>2.872.178</u>	<u>2.383.702</u>

VLOTTENDE ACTIVA

34. Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	707.023	358.485
Vertrokken huurders	2.312.434	2.326.237
	3.019.457	2.684.722
Voorziening wegens oninbaarheid	-2.474.607	-2.408.116
	544.850	276.606

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
Achterstand	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
			€	€
tot 1 maand	285	282	97.000	96.000
1 tot 2 maanden	78	74	72.000	63.000
2 tot 3 maanden	25	20	33.000	30.000
3 tot 4 maanden	17	15	35.000	30.000
4 maanden of meer	37	24	470.023	139.485
	442	415	707.023	358.485

De nog te vorderen sociale huren bedragen ultimo boekjaar 1,08% van de bruto jaarhuur over 2020 (bepaald als de huur over december 2020) zijnde € 65.675.000 . Ultimo 2019 bedroeg dit 0,56%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	2.408.116	3.201.239
Dotatie	553.808	260.724
Onttrekking	-487.317	-1.053.847
Stand per 31 december	2.474.607	2.408.116

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overheid		
Gemeente Heerlen en Brunssum	110.904	60.426
Centrumplan Brunssum	-	76.364
	110.904	136.790

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	938.717	-
Overige vorderingen		
Overige posten	418.480	21.389
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	169.210	289.118
	587.690	310.507
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten automatisering	63.342	269.981
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	-	19.859
Vooruitbetaalde kosten service en verbruik	-	50.752
Koutenveld afwikkeling koop	-	159.102
Overige posten	21.064	22.055
	84.406	521.749
35. Liquide middelen		
Banken	1.061.920	131.797

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

36. Eigen vermogen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve	516.581.679	454.783.589
Overige reserves	203.010.597	217.570.796
	<u>719.592.276</u>	<u>672.354.385</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	511.374.490	449.458.003
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.207.189	5.325.586
	<u>516.581.679</u>	<u>454.783.589</u>

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	449.458.003	5.325.586	454.783.589
Realisatie uit hoofde van verkoop	-252.059	-	-252.059
Overige Mutaties	-59.134	-644	-59.778
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	68.421.215	194.982	68.616.197
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.193.535	-312.735	-6.506.270
Stand per 31 december 2020	<u>511.374.490</u>	<u>5.207.189</u>	<u>516.581.679</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Stand per 1 januari	454.783.589	409.051.397
Realisatie uit hoofde van verkoop	-252.059	-434.154
Overige Mutaties	-59.778	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	68.616.197	54.859.869
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.506.270	-8.693.523
Stand per 31 december	<u>516.581.679</u>	<u>454.783.589</u>

	2020	2019
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	217.570.797	213.724.993
Resultaatbestemming boekjaar	47.237.892	49.577.992
	264.808.689	263.302.985
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-68.616.196	-54.859.869
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	6.506.270	8.693.526
	-62.109.926	-46.166.343
Overige mutaties	59.778	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	252.059	434.154
Stand per 31 december	203.010.600	217.570.796

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt, waarbij het gehele resultaat aan de overige reserves is toegevoegd.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25-05-2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Toelichting eigen vermogen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de waarde van het woningbezit op basis van verschillende waarde begrippen.

	Waarderingsgrondslag	X € 1 mln
A.	Kostprijs vastgoed in exploitatie	540
B.	Marktwaaarde vastgoed in exploitatie	1.006
C.	Beleidswaarde vastgoed in exploitatie	635

Per 31 december 2020 is in totaal € 520 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 455 miljoen ongerealiseerde herwaarderingen) samen met de € - 54 miljoen aan waardeveranderingen (2019: € - 43 miljoen) leidt dit tot € 466 miljoen, zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs van dit vastgoed (*B minus *A). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 371 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (*B minus *C). De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Weller Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurl.

Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheer lasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

37. Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	10.421.765	3.329.782
	2020	2019
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	3.329.782	824.847
Dotatie	30.435.200	10.822.000
Onttrekking	-23.343.217	-8.313.731
Vrijval	-	-3.334
Stand per 31 december	10.421.765	3.329.782

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige voorzieningen		
Persoonlijk loopbaanplan	140.104	155.861
Gratificaties bij jubilea	490.017	481.923
	<u>630.121</u>	<u>637.784</u>
	2020	2019
	€	€
<i>Persoonlijk loopbaanplan</i>		
Stand per 1 januari	155.861	114.136
Dotatie	18.767	75.940
Onttrekking	-24.664	-19.989
Vrijval	-9.860	-14.226
Stand per 31 december	<u>140.104</u>	<u>155.861</u>
<i>Gratificaties bij jubilea</i>		
Stand per 1 januari	481.923	452.858
Dotatie	59.094	62.609
Onttrekking	-29.126	-19.279
Vrijval	-21.874	-14.265
Stand per 31 december	<u>490.017</u>	<u>481.923</u>

	31-12-2020	Kort < 1 jaar	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Gratificaties bij jubilea	490.016	11.599	144.183	334.234

38. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossingsverplichting 2021	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	961.978	41.440	183.240	737.298
Schulden aan banken	316.531.360	13.322.355	64.304.375	238.904.630
Overige schulden	7.518.018	-	-	7.518.018
	<u>325.011.356</u>	<u>13.363.795</u>	<u>64.487.615</u>	<u>247.159.946</u>

Schulden aan overheid

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	1.001.754	1.039.936
Aflossing kortlopend deel	-39.776	-38.182
Stand per 31 december	961.978	1.001.754
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-41.440	-39.821
Langlopend deel per 31 december	920.538	961.933

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	303.209.005	266.529.827

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	290.458.559	300.320.637
Opgenomen gelden	50.000.000	15.000.000
Aflossing	-23.927.199	-24.862.078
Stand per 31 december	316.531.360	290.458.559
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-13.322.355	-23.928.732
Langlopend deel per 31 december	303.209.005	266.529.827

Algemeen

Van de langlopende leningen van overheid en kredietinstellingen vervalt in 2020 een bedrag van € 3,4 miljoen aan reguliere aflossingen en 10,0 miljoen aan eind aflossingen.

De gemiddelde rentevoet van de volledige leningen portefeuille bedraagt 2,565% (2019: 3,0278%) en de gemiddelde restant looptijd 17 jaar.

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 392,8 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is de basiscurve gehanteerd van de marktrenten per balansdatum. Deze variëren afhankelijk van de restant looptijd tussen 1,2519% en 0,8256%.

Nieuwe leningen

In 2020 zijn 5 nieuwe leningen aangetrokken, die door het WSW geborgd zijn.

Van het totaal aan langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen is voor een bedrag € 301 miljoen borgstelling door het WSW verkregen.

Zekerheden

Ten aanzien van de leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld. Stichting Weller Wonen heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor het aantrekken van leningen.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Stichting Weller Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 11,2 miljoen uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling (31-12-2019: € 11,2 miljoen).

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	-	1.024
Overige schulden		
Vooruitontvangen huren Bredeschool Kerkeveld	5.911.125	6.076.858
Vooruitontvangen onderhoud Bredeschool Kerkeveld	1.606.893	1.616.283
	<u>7.518.018</u>	<u>7.693.141</u>

39. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

Schulden aan overheid	41.440	39.821
Schulden aan banken	13.322.355	23.928.732
	<u>13.363.795</u>	<u>23.968.553</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	4.932.548	2.635.011
De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2020, maar waarvan de betaling in 2021 plaatsvindt.		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	6.075.737
Omzetbelasting	2.986.688	1.382.072
Loonheffing	401.749	422.011
Overige belastingen	2.456	4.902
	3.390.893	7.884.722
Schulden terzake van pensioenen		
Nog te betalen pensioenlasten	105.839	94.585
Overlopende passiva		
Accountantskosten	122.258	103.673
Advieskosten	26.382	62.582
Niet-vervallen rente	4.245.500	4.498.157
Vooruitontvangen huur	1.604.440	1.004.064
Reparatie- en onderhoudskosten	626.698	516.455
Nog te betalen kosten service en verbruik	2.896	75.867
Rente en aflossing leningen	904	65.351
Waarborgsommen	19.780	19.790
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	74.476	74.476
Overige	9.151	30.890
	6.732.485	6.451.305

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Voor een toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar de geconsolideerde balans. Hieronder zijn enkel de toelichtingen opgenomen die afwijken van de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Weller Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de in de balans opgenomen financiële instrumenten waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2020	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	1.062.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	1.062.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	41.000	43.000	45.000	47.000	48.000	738.000	4,40 %
Leningen kredietinstellingen	13.300.000	22.900.000	20.700.000	10.500.000	10.500.000	239.600.000	2,60 %
Bruto positie	14.403.000	22.943.000	20.745.000	10.547.000	10.548.000	240.338.000	7,00 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Netto positie	14.403.000	22.943.000	20.745.000	10.547.000	10.548.000	240.338.000	2,60 %

2019	(variabel rentende leningen)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Financiële activa							
Bank	132.000	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	132.000	0	0	0	0	0	0 %
Financiële passiva							
Leningen overheid	40.000	41.000	43.000	45.000	46.000	787.000	4,40 %
Leningen							
kredietinstellingen	20.500.000	13.400.000	23.500.000	25.700.000	13.700.000	193.600.000	3,00 %
Bruto positie	20.672.000	13.441.000	23.543.000	25.745.000	13.746.000	194.387.000	7,40 %
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	0	0 %
Totaal	20.672.000	13.441.000	23.543.000	25.745.000	13.746.000	194.387.000	3,00 %

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële activa:				
Liquide middelen	1.062	132	1.062	132
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (exclusief derivaten)	317.500	291.500	392.800	392.800

NIET IN DE ENKELVOUDIGE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Verhuur aan AFCENT personeel is conform de brief van het Ministerie van Financiën van 28 december 1979 met kenmerk 278-12685 (de Afcen-regeling) vrij van omzetbelasting. Bij Weller in rekening gebrachte omzetbelasting met betrekking tot de bouw van woningen welke worden verhuurd aan de AFCENT wordt door Weller teruggevorderd op basis van de VSO met de belastingdienst.

De herzieningstermijn is in deze VSO vastgesteld op 40 jaar en is van toepassing wanneer de woning wordt verkocht of niet meer wordt verhuurd aan een medewerker van de AFCENT.

Hieronder een weergave van de resterende BTW verplichting op deze AFCENT woningen:

	€
12 woningen Grachtstraat	30.684
3 woningen Kouteveld	77.352
Saldo per 1 januari 2020	<u>108.036</u>
Vrijval 2020: 12 woningen Grachtstraat	-3.068
Vrijval 2020: 3 woningen Kouteveld	-2.149
Saldo per 31 december 2020	<u>102.819</u>

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

40. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen	61.505.209	59.985.870
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.774.303	1.678.410
Overige zaken	270.307	271.317
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-353.808	-260.724
	<u>63.196.012</u>	<u>61.674.873</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.824.908	-919.855
	<u>61.371.103</u>	<u>60.755.019</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	61.429.253	59.913.836
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.027.706	945.914
Overige zaken	270.307	271.317
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-353.808	-260.724
	<u>62.373.458</u>	<u>60.870.343</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.691.614	-846.366
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>60.681.844</u>	<u>60.023.977</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	75.956	72.034
Onroerende zaken niet zijnde woningen	746.597	732.496
	<u>822.553</u>	<u>804.530</u>
Huurderving wegens leegstand	-133.294	-73.489
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>689.259</u>	<u>731.041</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>61.371.103</u>	<u>60.755.018</u>

De te ontvangen nettohuur van de woningen en woongebouwen is toegenomen als gevolg van:

	2020
	€
- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	706.000
- woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	268.000
- aangekochte woningen in nieuwbouw	270.000
- diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	-42.000
- opheffen van leegstandscorrecties	317.000
- overige huurprijsmutaties	0
	<u>1.519.000</u>

	2020	2019
	€	€
Gemeente Heerlen	39.661.766	39.136.000
Gemeente Brunssum	19.204.149	19.073.000
Gemeente Beekdaelen	2.858.996	2.807.000
	<u>61.724.911</u>	<u>61.016.000</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-353.808	-260.724
	<u>61.371.103</u>	<u>60.755.276</u>

	2020	2019
	€	€
41. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten (voorschotten)	3.315.988	3.234.132
	<u>3.315.988</u>	<u>3.234.132</u>
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-	-124.707
	<u>3.315.988</u>	<u>3.109.425</u>

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

42. Lasten servicecontracten

Elektra-, water- en gaskosten	2.434.053	2.548.787
Onderhouds- en schoonmaakkosten	538.114	547.562
Afboeking service- en stookkosten	584.431	478.249
Huismeesters	23.980	34.885
Administratiekosten	41.849	75.203
Overige kosten	27.976	58.311
Toegerekende personeelskosten	-	295.565
Toegerekende organisatiekosten	-	134.755
Toegerekende afschrijvingen	-	66.332
	<u>3.650.403</u>	<u>4.239.649</u>

	2020	2019
	€	€
43. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten	144.848	81.246
Sleutels en naamplaatjes	11.311	11.080
Jubileum 'trouwe huurders'	14.985	18.878
Verhuurkosten	10.854	4.934
VVE bijdragen	56.276	48.611
Toegerekende personeelskosten	3.228.455	3.441.837
Toegerekende organisatiekosten	1.429.571	1.569.215
Toegerekende afschrijvingen	178.413	772.431
	<u>5.074.713</u>	<u>5.948.232</u>

44. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	3.443.255	10.467.204
Cyclisch	10.529.222	5.707.875
Toegerekende personeelskosten	2.280.566	2.044.465
Toegerekende organisatie kosten	1.009.843	991.250
Toegerekende afschrijvingen	126.030	467.941
	<u>17.388.916</u>	<u>19.678.735</u>

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.259.670	19.619.113
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	129.246	59.622
	<u>17.388.916</u>	<u>19.678.735</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	10.432.999	5.690.326
Mutatieonderhoud	794.018	5.228.835
Klachtenonderhoud	2.616.214	5.196.296
Toegerekende kosten	3.416.438	3.503.657
	<u>17.259.670</u>	<u>19.619.113</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	96.222	17.549
Mutatieonderhoud	-150	309
Klachtenonderhoud	33.174	41.764
Toegerekende kosten	0	0
	<u>129.246</u>	<u>59.622</u>

	2020	2019
	€	€
45. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	4.932.438	4.610.020
Belastingen	3.278.346	3.249.554
Verzekeringen	234.883	218.766
Overige directe bedrijfslasten	383.992	188.974
	<u>8.829.659</u>	<u>8.267.314</u>
46. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.299.241
47. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	989.370
48. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	15.813	12.256
Toegerekende organisatiekosten	7.002	5.588
Toegerekende afschrijvingen	874	2.751
	<u>23.689</u>	<u>20.595</u>
De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.		
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Het netto verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit. In 2020 zijn 6 woningen verkocht uit de bestaande vastgoedportefeuille. Alle woningen zijn verkocht aan overige personen.		
49. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	670.500	554.000
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	-22.043	-17.444
	<u>648.457</u>	<u>536.556</u>
50. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	57.081	46.348
Toegerekende organisatiekosten	25.276	21.131
Toegerekende afschrijvingen	3.154	10.402
	<u>85.511</u>	<u>77.881</u>
51. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen en kantoorpand (BOG)	<u>638.524</u>	<u>545.318</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-30.435.200	-10.818.666
Afwikkeling nieuwbouw	-	58.037
Afwaardering diverse projectkosten	-67.888	-13.472
Activering grondwaarde projecten	1.008.577	3.183.000
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	6.604.000	-
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	-305.156	-787.066
	<u>-23.195.667</u>	<u>-8.378.167</u>
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	-6.778.815	5.203.086
Sloopkorting verhuurderheffing	1.200.000	550.000
Overige	-	-1.579.113
	<u>-5.578.815</u>	<u>4.173.973</u>
	<u><u>-28.774.482</u></u>	<u><u>-4.204.194</u></u>

De waardeveranderingen vastgoed in exploitatie betreffen de wijzigingen in de waardering van het vastgoed als gevolg van actuele taxaties.

Het verwachte onrendabele deel van de 4 duurzaamheidsprojecten Generaalsbuurt, Molenwei, De Kom en Tulpstraat e.o., de 2 nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Magistraat en de 2 slooppjecten De Egge en Muziekbuilt is via een dotatie aan de voorziening á € 30,4 miljoen ten laste van het jaarresultaat gebracht.

De afgewaardeerde projectkosten á € 68.000 hebben betrekking op slooppject Bexhoois, winkelcentrum Heerlerbaan en project Lux Luna.

De (de-)activering van de grondwaarde zorgt per saldo voor een positief effect van € 1,0 miljoen onder de waardeveranderingen. Het betreft voor € 1,5 miljoen de activering van de grond bij de nieuwbouwprojecten De Egge fase 1 en Dianaspoot. Daarnaast heeft actualisering van de grondwaarde van kantoor Parcstaete (oude kantoor Weller) geleid tot een afwaardering van € 500.000.

De nieuwbouwprojecten P. Savelbergstraat fase 1, Noorderkroon II en Tarcisius zijn opgeleverd in 2020. Als gevolg hiervan is het in 2019 verantwoorde onrendabele deel á € 6,6 miljoen teruggenomen.

	2020	2019
	€	€
53. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.050.148	46.166.346
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	68.421.215	54.701.763
Afname marktwaarde	-6.252.669	-8.255.701
	62.168.546	46.446.062
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	194.982	158.105
Afname marktwaarde	-313.380	-437.823
	-118.398	-279.718
Totaal	62.050.148	46.166.344
NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
54. Opbrengst overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten aan derden	8.026	24.316
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	39.993	68.765
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	153.300	182.800
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	37.306	33.051
Overige opbrengsten overige activiteiten	113.528	56.614
Doorberekende kosten warmtemeters	66.217	-397
	418.370	365.149
55. Overige organisatiekosten		
Bijdrageheffing AW en Saneringsheffing	40.172	44.334
Toegerekende personeelskosten	1.391.884	1.337.894
Toegerekende organisatiekosten	996.582	1.059.887
Toegerekende afschrijvingen	76.919	298.980
	2.505.557	2.741.095
56. Leefbaarheid		
Directe leefbaarheidskosten	316.707	290.171
Toegerekende personeelskosten	1.309.597	1.117.777
Toegerekende organisatiekosten	579.894	573.992
Toegerekende afschrijvingen	72.372	260.778
	2.278.570	2.242.718

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. Het overgrote deel van de post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed. De leefbaarheidsuitgaven zijn te verdelen in cyclisch en niet-cyclisch:

	2020	2019
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	2.187.148	2.153.417
Leefbaarheid (cyclisch)	91.422	89.302
	<u>2.278.570</u>	<u>2.242.719</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	2.272.207	2.241.850
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.362	869
	<u>2.278.570</u>	<u>2.242.719</u>

Financiële baten en lasten

	2020	2019
	€	€
57. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2020: 3,3%)	778.900	279.986
Overige rentebaten	17.442	13.738
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	1.928	300
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	43.747	22.182
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	109.800	86.768
	<u>951.817</u>	<u>402.974</u>

De geactiveerde rente is in de balans opgenomen onder de post overige vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de te activeren rente is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gehanteerd.

58. Rentelasten en soortgelijke kosten

Borgstellingsvergoeding WSW	-59.584	-49.363
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	-33.246	-33.983
Rente langlopende leningen	-8.578.497	-9.373.305
Overige rentelasten	-256	-8.714
	<u>-8.671.583</u>	<u>-9.465.365</u>

59. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast cq. belastingbete over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-5.146.003	-5.732.865
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	4.564.697	-
Mutatie actieve belastinglatentie	505.943	1.444.299
	<u>-75.363</u>	<u>-4.288.566</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	2019
	€	€
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	50.729.695	54.214.243
Bij:		
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	32.747.199	4.019.252
Hogere boekwinst verkopen	158.322	157.048
Waardemutatie op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	13.472.979	12.818.092
Af:		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen MVA in exploitatie	-65.166.387	-46.166.346
Afschrijvingen	-2.199.137	-1.497.792
Renovatie onderhoudskosten	-12.649.262	0
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	0	-224.727
Resultaat projectontwikkeling	0	-34.947
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	-2.188	977
Vrijval Agio (leningen)	-277.435	-328.988
<i>Fiscaal resultaat</i>	<u>16.813.786</u>	<u>22.956.812</u>
Bij:		
Niet aftrekbare rente (ATAD)	3.981.580	2.779.539
Oortkosten	24.900	23.498
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-168.215	-134.325
<i>Belastbaar resultaat</i>	<u>20.652.051</u>	<u>25.625.524</u>
Compensatie verlies voorgaande jaren		-2.646.062
Horizontale verliescompensatie	-	-
Belastbaar bedrag	<u>20.652.051</u>	<u>22.979.462</u>
Acute Vennootschapsbelasting	5.146.003	5.732.865
Vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	-4.564.697	-
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	-505.943	-1.444.299
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	<u>75.363</u>	<u>4.288.566</u>

60. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Aandeel resultaat Weller Wonen Holding B.V.	-3.416.442	-347.685

Categoriale kostenopstelling

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de kosten volgens een categoriale opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd die bij een bepaalde productiefactor horen.

	2020	2019
	€	€
<i>Personeelskosten</i>		
Lonen en salarissen	6.244.954	5.874.068
Sociale lasten	857.900	923.487
Pensioenlasten	932.342	859.388
	<u>8.035.197</u>	<u>7.656.943</u>
<i>Overige personeelskosten</i>		
Uitzendkrachten	320.743	680.372
Reiskosten	42.364	49.911
Opleidingskosten	116.610	176.322
Mutatie voorzieningen personeelsuitkeringen	17.001	110.058
Kosten leaseauto's	263.920	273.749
Exploitatiekosten bedrijfswagens	95.970	84.845
Wervingskosten personeel	61.659	37.384
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	50.803	64.791
Overige	63.131	74.636
	<u>1.032.201</u>	<u>1.552.069</u>
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur kantoor, parkeerplaatsen	156.752	152.924
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	184.601	233.494
Onderhoud kantoor	48.823	23.403
Belastingen	11.619	28.448
Verzekeringen	2.151	12.086
Overige huisvestingskosten	22.479	22.773
	<u>426.425</u>	<u>473.128</u>
<i>Kosten intern toezichthoudend orgaan</i>		
Presentie- en vacatiegelden	99.394	98.873
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	71.084	38.045
	<u>170.478</u>	<u>136.919</u>
<i>Overige algemene kosten</i>		
Kosten bewonerszaken	176.304	169.984
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	18.883	13.702
Porti en telefoon	240.183	187.780
Contributies en abonnementen	197.422	218.329
Kosten automatisering	1.387.709	1.660.163
Verzekeringen	70.308	53.801
Kosten controle jaarrekening	209.772	315.583
Advieskosten	1.325.059	1.154.489
Public relations	156.673	256.185
Digitalisering technisch archief	0	45.489
Overige algemene kosten	120.687	-37.053
	<u>3.903.002</u>	<u>4.038.451</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Afschrijvingen</i>		
Overige zaken	-	-
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand honigmannstr		1.704.035
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoorpand	180.659	-
Onr en roerende zaken t.d. vd exploitatie kantoor inventaris	141.888	4.115
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	178.541	357.294
	501.088	2.065.445
	14.068.390	15.922.955

Functionele indeling

In onderstaand overzicht zijn de categoriale kosten geclassificeerd volgens een functionele opstelling. Hierbij zijn de kosten samengevoegd op basis de te onderscheiden activiteiten die een woningcorporatie uitvoert. De activiteiten zijn bepaald conform de voorgeschreven indeling van de resultatenrekening. Op deze wijze zijn de personeelskosten per activiteit bepaald, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd om zoveel mogelijk direct toe te wijzen. Vervolgens zijn de loonsommen per activiteit als sleutel gebruikt om de overgebleven overheadkosten, de organisatiekosten en de afschrijvingen toe te wijzen aan de activiteiten.

De kosten zijn als volgt verdeeld over de betreffende rubrieken:

	2020	2019
Lasten servicecontracten	0	496.652
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.836.439	5.783.482
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.416.438	3.503.657
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	85.511	77.881
Toegerekende organisatiekosten verkopen in ontwikkeling	23.689	20.595
Overige waardeveranderingen	305.156	787.067
Overige organisatiekosten	2.465.385	2.696.761
Leefbaarheid	1.961.862	1.952.548
Kosten overige activiteiten	104.579	0
In mindering gebracht op geactiveerde productie	869.332	604.312
	14.068.390	15.922.955

Transacties met verbonden partijen

Er zijn in het verslagjaar géén transacties geweest met verbonden partijen.

12 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 25 mei 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 47.237.892 in het boekjaar 2021 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeeld resultaat.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 97 werknemers in dienst (2019: 96). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: -).

	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/bestuur	2	2
Strategie en Beleid	3	3
Bestuursondersteuning	7	7
Bedrijfsvoering	18	22
Vastgoed	21	22
Wijken en Buurten	25	20
Klanten	21	20
	<u>97</u>	<u>96</u>
	2020	2019
	€	€

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	143.143	211.066
Andere controlewerkzaamheden	2.977	-
Andere niet-controlediensten	-	4.777
	<u>146.120</u>	<u>215.843</u>

Voor het opnemen van het accountantshonorarium wordt het realisatiebeginsel toegepast. Dat wil zeggen dat de kosten van de accountant worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Bezoldiging Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2020 € 415.000 bedragen. Het totaalbedrag is als volgt te specificeren:

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Brutoloon	269.187	269.461
Vakantiegeld	20.358	20.358
Gratificatie	10.892	20.806
Sociale lasten	20.446	21.652
Pensioenlasten	46.925	44.114
Overige personeelslasten	47.234	46.078
	<u>415.042</u>	<u>422.469</u>

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB-vastgoed in exploitatie	995.595.601	-	917.101.449	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	10.430.625	-	10.671.436
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.493.303	-	10.765.135	773.721
	<u>1.009.088.904</u>	<u>10.430.625</u>	<u>927.866.584</u>	<u>11.445.157</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.516.275	-	8.875.923	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	22.435.848	28.437.708	25.747.308	31.854.150
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	7.630.830	-	8.244.018
Interne lening	24.778.000	-	24.778.000	-
Latente belastingvordering(en)	3.384.712	-	2.878.769	-
	<u>50.598.560</u>	<u>36.068.538</u>	<u>53.404.077</u>	<u>40.098.168</u>
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	544.850	-	276.606	-
Overheid	110.904	-	136.789	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	938.717	-	-	-
Overige vorderingen	550.933	36.757	310.507	-
Overlopende activa	84.406	-	521.749	-
	<u>2.229.810</u>	<u>36.757</u>	<u>1.245.651</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	377.435	684.485	222.892	-91.094
TOTAAL ACTIVA	<u>1.070.810.984</u>	<u>47.220.405</u>	<u>991.615.127</u>	<u>51.452.231</u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	519.697.918	5.259.515	454.783.589	5.325.586
Overige reserves	199.894.360	17.176.333	217.570.796	20.421.722
	<u>719.592.278</u>	<u>22.435.848</u>	<u>672.354.385</u>	<u>25.747.308</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.421.765	-	3.329.782	-
Overige voorzieningen	623.820	6.301	637.784	-
	<u>11.045.585</u>	<u>6.301</u>	<u>3.967.566</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	920.538	-	961.933	-
Schulden aan banken	303.209.005	-	266.529.826	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	256	-	1.024
Overige schulden	7.518.018	-	7.693.141	-
Interne lening	-	24.778.000	-	24.778.000
	<u>311.647.561</u>	<u>24.778.256</u>	<u>275.184.900</u>	<u>24.779.024</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	41.440	-	39.821	-
Schulden aan banken	13.322.355	-	23.928.732	-
Schulden aan leveranciers	4.932.548	-	2.635.010	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.390.893	-	7.541.850	342.872
Schulden van pensioenen	-	-	94.585	-
Overige schulden	105.839	-	-	-
Overlopende passiva	6.732.485	-	5.868.278	583.027
	<u>28.525.560</u>	<u>-</u>	<u>40.108.276</u>	<u>925.899</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.070.810.984</u>	<u>47.220.405</u>	<u>991.615.127</u>	<u>51.452.231</u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	60.681.844	689.259	60.023.977	731.041
Opbrengsten servicecontracten	3.315.988	-	3.109.425	-
Lasten servicecontracten	-3.650.403	-	-4.234.684	-4.967
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.023.966	-50.747	-5.905.009	-43.222
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.259.670	-129.246	-19.619.113	-59.622
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.741.362	-88.297	-8.209.572	-57.742
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.322.431	420.969	25.165.024	565.488
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	1.299.241
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-989.370
Toegerekende organisatiekosten	-	-23.689	-	-20.595
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-23.689	-	289.276
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	648.457	-	536.556	-
Toegerekende organisatiekosten	-85.511	-	-77.881	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-638.524	-	-545.318	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-75.578	-	-86.643	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.574.064	-200.418	-4.201.485	-2.709
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.116.219	-66.071	46.446.064	-279.718
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.542.155	-266.489	42.244.579	-282.427
Opbrengst overige activiteiten	418.370	-	57.631	307.518
Kosten overige activiteiten	-104.579	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	313.791	-	57.631	307.518
Overige organisatiekosten	-2.480.501	-25.056	-2.714.128	-26.968

Stichting Weller Wonen te Heerlen

Leefbaarheid	-2.278.570	-	-2.241.849	-869
Bedrijfsresultaat	58.343.728	105.735	62.424.614	852.018
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	951.817	-	402.974	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.671.583	-	-9.465.365	-
Financiële baten en lasten	-7.719.766	-	-9.062.391	-
Resultaat voor belastingen	50.623.962	105.735	53.362.223	852.018
Belastingen	-74.609	-754	-3.945.694	-342.872
Resultaat deelnemingen	-3.311.461	-3.416.442	161.461	-347.685
Resultaat na belastingen	47.237.892	-3.311.461	49.577.990	161.461

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
- Zelfstandige huurwoningen	58.807.000	74.000	57.719.000	73.000
- Onzelfstandige wooneenheden	51.000	-	56.000	-
- Intramuraal	1.752.000	-	1.114.000	-
- Maatschappelijk onroerend goed	515.000	-	721.000	-
- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	22.000	-	77.000
- Parkeervoorzieningen	13.000	594.000	13.000	592.000
Vergoedingen	3.459.000	4.000	3.381.000	29.000
Overige bedrijfsontvangsten	187.000	-	23.000	965.000
Ontvangen interest	17.000	-	13.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen uit operationele activiteiten</i>	64.801.000	694.000	63.040.000	1.736.000
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-6.172.000	-62.000	-5.830.000	-59.000
Sociale lasten	-853.000	-9.000	-905.000	-9.000
Pensioenen	-1.106.000	-11.000	-655.000	-7.000
Onderhoudsuitgaven	-15.226.000	-138.000	-14.681.000	-62.000
Overige bedrijfsuitgaven	-12.252.000	-194.000	-13.381.000	-180.000
Betaalde interest	-8.922.000	-	-9.656.000	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-40.000	-	-44.000	-
Verhuurdersheffing	-3.732.000	-	-3.830.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-321.000	-	-260.000	-1.000
Vennootschapsbelasting	-7.326.000	-74.000	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten</i>	-55.950.000	-488.000	-49.242.000	-318.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.851.000	206.000	13.798.000	1.418.000
transporteren	8.851.000	206.000	13.798.000	1.418.000

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	8.851.000	206.000	13.798.000	1.418.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	671.000	-	554.000	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	91.000	-	1.241.000
<i>Saldo ingaande kasstromen uit investeringsactiviteiten</i>	671.000	91.000	554.000	1.241.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-16.733.000	-59.000	-5.166.000	-1.336.000
Verbeteruitgaven	-16.168.000	-26.000	-1.209.000	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-425.000	-	-570.000	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-433.000
Sloopuitgaven	-1.877.000	-11.000	-758.000	-
Investerings overig	-120.000	-	-3.152.000	-
Externe kosten bij verkoop	-12.000	-	-17.000	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten</i>	-35.335.000	-96.000	-10.872.000	-1.769.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-34.664.000	-5.000	-10.318.000	-528.000
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	573.000	-	2.749.000
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-1.101.000
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	573.000	-	1.648.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.664.000	568.000	-10.318.000	1.120.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	50.000.000	-	15.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossingen geborgde leningen	-24.008.000	-	-24.877.115	-
Aflossingen ongeborgde leningen	-23.000	-	-21.885	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten</i>	-24.031.000	-	-24.899.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.969.000	-	-9.899.000	-
transporteren	156.000	774.000	-6.419.000	2.538.000

Stichting Weller Wonen te Heerlen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	156.000	774.000	-6.419.000	2.538.000
Mutatie liquide middelen	156.000	774.000	-6.419.000	2.538.000

21. WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING WELLER WONEN

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Weller Wonen van toepassing zijnde regelgeving: klasse F (voorgaand jaar: klasse F).

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Stichting Weller Wonen is € 168.000 .

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE. Een uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

Gorgels J.W.M. Kersjes R.J.T.

Functiegegevens

	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.828	149.769
Beloningen betaalbaar op termijn	23.792	22.927
<i>Subtotaal</i>	<u>176.620</u>	<u>172.696</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 168.000 168.000

-/- Onverschuldig betaald bedrag - -

Bezoldiging 176.620 172.696

1) 1)

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling 1)

Gegevens 2019

Functiegegevens

	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.788	152.996
Beloningen betaalbaar op termijn	22.451	21.456
<i>Subtotaal</i>	<u>185.239</u>	<u>174.452</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 162.000 162.000

Bezoldiging 185.239 174.452

1) Overgangsregeling van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Crutzen F.M.M.	Debie H.J.F.E.	Hommes M.	Geraets P.L.M.
Functiegegevens	Lid RvC	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.000	19.400	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	25.200	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Crutzen F.M.M.	Debie H.J.F.E.	Hommes M.	Geraets P.L.M.
Functiegegevens	Lid RvC	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.625	18.699	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	24.300	16.200	16.200

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Schuitemaker	
	A.M.C.	Oomes M.H.J.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Schuitemaker	
	A.M.C.	Oomes M.H.J.
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Heerlen, 21 juni 2021

Stichting Weller Wonen
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

Drs. R.J.T. Kersjes

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Heerlen, 21 juni 2021

Mevrouw Drs. F.M.M. Crutzen

Mevrouw A.M.C. Schuitemaker

Mevrouw Drs. R.E.J.C. Rijk

Mevrouw I.M. Thuis

De heer M. Hommes RE RA

De heer P.L.M. Geraets

De heer M.H.J. Oomes

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winst-bestemming.

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Weller Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Weller Wonen te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
2. De geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Weller Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 859.000 hetgeen gebaseerd is op 1,4% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Weller Wonen staat aan het hoofd van een groep van organisaties. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen. De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante groepsonderdeel Stichting Weller Wonen. Bij het groepsonderdeel Weller Vastgoed Beheer B.V. hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij de groepsonderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Reikwijdte van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de organisatie die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Weller Wonen en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Stichting Weller Wonen beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Weller Wonen waaronder de business controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de organisatie die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Weller Wonen.

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de business controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk kan variëren, naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Weller Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op woningcorporaties.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de organisatie, voor de mogelijkheid van de organisatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties te inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd en gerapporteerd in het auditplan, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,1 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Weller Wonen. Stichting Weller Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 66 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek 2020 zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Weller Wonen. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 65-66 en 80-87 getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en de onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 81-87 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVt. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangsrendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 67-68 en 88-89 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Weller Wonen gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Weller Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 67-68 en 88-89 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2011 benoemd als accountant van Stichting Weller Wonen en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant. Na de controle van de jaarrekening over boekjaar 2020 zullen wij afrouleren.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij het groepsonderdeel geselecteerd waarbij een controle van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 21 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA