

**Volkshuisvestingsverslag  
&  
Jaarrekening  
2007**

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
|          | <b>Voorwoord</b>                                                | <b>1</b>  |
|          | <b>Verslag Raad van Commissarissen</b>                          | <b>3</b>  |
|          | Personalia                                                      | 3         |
|          | Werkwijze                                                       | 4         |
|          | Inhoudelijk toezicht                                            | 6         |
|          | Professionalisering Governance                                  | 8         |
|          | Verantwoording beloning                                         | 9         |
|          | Verklaring Raad van Commissarissen                              | 10        |
|          | <b>Verslag Ondernemingsraad</b>                                 | <b>11</b> |
|          | <b>JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG</b> |           |
|          | <b>&amp;</b>                                                    |           |
|          | <b>BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD</b>                             | <b>13</b> |
| <b>1</b> | <b>Algemene beschouwingen</b>                                   | <b>14</b> |
|          | Prestaties                                                      | 15        |
| <b>2</b> | <b>Interne organisatie en Relatienetwerk</b>                    | <b>18</b> |
|          | Interne organisatie                                             | 18        |
|          | Bestuur en Directie                                             | 18        |
|          | Corporate Governance                                            | 21        |
|          | Raad van Commissarissen                                         | 21        |
|          | Werkorganisatie                                                 | 22        |
|          | Kantoor en automatisering                                       | 22        |
|          | Functie Wellerijen                                              | 23        |
|          | Relatiebeheerders                                               | 23        |
|          | Commerciële ruimten                                             | 24        |
|          | Personeel                                                       | 24        |
|          | Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers             | 25        |
|          | Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)                        | 25        |
|          | Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken                      | 25        |
|          | VROM                                                            | 26        |
|          | Aedes                                                           | 27        |
|          | Externe werkgroepen en adviescommissies                         | 27        |
|          | Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel                   | 27        |
|          | Level playing field                                             | 28        |
|          | Inbedding in de maatschappij                                    | 28        |

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3</b> | <b>Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer</b>              | <b>29</b> |
|          | Algemeen                                               | 29        |
|          | Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model | 29        |
|          | Nieuwbouw                                              | 30        |
|          | Onderhoud Algemeen                                     | 30        |
|          | Planmatig onderhoud                                    | 31        |
|          | Niet planmatig onderhoud                               | 31        |
|          | Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken | 32        |
|          | Medisch geïndiceerden                                  | 33        |
|          | Milieu, energie en legionella                          | 33        |
| <b>4</b> | <b>Leefbaarheid en Herstructurering</b>                | <b>35</b> |
|          | Leefbaarheid                                           | 35        |
|          | Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)       | 36        |
|          | Brunssum                                               | 36        |
|          | Heerlen                                                | 37        |
|          | Onderbanken                                            | 40        |
|          | Amovatie en aankoop van woningen samengevat            | 41        |
| <b>5</b> | <b>Wonen en Zorg</b>                                   | <b>42</b> |
|          | Brunssum                                               | 42        |
|          | Heerlen                                                | 42        |
|          | Onderbanken                                            | 43        |
| <b>6</b> | <b>Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid</b>            | <b>44</b> |
|          | Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem          | 44        |
|          | Maatwerk en relatiebeheer                              | 44        |
|          | Woningzoekenden                                        | 44        |
|          | Woningmarkt en demografische ontwikkeling              | 44        |
|          | Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie   | 46        |
|          | Mutaties                                               | 46        |
|          | Het verhuren van woningen                              | 46        |
|          | Ontruimingen                                           | 47        |
|          | Urgenten en overige specifieke doelgroepen             | 47        |
| <b>7</b> | <b>Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer</b> | <b>51</b> |
|          | Algemeen                                               | 51        |
|          | Participatie                                           | 51        |
|          | HBV's en Bewonerscommissies                            | 51        |
|          | Huurderskoepels                                        | 52        |
|          | Huurdersfederatie                                      | 52        |
|          | Samenwerkingsconvenant                                 | 52        |
|          | Subsidie                                               | 53        |
|          | Klachtencommissie                                      | 54        |
|          | Kwaliteitsetels                                        | 54        |
|          | Verhuisstatuut                                         | 54        |
|          | Informatie aan bewoners                                | 55        |

|           |                                                                                          |            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8</b>  | <b>Financiële continuïteit</b>                                                           | <b>56</b>  |
|           | Inleiding                                                                                | 56         |
|           | Financieel kader                                                                         | 56         |
|           | Jaarresultaat 2006 versus begroting 2006                                                 | 57         |
|           | Korte toelichting op de relevante verschillen                                            | 57         |
|           | Solvabiliteit                                                                            | 60         |
|           | Toekomstig financieel beleid                                                             | 60         |
|           | Nieuwe ontwikkelingen                                                                    | 60         |
|           | Overige werkzaamheden                                                                    | 61         |
|           | Beleggingen                                                                              | 61         |
|           | BV's                                                                                     | 61         |
|           | Onrendabele investeringen                                                                | 62         |
|           | Huursom                                                                                  | 62         |
| <b>9</b>  | <b>Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid</b>                                    | <b>63</b>  |
|           | Verkoop van woningen                                                                     | 63         |
| <b>10</b> | <b>Meldingsplichtige Besluiten</b>                                                       | <b>65</b>  |
| <b>11</b> | <b>Bestuursverklaring</b>                                                                | <b>66</b>  |
|           | Overige gegevens                                                                         | 67         |
|           | Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum                                                | 68         |
|           | VROM, gemeenten en prestatie-afspraken                                                   | 68         |
|           | Bijzondere gebeurtenissen                                                                | 68         |
|           | INK-auditrapport                                                                         | 68         |
|           | Resultaatbepaling                                                                        | 68         |
|           | <b>Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag</b>                                             | <b>69</b>  |
|           | Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen                                        | 70         |
|           | <b>Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag van Ernst &amp; Young</b> | <b>71</b>  |
|           | <b>JAARREKENING</b>                                                                      | <b>75</b>  |
|           | <b>Accountantsverklaring van Ernst &amp; Young</b>                                       | <b>109</b> |

## VOORWOORD

De volkshuisvesting was in 2007 volop in beweging en dat zal ongetwijfeld ook de komende jaren het geval zijn.

Weller wil als maatschappelijke onderneming meerwaarde creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in het bijzonder.

Meerdere, niet altijd de volkshuisvesting ten goede komende, politiek georiënteerde ontwikkelingen voltrekken zich inmiddels in volkshuisvestingsland:

Het standpunt dat het maatschappelijk gebonden vermogen van de woningcorporaties weer geleidelijk moet terugvloeien naar de maatschappij, komt, al dan niet verkapt, sterk tot uitdrukking in het beleid van het 'Kabinet Balkenende IV'.

Door invoering van een integrale vennootschapsbelastingheffing en gedwongen forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', een op komst zijnde solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO<sup>2</sup>-uitstoot terugdringende maatregelen, nemen de mogelijkheden om als gezonde TI vrij te handelen af. In praktijk zal de ruimte om gelden te genereren immers afnemen. Daarmee nemen per definitie ook de investeringsruimte en de solvabiliteit af.

Op Europees niveau baart, als gevolg van het uitwerking geven aan de Wet MDW, de liberalisering van de interne markt en het Europees Sociaal Model Weller zorgen. De discussie of en in hoeverre de sociale bescherming van eigen zwakkeren verzoenbaar is met de Europese interne markt en tot aantasting van de (voor)rechten van de Nederlandse Toegelaten Instellingen zal leiden en daarmee wellicht tot afbouw van de sociale welvaartsstaat en ons volkshuisvestingssysteem, heeft haar climax nog niet bereikt en wordt als een reëel gevaar gezien.

De gevolgen van de bevolkingskrimp in een op dat gebied landelijk vooruitlopende regio Parkstad Limburg vergen tijdig anticiperen, hetgeen ongetwijfeld ook van Weller aanzienlijke (des-)investeringen vereist.

Voorgaande geschetste ontwikkelingen hebben ons als bestuurders van Weller doen besluiten medio 2008 een nieuwe SWOT-analyse op te stellen en daaruit voortvloeiend het vigerend Strategisch Beleidsplan te herzien en waar nodig aan te passen aan de veranderende situatie voor de Toegelaten Instellingen in Nederland.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2007 van Weller aan te bieden. Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het vierde succesvolle fusiejaar. Het verslag is qua opbouw en inhoud zodanig opgesteld en ingericht, dat u zich als geïnteresseerd lezer inzicht kunt verschaffen in de geleverde volkshuisvestelijke taken en prestaties van Weller.

Conform genoemde voorschriften is het jaarverslag opgebouwd uit een drietal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Volkshuisvestingsverslag & Bestuursverslag' (A), de 'Jaarrekening' (B), bestaande uit balans, winst en verliesrekening en een toelichting en als derde onderdeel 'Overige gegevens' (C).

Het volkshuisvestingsverslag geeft u een overzicht van de prestaties van Weller op de navolgende zeven verantwoordingsvelden:

- kwaliteit van het woningbezit;
- leefbaarheid;
- wonen en zorg;
- het verhuren van woningen;
- bewonersparticipatie;
- financiële continuïteit;
- bevorderen eigen woningbezit en verkoopbeleid.

Tevens treft u het “Verslag van de Raad van Commissarissen” en het “Verslag van de Ondernemingsraad” van Weller aan en wordt verslag gedaan van gebeurtenissen en ontwikkelingen die zich in 2007 hebben voorgedaan in de interne organisatie en in de relaties met externen. Ook dit jaar treft u tevens onder ‘Overige gegevens’ een korte paragraaf 'Gebeurtenissen na balansdatum' aan. Laatstgenoemde paragraaf geeft kort weer welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2007 hebben plaatsgevonden. De jaarrekening geeft u een beeld van de financiële positie van Weller, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze de corporatie aan haar toekomstige verplichtingen meent te kunnen voldoen.

Tot slot treft u in het onderdeel 'Overige gegevens' informatie aan die, naar het oordeel van Weller, in het licht van de totale verslaglegging, zinvolle gegevens bevat.

Heerlen, 28 mei 2008

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

## VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### Personalia

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Gedurende het jaar 2007 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit de navolgende tien personen, die ook per 31 december 2007 deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen van Weller:

| Naam:                                  | Functie:               | Eerste benoeming: |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------|
| de heer J.M.E. Tilmans                 | voorzitter             | 1-1-2004          |
| de heer G.R. Geursen                   | vice-voorzitter        | 1-1-2004          |
| de heer J.G.M. Bemelmans               | lid                    | 1-1-2004          |
| de heer W.C.M. Dumont                  | lid namens de huurders | 1-1-2004          |
| de heer H. Franz                       | lid                    | 1-1-2004          |
| de heer drs. B.W.M. Lipsch             | lid                    | 1-1-2004          |
| de heer M.H. Reijnders ra              | lid                    | 1-1-2004          |
| de heer W.P.J. van de Sanden           | lid namens de huurders | 1-1-2004          |
| mevrouw A.E.M.F. Steijns-van der Zwaan | lid                    | 1-1-2004          |
| de heer R.J. Wevers                    | lid                    | 1-1-2004          |

Conform statuten/rooster zijn per 1 januari 2008 afgetreden de heren J.M.E. Tilmans, J.G.M. Bemelmans, W.C.M. Dumont, B.W.M. Lipsch, M.H. Reijnders, W.P.J. van de Sanden, R.J. Wevers en mevrouw A.E.M.F. Steijns-van der Zwaan . De heer Dumont is op voordracht van de Huurdersfederatie per 1 januari 2008 opgevolgd door de heer H. Houben; de heer Lipsch heeft zich niet opnieuw beschikbaar gesteld; de overige personen zijn herbenoemd. Doordat één vacature niet opnieuw werd ingevuld bestaat de Raad van Commissarissen per januari 2008 uit 9 personen. Aan een verdere afbouw wordt komend jaar invulling gegeven.

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

Weller heeft voor haar leden van de Raad van Commissarissen een profiel opgenomen met eisen waaraan toezichthouders moeten voldoen om goed toezicht uit te kunnen voeren en nuttige adviezen te kunnen geven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.

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

Voor de periode 2007 had Weller de volgende profielen gedefinieerd:

- twee leden namens de bewoners
- een bedrijfskundig/managerial deskundige
- een financieel-economisch deskundige
- een volkshuisvestelijke/onroerend goed deskundige
- een deskundige op het gebied van personeel en organisatie.

Elk lid van de Raad bezit uitgebreide kennis op een of meerdere terreinen. Daarbij dienen de leden van de Raad te beschikken over netwerkrelaties.

#### *Relevante nevenfuncties*

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de toegelaten instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2006 zitting gehad in het college van B&W of de gemeenteraad van de gemeente Brunssum, Heerlen of Onderbanken, noch zitting gehad in het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Algemeen kan gesteld worden dat gedurende 2007 geen strijdige nevenfuncties zijn uitgeoefend door enig toezichthouder.

#### **Werkwijze**

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in het RvC-reglement de dato 21 januari 2004; betreffend reglement is een uitwerking van artikel 18 lid 4 van de Statuten.

#### *Vergaderingen*

Het aantal vergaderingen van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2007:

- |                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| • RvC met directie            | : | 5 |
| • Raad van Commissarissen sec | : | 2 |
| • Heisessie                   | : | 2 |

#### *Commissies*

Teneinde de slagvaardigheid en de kwaliteit van de besluitvorming van de Raad van Commissarissen als zodanig te bevorderen is in 2007 van de navolgende informerende commissies gebruik gemaakt:

- Commissie Financiën: 4 bijeenkomsten;  
samenstelling: de heren Lipsch, Reijnders, Van de Sanden en Tilmans
- Commissie Personeel & Organisatie: 2 bijeenkomsten;  
samenstelling: de heren Bemelmans, Franz, Geursen en Wevers
- Commissie Vastgoed: 2 bijeenkomsten;  
samenstelling: mevrouw Steijns en de heren Geursen, Lipsch, Reijnders, Van de Sanden en Tilmans

Tevens is, ter voorbereiding op de reguliere overlegvergaderingen, gebruik gemaakt van een Agenda-commissie, bestaande uit de voorzitter en vice-voorzitter van de raad, die 6 keer bijeen is gekomen en met het bestuur vooroverleg heeft gehad. Ook heeft regelmatig 'ad hoc-overleg' plaatsgevonden.

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

Eén keer is door de Commissie Personeel & Organisatie van de Raad van Commissarissen van Weller overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van de Ondernemingsraad van Weller. Daarnaast is één keer door een afvaardiging van de RvC gesproken met alle huurders en bewoners van Weller vertegenwoordigende Huurdersfederatie.

In de RvC nemen twee toezichthouders zitting op voordracht van de Huurdersfederatie, te weten de heren Dumont en Van de Sanden.

Bovendien heeft de RvC incidenteel vergaderd buiten het reguliere vergaderschema.

#### *Onderwerpen*

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

- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en sloop van onroerend goed;
- vaststelling jaarstukken 2006 en toezicht op PSI-BV, Weller Wonen Holding BV en Weller energie BV;
- VastStellingsOvereenkomst met fiscus;
- overheveling deel vastgoed richting BV('s);
- bijstelling bestuursreglement;
- aanwijzing extern deskundige ex art. 27, lid 1 van de Statuten;
- vaststelling jaarstukken 2007 conform wettelijke voorschriften;
- de Begroting 2008 en het Jaarplan 2008;
- het vaststellen van het Treasury-beleid en Treasury-jaarplan 2007;
- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages);
- huurbeleid 2007 e.v.;
- vastgoedstrategie 2007-2011;
- Milieubeleid en Energie Prestatie Advies;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties;
- ICT-automatiseringssysteem;
- prestatieafspraken directeur-bestuurders

Vastgesteld werden o.a.:

- het vergaderschema 2008;
- de honoraria van voorzitter, vice-voorzitter en de overige leden van de Raad van Commissarissen.

#### *Veranderingen*

Gedurende het verslagjaar hebben geen grote veranderingen in de werkwijze van het toezichthoudend orgaan plaatsgevonden. Wel heeft de Raad van Commissarissen bij de zelfevaluatie het voornemen uitgesproken extra aandacht te gaan besteden aan haar klankbord- en adviesrol.

#### *Inzicht op basis van informatievoorziening*

Voor de uitvoering van haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen adequate, relevante, betrouwbare, tijdige en inzichtelijke informatie nodig teneinde voldoende zicht te krijgen op het huidig en toekomstig functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur.

Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2007 drie soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt; daarbij moet de Raad van Commissarissen zich tevens een beeld kunnen vormen over effectiviteit en efficiëntie: deze informatie is onder andere verkregen via kwartaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de raad aan het bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen.

Elke twee maanden heeft de RvC van het bestuur van Weller een 'Info-bulletin' ontvangen, alsmede het twee keer per maand verschijnende Aedes-magazine.

Met name inzake toekomstig te voeren beleid heeft de RvC als klankbord gefungeerd voor het bestuur van Weller.

Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de RvC vergaderd met de accountant (Ernst & Young); inzake de BV's is overleg gepleegd met een fiscalist (Du Roi).

### **Inhoudelijk toezicht**

#### *Toezichtcriteria en wijze van toezicht op strategie-ontwikkeling*

Naar aanleiding van de fusie per 01.01.2004 is medio 2005 op basis van visioning, missie en SWOT-analyse een meerjaren-strategisch beleidsplan door Weller opgesteld. De RvC kan de inhoud qua koers en strategische doelen onderschrijven. Reeds in 2006 is het meerjaren-strategisch beleidsplan 2006-2011 door de raad gefiatteerd en formeel door het bestuur van Weller vastgesteld.

#### *Wijze van toezicht op financiële risicobeheersing*

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

Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens wordt gebruik gemaakt van een treasury-statuuut. Nadat eind 2005 bij zowel bestuur alsook RvC de behoefte was ontstaan aan een risico-inventarisatie, heeft medio 2006 betreffende inventarisatie plaatsgevonden. Genoemde inventarisatie werd uitbesteed aan een extern adviesbureau. Het jaar 2007 is benut om de risico-analyse om te zetten in risico-management en daarmee op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus.

De RvC heeft zich uit de diverse rapportages, alsook uit de met het bestuur van Weller gevoerde gesprekken, ten aanzien van Weller voldoende inzicht kunnen verschaffen in de uitkomsten inzake realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, alsmede naleving van wet- en regelgeving.

*Wijze van toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie corporatie*

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

*Interpretatie RvC van bedrijfsrisico's en wijze waarop corporatie omgaat met bedrijfsrisico's*

Met name ten gevolge van de omvangrijke herstructureringsopgaven bestond bij zowel RvC alsook bestuur de behoefte aan een meerjaren-risico-analyse. Derhalve is reeds tweede helft 2006 met gebruikmaking van een extern bureau genoemde analyse uitgevoerd en vastgelegd. Zoals reeds vermeld is de risico-analyse inmiddels in 2007 vertaald in risico-management en onderdeel gaan uitmaken van de reguliere Deming-circle.

*Wijze waarop RvC de ontwikkelingen in de branche interpreteert*

De raad volgt met interesse de ontwikkelingen op zowel Europees alsook landelijk politieke en wettelijk niveau.

*Genomen beslissingen*

Voor de genomen beslissingen zij verwezen naar de door de RvC besproken onderwerpen.

## Professionalisering governance

### *Inrichting en verdere professionalisering*

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

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

### *Afwijkingen van sector-aanbevelingen en sector-codes*

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

### *Zelfevaluatie RvC*

Begin december 2007 heeft de RvC in besloten vergadering haar eigen functioneren geëvalueerd. Naar aanleiding daarvan is het voornemen uitgesproken, naast het verder aandacht blijven geven aan voortgaande professionalisering van de “governance”, extra aandacht te gaan besteden aan de klankbord- en adviesrol.

### *Verbeterpunten governance (wijze waarop en wanneer)*

De RvC onderschrijft de visie van het bestuur van Weller, blijkend uit het continueren van het lidmaatschap van de koepelorganisatie Aedes, de vigerende Aedescode en Governance Code qua strekking en inhoud te zullen hanteren. Daarmee wordt aangegeven dat zowel RvC alsook bestuur de ideeën en uitgangspunten zoals vermeld in beide codes onderschrijven en, in zoverre nog niet volledig geïmplementeerd, al dan niet gefaseerd, zullen toepassen of zullen gaan toepassen.

Aansluitend aan voorgaande governance-verbeterpunten en liggend in het verlengde van de fusie-uitgangspunten heeft de RvC in 2007 besloten het aantal RvC- leden per 31 december 2007 terug te brengen naar negen toezichthouders en per 31 december 2009 het aantal leden verder te reduceren naar zes personen; daarmee wordt met borging van voldoende stabiliteit van de RvC op verantwoorde wijze via een geleidelijk proces verdere invulling gegeven aan de Aedescode en Governance Code.

## Verantwoording beloning

Het uitgangspunt bij honorering van de toezichthouders is dat professionaliteit voorop moet staan en dat de bijzondere positie van de corporatie als maatschappelijke instelling een passende honorering niet in de weg hoeft te staan.

Derhalve is gekozen voor een jaarlijkse honorering die in overeenstemming is met de zwaarte van de functie en de gewenste professionaliteit van het toezicht.

Ten behoeve van honorering en vergoedingen zijn in 2007 navolgende uitgaven gedaan:

| Naam                           | Functie             | Honorering | Onkosten-Vergoeding | Totaal            |
|--------------------------------|---------------------|------------|---------------------|-------------------|
|                                |                     |            |                     |                   |
| Bemelmans J.G.M.               | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| Dumont W.C.M.                  | Lid RvC             | 4.071,53   | 1.200,00            | 5.271,53          |
| Franz H.F.                     | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| Geursen G.R.                   | Vice-voorzitter RvC | 13.713,73  | 1.200,00            | 14.913,73         |
| Lipsch B.W.M.                  | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| Reijnders M.H.                 | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| Sanden W.P.J. van de           | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| Steijns-van der Zwaan A.E.M.F. | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| Tilmans J.M.E.                 | Voorzitter RvC      | 13.713,73  | 1.200,00            | 14.913,73         |
| Wevers R.J.                    | Lid RvC             | 12.357,90  | 1.200,00            | 13.557,90         |
| <b>Totaal</b>                  |                     |            |                     | <b>130.004,29</b> |

De overige RvC-kosten bedroegen € 55.713,44. Daarvan is het merendeel besteed aan professionaliseringsactiviteiten, incidenteel inhuur van adviseurs en een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders.

Ten behoeve van herstructurering van het toezichthoudend orgaan is, verspreid over drie jaren, een kosten-egalisatievoorziening gevormd; de dotatie ten laste van 2007 bedraagt 33,3%, zijnde € 52.000.

## Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Weller heeft, ingevolge artikel 19 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2007 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Ernst & Young afgegeven accountantsverklaring. die in dit Jaarverslag is opgenomen.

### BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 19, lid 1 sub f van de Statuten van Stichting Weller de jaarstukken 2007 van Stichting Weller vast te stellen.

Heerlen, 28 mei 2008

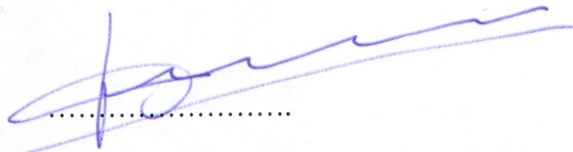
namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



.....  
Dhr. J.M.E. Tilmans

Vice-voorzitter



.....  
Dhr. G.R. Geursen

# OR Jaarverslag 2007

Hierbij een overzicht van de activiteiten van de OR van Weller in 2007.

## Overzicht hoofdstukken

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

### 1. Samenstelling oude OR

Jos Brouwers – voorzitter  
Chretien Bijlmakers – vicevoorzitter  
Roeland Kruchten – secretaris / penningmeester  
Anja Noordeloos – 2<sup>e</sup> secretaris  
Anja Sloodbeek – lid  
Melanie Schirbach – lid  
Frans Arts – lid

Per 9 Mei 2007 is een nieuwe OR van kracht. Hiervoor zijn er 6 aanmeldingen binnengekomen en daardoor waren deze leden per definitie gekozen. Er staat nog een “vacature” open voor de 7<sup>e</sup> plek in de OR.

Per mei is de samenstelling van de OR als volgt:

Anja Sloodbeek – voorzitter  
Jo Widdershoven – vicevoorzitter  
Roel Retrae – secretaris / penningmeester  
Frans Arts - lid  
Wiel Pluijmaekers – lid  
Jos Wich - lid

### 2. Vergaderingen met het bestuur:

In 2007 hebben er 6 reguliere vergaderingen met het bestuur plaatsgevonden. Het bestuur wordt vertegenwoordigd door Jack Gorgels.  
De vergaderingen met bestuur / directie:

1. 22 januari
2. 19 februari
3. 11 juni
4. 3 september
5. 5 november
6. 17 december

Van al deze vergaderingen zijn t.b.v. het personeel de notulen op intranet verschenen.

3. Extra vergadering met het bestuur:

19 april 2007

Tijdens deze extra vergadering was het thema de nieuwe secundaire arbeidsvoorwaarden.

4. Cursus OR-leden:

Op 5 en 6 september 2007 is er een gezamenlijke cursus gevolgd door de nieuwe OR-leden. Deze cursus werd verzorgd door "FNV Formaat". Doel van deze cursus was:

- A: inzage verkrijgen in de werkwijze van een OR
- B: het komen tot gezamenlijke afspraken
- C: het bepalen van de taken en de rolverdeling binnen de OR
- D: hoe gaan wij aan de slag als nieuwe OR bij Weller.

5. Overlegthema's met het bestuur:

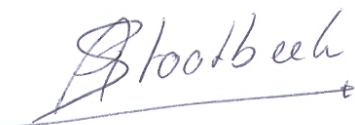
In 2007 zijn de volgende thema's besproken:

- . ziektekosten
- . pensioenpremie
- . employabilitybeleid
- . in dienst nemen nieuw personeel
- . ICT (met name Databalk)
- . klanttevredenheidsonderzoek
- . de Wellerdag
- . jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2006
- . sociaal jaarverslag 2006
- . vastgoedstrategie 2007-2011
- . ARBO-zaken en risico-inventarisatie
- . begroting 2008
- . medewerkerstevredenheidsonderzoek

6. Overleg met de RVC:

Alle leden van de nieuwe OR hebben op 21 juni 2008 een gesprek gehad met de P-commissie van de Raad van Commissarissen. Tijdens dit kennismakingsgesprek is er vooral gesproken over de functie en de positionering van de OR binnen Weller.

April 2008



Anja Slootbeek, voorzitter



Roel Retrae, secretaris

# VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

&

# BESTUURSVERSLAG

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

## 1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende het vierde fusiejaar is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het opstellen en laten indalen van beleid en procedures, zoals vastgelegd in het Strategisch beleidsplan 2006-2011. Op basis van jaarplan en begroting zijn, ter realisatie van beleid en vergroting van individuele competenties van de medewerkers, afdelingsplannen en Persoonlijke Ontwikkelings Plannen opgesteld. Met behulp van werkbeprekingen, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2008; daarmee is de jaarlijkse PDCA-cyclus voltooid.

De terugtred van de overheid, met name op financieel gebied, heeft Weller onverminderd genoodzaakt als verzelfstandigde onderneming, met handhaving van de sociale doelstelling, tot verdere professionalisering over te gaan. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen vergden de nodige inzet en flexibiliteit van allen die betrokken zijn bij Weller: bestuur/directie, Raad van Commissarissen en medewerkers.

Voortdurend moet worden ingespeeld op de veranderingen die zich in onze maatschappij voltrekken en die van grote invloed zijn op het veelal door ons zelf vast te stellen beleid, de te hanteren rechtsvorm, de organisatorische samenstelling van het bedrijf en de bedrijfsvoering in het algemeen.

Zo heeft Weller als regionaal Toegelaten Instelling voor de acht gemeenten in Parkstad Limburg de afgelopen jaren, middels een samensmelten van de Heerlense corporaties Heerlerbaan, Heerlerheide en Samenwerking Glück-auf, alsmede de Brunssumse corporatie Woonservice Het Adres en Woningstichting Schinveld, in een aanbodmarkt de schaalvergroting mede aangewend om, door bundeling van elkaars kwaliteiten, versneld verder te kunnen professionaliseren.

De verslagperiode 2007 heeft vooral in het teken gestaan van het verder uitbouwen en implementeren van de missie, de “Weller cultuur”, het inrichten van de werkorganisatie en het anticiperen op de splitsing in kerntaken en neventaken die (groten)deels richting een of meerdere BV’s overgeheveld (zijn ge-) worden. Daarnaast is veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waartoe ook de leefbaarheid gerekend moet worden. Het thans gepresenteerde volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op de wensen van de overheid en stakeholders. Mede daarom is gekozen voor de navolgende opzet:

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

In de hoofdstukken 3 tot en met 9 zal uitvoerig worden ingegaan op de meer reguliere activiteiten en geleverde prestaties van Weller in Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat er in het verslagjaar 2007 slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer zijn, casu quo in eigendom of in beheer zijn geweest, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller.

## **Prestaties:**

### *Kwaliteit van het woningbezit*

Weller heeft in 2007 aanzienlijk geïnvesteerd in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit. Daarbij is in geactualiseerde vorm verder invulling gegeven aan een wijze van onderhoudsplanning en begroting gebaseerd op systematische inventarisatie passend binnen strategisch beheren van de woningvoorraad op basis van het zg.

“Kosten-Management-Model”; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.

Evenals in het verleden is ook in 2007 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. Omdat de komende jaren ook de binnenschil van het woningbestand nog veel aandacht zal vergen is in 2007 een vervolg gegeven aan het reeds eerder ingezette proces om op klant- en marktgerichte wijze, dus maatwerk en keuzevrijheid leverend, genoemde binnenschil van de woningen aan te pakken, hetgeen onder andere tot uiting is gekomen in de hoogte en overschrijding van het mutatiebudget en klachtenbudget. De kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, kennen in 2007 een verantwoorde overschrijding.

### *Leefbaarheid en herstructurering*

Hoewel het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten in eerste instantie een taak van de lokale overheid is, heeft Weller zich ook in 2007 meer dan medeverantwoordelijk getoond voor een prettig leef- en woonklimaat in en rondom de door haar geëxploiteerde woningen en heeft zij als initiatiefnemer in de wijken, naast het opstarten, opstellen, faciliteren en uitvoeren van ontwikkelingsvisies en (master-) plannen, aanzienlijke investeringen gedaan teneinde de fysieke en sociale factoren die het woongenot van de huurders en bewoners bepalen, positief te beïnvloeden.

Derhalve zijn ook in 2007 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen in de betekenis van bevorderen veiligheid en veiligheidsgevoel in de directe omgeving van woningen door middel van huismeesters, buurtbeheerders, toezichthouders en dergelijke) en € 201.000 (strategisch buurtbeheer) vastgesteld en grotendeels besteed aan buurtbeheeractiviteiten en leefbaarheid.

### *Wonen en Zorg*

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

In Brunssum zijn in 2007 in het kader van vervangende nieuwbouw 66 levensloopbestendige appartementen gebouwd, waarvan 48 zorgwoningen. In Heerlen werden voorbereidende gesprekken gevoerd om in het stadsdeel Heerlerbaan, als onderdeel van een masterplan, een zorgvoorzieningencluster te realiseren, bestaande uit 60 verzorgingsplaatsen, 30 verpleeghuisplaatsen en 65 aanleunwoningen. Ter voorbereiding heeft Weller reeds eerder de huidige woningen geamoveerd. Hoewel de gemeente Heerlen zich als participant om financiële redenen heeft teruggetrokken uit het Heerlerbaan-project en enkele participanten inmiddels een eigen weg hebben gekozen en daardoor vertraging is opgelopen, gaan de plannen in 2008 toch door.

In Heerlerheide kan elk moment en begin worden gemaakt met de bouw van een zorgcluster.

#### *Het verhuren van woningen*

Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller heeft in 2007 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2007 vrijkwamen werd 73% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep. Ook de demografische ontwikkelingen, zoals de reeds in 1997 in Parkstad Limburg ingezette opmerkelijke bevolkingsdaling (tussen 1997 en 2035 zal, vooruitlopend op overig Nederland, in Parkstad Limburg een kwart van de bevolking tengevolge van een structurele daling verdwenen zijn!), marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen en 'bijwerkingen' van de per januari 2007 in werking getreden Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) vergden aandacht en tijdig anticiperen.

In 2007 is een zeer beperkte gemiddelde huurprijsverhoging van 0,3% gerealiseerd. Dit omdat in 2006 de afspraak werd gemaakt dat, mocht de betaalbaarheidsheffing geen doorgang vinden, in 2007 alsnog een verrekening met 0,8% zou plaatsvinden ten gunste van de huurders. Evenals in voorgaande jaren is, de huidige locale woningmarktsituatie in acht nemend en na goed overleg met de huurderskoepels, geen gebruik gemaakt van het instrument van huur-prijsdifferentiatie. De verwachting voor 2008 en de jaren daarna is een inflatievolgende jaarlijkse huurprijsverhoging, vermeerderd, althans in zoverre wettelijk geoorloofd, met de gevolgen die mogelijke invoering van een integrale vennootschapsbelastingheffing, algemene heffing ten behoeve van de 40 krachtwijken, solidariteitsheffing ten behoeve van de overige wijken en EPA-voorzieningen, zullen veroorzaken. Ter zake van de huisvesting van vluchtelingen heeft Weller voldaan aan haar taakstelling.

#### *Bewonersparticipatie*

Weller heeft altijd veel waarde gehecht aan een goede relatie en goed overleg met haar huurders en bewoners. In de voorbije jaren is daarvoor een structuur neergelegd en zijn concrete acties ondernomen om deze participatie te waarborgen, zoals de installatie van een klachtencommissie en het opstellen van diverse reglementen. Weller voorzag haar bewoners daarbij ook van (financiële) ondersteuning: per vhe werd € 9,76, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van € 14,55 per vhe.

Structureel is overleg gevoerd met de in de huurderskoepels "Huren en Wonen", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld" verenigde huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies over specifieke beleidsonderwerpen. Taken, bevoegdheden en te bespreken thema's zijn eind 2007 geëvalueerd; het vigerende convenant is opnieuw met een jaar verlengd.

Zowel de huurderskoepel "Huren en Wonen", "GBP", huurderskoepel "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld" beschikten in 2007 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. De vier huurderskoepels vormen een federatief verband: alle huurders en bewoners zijn – tragsgewijs – vertegenwoordigd in en door de "stichting Huurdersfederatie Weller".

Door Weller wordt met de Huurdersfederatie, ten minste conform de wet op het Overleg Huurders Verhuurder, structureel overleg gevoerd over beleidszaken.

#### *Financiële continuïteit*

Het jaar 2007 werd beëindigd met een negatief exploitatie-resultaat van € 4.328.000. Ultimo 2007 bedroeg de solvabiliteit van Weller 13,2%, hetgeen een daling van 1,8% ten opzichte van 2006 (15%) betekent. De ontwikkeling van de solvabiliteit is eerder neergelegd in de geactualiseerde “Financiële Meerjarenprognose 2007 - 2011”. Conform de door Weller geraamde ontwikkeling laat de solvabiliteit een dalende lijn zien, die echter niet onder de eigen solvabiliteitsnorm van 10% zal geraken. Er is dan ook sprake van een gezonde corporatie.

Medio 2007 is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde voldoende gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten verkoopactiviteiten te intensiveren; daarmee is eind 2007 een start gemaakt.

#### *Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid*

In totaal zijn in 2007 in Brunssum 29 woningen verkocht en in Heerlen 15 woningen; in Onderbanken zijn, in afwachting van de conclusies van het in de maak zijnde masterplan, geen woningen verkocht.

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een “Gedragscode Verkoop Huurwoningen” vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2007 aan deze gedragscode voldaan.

## 2. INTERNE ORGANISATIE EN RELATIENETWERK

Voor Weller geldt dat het krachtenveld waarbinnen zij werkzaam is constant aan veranderingen onderhevig is. Daarbij kan gedacht worden aan de rol van de overheid, die de corporaties als privaatrechtelijke instellingen publiekrechtelijke taken laat uitvoeren, maar ook aan de toenemende mondigheid en sterker wordende positie van huurders en woningzoekenden. Eveneens mag de relatie tussen de lokale en regionale corporaties niet uit het oog worden verloren, die enerzijds collega's van elkaar zijn, doch anderzijds elkaar regelmatig als concurrent bejegenen.

Weller stemt op actieve wijze zowel de extern gerichte strategie alsook de interne organisatie voortdurend af op de steeds veranderende krachtvelden in de volkshuisvesting.

Dit betekent dat Weller voortdurend op de kansen en bedreigingen die volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen bieden dient in te spelen en constant de sterke punten vasthoudt en de zwakke punten van de interne organisatie moet bijstellen. Dit alles vergt een flexibele, adequate markt- en klantgerichte attitude en organisatie en vereist dat elke drie jaren ter actualisering van strategie en beleid door Weller een zogenoemde 'SWOT-analyse' wordt verricht. Mede op basis van voorgaande heeft Weller een Meerjaren Strategisch beleidsplan opgesteld, waarin visie, missie en strategische doelen staan vermeld die Weller gedurende de periode 2006-2011 wil realiseren.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2007 biedt in het eerste deel een overzicht van de gebeurtenissen en activiteiten inzake de interne organisatie, zowel bestuurlijk als ook qua werkorganisatie; vervolgens wordt ingegaan op de externe betrekkingen van Weller.

### **Interne organisatie**

#### *Bestuur en directie*

Weller wordt bestuurd door twee directeur-bestuurders. De bevoegdheden van de directeur-bestuurders zijn vastgelegd in een Bestuursreglement. Daarnaast voeren de directeur-bestuurders samen de directie over de organisatie. De directeur-bestuurders richten zich enerzijds op de externe relaties, de samenwerkingsverbanden, de herstructurering en de vastgoedontwikkeling; anderzijds geven de directeur-bestuurders op basis van een interne taakverdeling leiding aan de werkorganisatie en zijn zij verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering.

De directie van Weller wordt gevormd door:

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

Ir. J.V.J.M. Laudy, directeur-bestuurder

Minimaal tweemaal per maand hebben de directeur-bestuurders met elkaar op hoofdlijnen van beleid gediscussieerd en gestuurd. Met het werkapparaat als beleidsvoorbereider en beleidsuitvoerder heeft het bestuur haar taak als beleidsbepaler op zorgvuldige wijze verricht.

Moeilijke, gevoelig liggende en ingrijpende besluiten, zowel intern alsook extern gericht, zijn daarbij, in het belang van de Brunssumse, Heerlense, Onderbankense en regionale volkshuisvesting, niet vermeden.

Hierbij kan gedacht worden aan het intern verder implementeren van een gecompliceerd doch geavanceerd en toekomstgericht automatiseringssysteem, het implementeren van visie, missie en Meerjaren Strategisch Beleidsplan, masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen amovatiebesluiten alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties.

Verantwoording beloning in euro's:

| Naam           | Functie              | Totaal vast inkomen | Variabel inkomen | Inkomen op termijn | Pensioen-afdracht (werkgevers- en werknemersdeel) | Uitkering bij beëindiging dienstverband | Totaal  |
|----------------|----------------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|
| Gorgels J.M.W. | Directeur-Bestuurder | 129.490             | 0                | 0                  | 41.093                                            | Ktr.-formule                            | 170.583 |
| Laudy J.J.M.   | Directeur-Bestuurder | 122.639             | 0                | 0                  | 54.646                                            | Ktr.-formule                            | 177.285 |
| Totaal         |                      |                     |                  |                    |                                                   |                                         | 347.868 |

Het uitgangspunt bij honorering van de directeur-bestuurders is dat professionaliteit voorop moet staan en dat de bijzondere positie van de corporatie als maatschappelijke instelling een passende honorering niet in de weg hoeft te staan. Derhalve is gekozen voor een jaarlijkse honorering die in overeenstemming is met de zwaarte van de functie en de gewenste professionaliteit van het besturen.

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer:

Reeds medio 2006 had Weller een uitgebreide risico-analyse opgesteld; op basis van de uitkomsten van betreffende analyse zijn in 2007 de belangrijkste items door omzetting en opname in de reguliere PDCA-cylus tot risico-beleid geworden.

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie:

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

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

De strategische doelen, kritische succesfactoren, resultaatindicatoren en normen inzake de overige BBSH-taakvelden zijn nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2006-2011 van Weller.

#### Uiteenzetting interne controle- en beheersingssystemen:

Nadat eind 2006, conform de INK-managementsystematiek, opnieuw een nulmeting op meerdere taakvelden had plaatsgevonden en op basis van het vigerend strategisch meerjaren beleidsplan, waarin de vóór 2011 te realiseren strategische doelen, kritische succesfactoren, meetbare prestatie-indicatoren en bijbehorende normen zijn vastgelegd, zijn ten behoeve van 2007 nieuwe verbeterplannen opgesteld. Betreffende verbeterplannen zijn neergelegd in het 'Jaarplan 2007', de 'Roadmap 2007' en het MT-Jaarplan 2007.

Conform inhoud is in 2007 verder gewerkt aan het implementeren van het stakeholderbeleid (horizontale- en verticale partners zijn geënkquêteerd door een extern bureau), het vastgoedbeleid, de projectadministratie en het multichanneling-communicatiebeleid. Ook is op het terrein van processen en inzake intern alsook extern toezicht, op basis van genoemde nulmeting, gewerkt aan het verder inrichten en uitbouwen van een Management Informatie Systeem. In 2007 is verdere invulling gegeven aan de 'Weller Balanced Score Card'. Tevens is extra aandacht besteed aan de belangrijkste interne primaire processen inzake beheersing- en toezichtsystemen.

#### Risicobeheer en interne controle- en risicobeheersingssystemen / beoordeling uitkomsten door bestuur:

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller roadmap, stoplichtrapportages en kwartaalrapportages lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is gebruik gemaakt van een treasury-statuuut. Nadat eerder, in het kader van de verdere professionalisering, daarbij ondersteund door een extern adviesbureau, een risico-inventarisatie had plaatsgevonden, heeft Weller 2007 benut om, mede met behulp van de uitkomsten en aanbevelingen, voortvloeiend uit genoemde inventarisatie enkele aanpassingen aan te brengen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen. Door de risico-analyse op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus heeft Weller de risico-analyse omgezet in risico-management. De belangrijkste thema's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2007'. Het bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief.

Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de corporatie wordt geconfronteerd/gevoeligheid corporatieresultaten voor externe omstandigheden en variabelen:

Aangezien Weller als Toegelaten Instelling gehouden is aan de BBSH-regels en bijbehorende MG's volgt hieruit dat de wettelijke speelruimte om buitensporig grote risicovolle activiteiten te ontplooiën beperkt blijft. Desalniettemin lopen ook corporaties risico's die samenhangen met de uitvoering van hun activiteiten.

Mede daarom is, naast bepaling van het basisrisico uit gewone bedrijfsvoering, met behulp van extra risicofactoren zoals wetswijzigingen, rente-ontwikkelingen, treasury, projecten, herstructurering, marktpositie, organisatie en demografische ontwikkelingen in de betekenis van ontgroening, dubbele vergrijzing en een op de rest van Nederland vooruitlopende ontvolking, het risicoprofiel in de zin van minimale buffer ter waarborging van de financiële continuïteit, ook wel het 'minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen' genoemd, vastgesteld.

Hoewel mede door het CFV vastgesteld is dat met name tengevolge van projecten en herstructurering het risicoprofiel voor corporaties in de regio Heerlen iets boven het landelijk gemiddelde ligt en het gecorrigeerd weerstandsvermogen de komende jaren licht afneemt, blijft Weller ook na confrontatie van het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen met het gecorrigeerd weerstandsvermogen boven de door het CFV genoemde gecorrigeerde weerstandsvermogen-norm van 12,3%.

Bij dit alles kan vermeld worden dat onrendabele investeringen voornamelijk zullen worden gedekt door verkopen.

Meerjarenbegroting 2009 en verder en bedrijfswaardeberekeningen – beide zullen vóór 31 december 2008 gereed zijn – zullen worden benut om beter in te kunnen spelen op toekomstige risico's en onzekerheden.

#### *Corporate Governance*

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

Voorgaande betekent onder andere dat Weller inzake transparantie vaker relevante items via meerdere kanalen, waartoe in elk geval 'wellernet.nl' als eigen website gerekend kan worden, voor haar huurders en andere geïnteresseerden, teneinde het maatschappelijk draagvlak en de herkenbaarheid van haar prestaties te vergroten, toegankelijk zal maken. Zo zal onder andere de jaarrekening 2007 medio juni op internet worden gepubliceerd.

#### *Raad van Commissarissen*

Ook in 2007 stond het onderwerp "toezicht" zowel landelijk alsook bij Weller herhaaldelijk in de belangstelling.

In de lijn van het rapport van de "Commissie Corporate Governance" en het Besluit Beheer Sociale Huursector, is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het bestuur in 2007 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2007 gevoerde herstructurerings-, personele- en onroerend goed- verwervingsgesprekken, BV-structuur, alsook aan de voorgenomen bestuursbesluiten.

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

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

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is gedurende 2007 niet aan veranderingen onderhevig geweest. Wel hebben per 1 januari 2008 enkele mutaties plaatsgevonden en was een aantal toezichthouders aftredend. Zie ook het Verslag van de Raad van Commissarissen op pagina 2 e.v., alsmede het hoofdstuk ‘gebeurtenissen na balansdatum’.

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

#### *Werkorganisatie*

Onze maatschappij verandert; daarbij moet met name worden gedacht aan individualisering, informalisering, informatisering, internationalisering en intensivering als maatschappelijke herkenbare tendensen. Daaruit voortvloeiend veranderen ook de woonbehoeften van huurders alsook woningzoekenden, die kritischer en zelfbewuster zijn geworden.

Hierop heeft Weller gereageerd, met name door de klant nog nadrukkelijker dan voorheen centraal te stellen en als uitgangspunt en co-maker te beschouwen; ook werd productdifferentiatie gehanteerd als antwoord op concurrentie vanuit de koopsector. Bij dit alles is, uitgaande van de overtuiging dat meer kennis tot een nog betere dienstverlening zal leiden, veel aandacht besteed aan verdere en voortdurende opleiding van het personeel.

Externe ontwikkelingen in de volkshuisvestingswereld alsook interne ontwikkelingen binnen de werkorganisatie zelf zijn op kritische wijze gevolgd en hebben meerdere malen geleid tot, zij het bescheiden, aanpassingen binnen de organisatie. In 2007 is verder gestalte gegeven aan het creëren van de gewenste “Weller- cultuur”.

#### *Kantoor en automatisering*

Kantoor en Wellerijen voldoen aan de vereisten. Begin 2007 is het kantoor in Brunssum, gelegen aan de Dorpsstraat, afgestoten en is de erbij behorende Wellerij verplaatst naar de Raadhuisstraat. Daarmee blijft een volwaardig front-office voor Brunssum behouden.

Weller acht het noodzakelijk te beschikken over een ICT-systeem dat toekomstgericht is en Client Relationship Management (CRM) faciliterend werkt, alsook het werken met ‘preferred suppliers’ administratief kan ondersteunen.

Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspelt op de eisen die CRM aan de ondersteunende techniek stelt.

Inzake automatisering heeft Weller tijdig geanticipeerd toekomstige ICT-ontwikkelingen. Zo worden reeds enkele jaren in- en uitgaande post gescand en elektronisch verwerkt, opgeslagen en verspreid. Ook het archief is gedigitaliseerd. Gedurende het jaar 2007 is veel energie gestoken in het uitbreiden en optimaliseren van de in beginsel onbeperkte ICT-mogelijkheden.

#### *Functie Wellerijen*

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2007 zowel in Heerlen alsook in Brunssum gebruik gemaakt van een tweetal woonwinkels, respectievelijk de “Wellerij Heerlen” en de “Wellerij Brunssum” genoemd.

De Wellerijen sluiten aan op, casu quo ondersteunen, het dienstverleningsconcept van Weller, dat gebaseerd is op de navolgende speerpunten van beleid:

- de individuele klantwens is uitgangspunt bij het handelen van de medewerkers;
- woningen worden niet langer beschouwd als product, maar als productiemiddel teneinde woondiensten te kunnen leveren;
- Weller draagt voortdurend zorg voor nieuwe diensten en producten;
- Weller is een merk/branding en alle medewerkers dragen dit uit;
- Weller is onderscheidend;
- medewerkers van Weller zijn en handelen integer.

Aansluitend op voorgaande speerpunten heeft Weller, ter ondersteuning van haar volkshuisvestelijke taken haar diensten in 2007 gecontinueerd.

#### *Relatiebeheerders*

De advisering wordt niet langer verricht door de traditionele klachten- en mutatieopzichters, verhuurfunctionarissen en administrateurs, maar is vervangen door een integrale dienstverlening, verleend door over generalistische kennis beschikkende relatiebeheerders met elk een eigen kring van klanten en relaties.

Het doel van de service is om vanuit een preventief perspectief en vanuit het denken van de klant naar alle aspecten van onze dienstverlening te kijken.

Weller verwacht mede door middel van deze integrale dienstverlening langdurige zakelijke relaties met haar klanten te kunnen opbouwen, de satisfactie te vergroten en op termijn het curatief onderhoud te kunnen verminderen.

Gedurende 2007 heeft Weller de satisfactie van haar klanten inzake een tweetal klantprocessen die als kritische succesfactor worden aangemerkt, te weten ‘dienst andere woning’ en ‘dienst service onderhoud’, via een enquête laten toetsen door een gerenommeerd extern bureau. De resultaten van de metingen zijn bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening zal daar ongetwijfeld aan hebben bijgedragen.

### *Commerciële ruimten*

Ten aanzien van de realisatie van commerciële ruimten kan het navolgende worden opgemerkt: de ratio van de aankoop van zowel reeds verworven alsook nog toekomstig te verwerven commercieel vastgoed moet gezocht worden in een 'strategisch verwerven' ter verbetering van de leefbaarheid als onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit. Tevens is commercieel vastgoed een middel om gelden te genereren teneinde de maatschappelijke doelen van de stichting Weller als moederorganisatie te kunnen realiseren.

Zoals bekend heeft Weller reeds in het verleden een deel van haar commerciële ruimten ondergebracht in de "Parkstad Social Invest BV", de "Weller Wonen Holding BV", de "Weller Energie BV" en de "Noorderkroon BV", een tijdelijke nieuwbouw-exploitatie BV. In de loop van 2008 zal, in goed overleg met VROM, een 're-shuffeling' plaats gaan vinden.

Weller wil op een innovatieve en verantwoorde wijze volkshuisvesting bedrijven, met oog voor actuele klantwensen en maatschappelijke wensen; daarbij is rekening gehouden met de "MG 99-23", "MG 2001-26, de in de nota "Mensen, Wensen, Wonen" gememoreerde kerntaken van het woonbeleid alsook de nog niet ingevoerde, maar wel in concept gereed zijnde 'Wet Maatschappelijke Ondernemingen', die de maatschappelijke onderneming als een nieuwe rechtsvorm introduceert.

### *Personeel*

Op het personele vlak hebben in 2007, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen vermeldenswaardige gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2007 waren bij Weller 121 personen werkzaam, waarvan 111 fte's.

Inzake de toekomstige ontwikkeling van het totale personeelsbestand zijn geen vermeldenswaardige verwachtingen of trends te vermelden. De medewerkers die taken verrichtten voor de BV's, bleven, met doorberekening van mensuren ten laste van de BV's, contractueel op de loonlijst van Weller gehandhaafd.

De eerder ingevoerde flexibilisering van de arbeidstijden is in 2007 gehandhaafd: maandag t/m vrijdag zijn beide Wellerijen geopend van 9.00 uur tot 17.00 uur. Op donderdagavond zijn van 17.00 tot 19.00 uur de Wellerijen van Weller extra geopend ten behoeve van (potentiële) klanten. Telefonisch is Weller bereikbaar via het KlantenContactCentrum van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.30 uur.

In 2007 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd.

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

## Relatienetwerk, stakeholders en Preferred Suppliers

Een corporatie als Weller heeft net als iedere andere organisatie te maken met personen en organisaties in haar omgeving. Continue hebben medewerkers en bestuurders van Weller contacten met deze partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collega corporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau tot en met zakelijke relaties als financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars en andere bedrijven, adviseurs, advocaten en notarissen, enz.

Met deze partijen onderhoudt Weller relaties, soms vluchtig en kortstondig, soms intens en langdurig van aard. Het zijn onze "externe betrekkingen".

Ook in 2007 waren er talrijke contacten en werden relaties onderhouden met deze partijen.

We willen hier bij enkele van onze externe betrekkingen wat uitgebreider stilstaan. Op andere plaatsen in dit verslag komen weer andere partijen aan bod.

*R.O.W.*

Weller heeft een regionale toelating voor acht gemeenten in de regio Parkstad Limburg. In 2007 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.) verder gestalte gegeven.

Bij de woningcorporaties in Parkstad Limburg" heerst de overtuiging dat de zware en kostbare volkshuisvestelijke taken noch door de afzonderlijke corporaties, noch lokaal, doch slechts door regionale samenwerking succesvol kunnen worden aangepakt. Met name de eind 2006 opgestelde 'Woonvisie Parkstad Limburg', waaruit naar voren komt welke de gevolgen zijn van de demografische ontwikkelingen, alsook de eind 2007 in concept gereed zijnde "Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park en Stad" vereisen samenwerking en een serieuze regievoering. In het verlengde hiervan is in 2007 een uitvoeringsplan vastgesteld. Ook in 2007 was één van de directeur-bestuurders van Weller voorzitter van het ROW.

*Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken*

### a. Algemeen

In 2007 zijn regelmatig contacten geweest met zowel wethouders als ambtenaren van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand volgen enkele voorbeelden:

- Deelname in de stuurgroep Urban;
- Periodiek bilateraal overleg tussen Weller en de wethouders Volkshuisvesting van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Deelname in stuurgroep en projectgroep inzake herstructurering van de wijken Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig (MSP) resulterend in een, samen met twee collega corporaties en de gemeente Heerlen opgesteld "Masterplan MSP";
- Deelname als kartrekker aan meerdere overleggrems inzake herstructurering van Heerlerheide-Centrum; een masterplan is hier reeds in een eerdere fase vastgesteld;
- Deelname in Mijwaterproject als onderdeel milieubeleid Balkenende IV;

- Op ambtelijk niveau het overleg met Bureau Openbare Orde en Veiligheid van de Gemeente Heerlen, het Openbaar Ministerie, Politie, GGD, RIAGG, RIMO, Tracée en de overige Heerlense Corporaties heeft geleid tot een “Meldpunt Drugs- en Prostitutieoverlast”, alsmede hennepconventant;
- Initiator inzake een inmiddels in 2007 opgesteld masterplan Brunssum-Centrum en het in de maak zijnde masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;
- Deelname aan project “Krimp is Kans”;
- Deelname in bestuur ‘Ontwikkelingsmaatschappij Limburg’;
- Deelname in het Bestuurlijk Overleg Bouwen en Wonen (BOBW);
- Deelnemen in het zg. ‘A-team’;
- Structureel overleg met Meander, Mondriaan e.d;

De relatie met zowel de gemeente Brunssum, Heerlen en Onderbanken kan als goed bestempeld worden en zal ook de komende jaren verder worden gecontinueerd c.q. worden uitgebouwd.

#### b. Activiteitenoverzicht en prestatie-afspraken

Overeenkomstig de eisen van artikel 25c BBSH heeft Weller vóór 1 december 2007 het “Overzicht voorgenomen activiteiten 2008” van Weller, inclusief toelichting en samenvatting overeenkomstig bijlage 1, zoals bedoeld in artikel 25b lid 2 BBSH, aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken doen toekomen. Tevens is daarbij, beantwoordend aan artikel 25e BBSH, verzocht om overleg over het volkshuisvestingsbeleid inzake het eerstvolgende kalenderjaar.

#### c. Realisatie inhoud prestatie-afspraken 2007

De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken ten behoeve van 2007 gemaakte prestatie-afspraken inzake renovatie, amovatie, nieuwbouw en verkoop zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema. Met de gemeente Heerlen zijn helaas, ondanks meerdere verzoeken van Weller, ten behoeve van 2007 geen prestatieafspraken tot stand gekomen.

De ervaring leert dat het maken van prestatie-afspraken niet in elke gemeente altijd even soepel verloopt. Ook geldt dat het financieel verantwoord creëren van een bouwlocatie via verwerving, gevolgd door vervangende nieuwbouw, vergt dat reële en zinvolle (SMART) prestatie-afspraken worden gemaakt; daarbij is van cruciaal belang dat alle betrokken partijen serieus bereid zijn hetzelfde einddoel na te streven. Geconstateerd wordt dat het niet willen vloten van de ‘deregulering’ veelal een projectvertragende werking heeft. Voorgaande neemt niet weg dat Weller de uitwerking van de door de overheid voorgenomen verbetering van de investeringscondities, zoals omschreven in “De Grote Beweging”, alsmede de gevolgen van “Het antwoord op de samenleving”, als positief hoopt te mogen gaan ervaren.

#### VR0M

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 maart 2007 het “Activiteitenoverzicht 2007” opgestuurd naar de staatssecretaris, lees Directoraat-Generaal Wonen, directie Stad en Regio.

Tevens is toen opgestuurd het overzicht bevattende de prestatie-afspraken op regionaal niveau, alsmede een voorstel casu quo voorzet inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of mogelijkwerijs te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2007.

#### *Aedes*

Ook in 2007 heeft Aedes als belangenbehartiger en adviseur inzake volkshuisvestelijke ontwikkelingen, ondanks haar politieke beperkingen, een rol vervuld. Op operationeel niveau zijn slechts beperkt met Aedes contacten gelegd en onderhouden. Daarentegen is het contact met Aedes op bestuurlijk niveau in 2007 intensief geweest.

Eén van beide directeur-bestuurders van Weller maakt sinds eind 2003 op verzoek van Aedes deel uit van de Bestuurlijke AdviesCommissie BBSH / De Grote Beweging (BAC); vanaf eind 2006 heeft betreffende bestuurder van Weller tevens zitting in de Aedesledenraad.

Als lid van Aedes verklaart het bestuur van Weller dat zij in 2007 conform de 'Aedes-code' heeft ondernomen en gehandeld.

#### *Externe werkgroepen en adviescommissies*

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2007 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan het adviesteam advisering bevorderen 1000-woningenplan en Provinciale Woonvisie, de projectgroep "Vergrijzing in Parkstad Limburg", de werkgroep "Op hete kolen" en de Commissie Bouwen en Wonen, Regionale Overlegtafel WWZ, Kopgroep maatschappelijk vastgoed SEV, de werkgroep Zorgwoningen en de "Ontwikkelingsmaatschappij PSL BV".

#### *Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel*

De Rijksoverheid eist van woningcorporaties dat zij op meerdere manieren verantwoording afleggen:

1. Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over een zestal taakvelden.
2. Jaarlijks worden prestatie-afspraken gemaakt met de lokale overheid.
3. Er is overeenstemming bereikt over het instellen van een zogenaamde "Visitatiecommissie", die het maatschappelijk rendement van de corporaties beoordeelt.
4. Middels het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt de financiële positie getoetst.
5. Op basis van de "Wet Overleg Huurders-Verhuurder" en informeel in het verlengde van de adviezen van de "Commissie de Boer" wordt, naast het BBSH, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
6. Sinds 2007 beschikt de woningcorporatiebranche over een nieuwe 'Aedescode' en daarop gebaseerd voor het eerst over een eigen 'Governancecode'. Daarin staat aangegeven waarop corporaties aangesproken mogen worden. Alle woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn gebonden aan de Aedescode. In genoemde code is de maatschappelijke functie van de leden op het terrein van wonen vastgelegd en nader uitgewerkt. Door zich te binden aan de Aedescode laten de woningcorporaties zien dat zij kwaliteit bieden en dat zij verantwoordelijkheid afleggen aan elkaar en aan de omgeving waarin zij werkzaam zijn.

7. Tussen het ministerie van VROM, de VNG en Aedes is een convenant gesloten, inhoudende dat het “College Sluitend Stelsel” de noodzakelijke waarborg zal moeten vormen door middel van het geven van een oordeel over inhoud en omvang van de volkshuisvestelijke opgaven en dat knelpunten bij het vervullen van genoemde opgaven door middel van matching of projectsteun worden aangepakt en opgelost.

#### *Level playing field*

Woningbouwcorporaties moeten praktisch onder gelijke concurrentie-condities als andere marktpartijen werkzaam zijn. Zo zijn vanaf 2006 de vrijstelling van overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting voor bepaalde activiteiten vervallen. Eén van de gevolgen is dat nevenactiviteiten en commerciële activiteiten nadrukkelijker dan voorheen afgescheiden moeten worden van de kernactiviteiten.

Op deze ontwikkelingen heeft Weller tijdig geanticipeerd: reeds enkele jaren geleden is een BV verworven, gereed voor inrichting en overheveling van niet-kernactiviteiten. Feitelijke overheveling zal, afhankelijk van enkele fiscale ontwikkelingen, in overleg met VROM, naar alle waarschijnlijkheid medio 2008 gaan plaatsvinden.

#### *Inbedding in de maatschappij*

Omdat de afgelopen jaren uit landelijke onderzoeken naar voren is gekomen dat de mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij niet altijd voor iedereen even duidelijk is, wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Mede daarom is als vervolg op 2006 ook in 2007 onverminderd energie gestoken in het voeren van gesprekken met maatschappelijke instellingen en bedrijven die, woondiensten gerelateerd, ten behoeve van onze huurders, bewoners en overige klanten, een wezenlijke bijdrage kunnen en willen leveren aan het realiseren van de Weller-missie en de Weller-visie.

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

Omdat Weller en de Nederlandse woningcorporaties als privaatrechtelijke instellingen zich bewust zijn van het feit dat zij (semi-) publiekrechtelijke taken vervullen, waarbij overheidsbemoeienis, al dan niet via regelgeving, veelal ongewenst is, hebben zij via de branchekoepel Aedes kenbaar gemaakt op welke wijze zij als corporaties bereid zijn hun vermogen ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen in te zetten. Het aanbod van de corporaties is neergelegd in een stuk, getiteld: “Het antwoord aan de samenleving”. De in 2007 met de minister van WWI overeengekomen convenant bleek achteraf veel onduidelijkheden te bevatten en tot onnodig imagooverlies van zowel corporaties alsook overheid te hebben geleid. Hoewel inmiddels de minister van WWI tamelijk eenzijdig voornemens is via een omstreden heffingstelsel de corporaties te dwingen tot ondoorzichtige investeringen ten behoeve van niet altijd transparante en juiste doelen, spreekt Weller de hoop uit dat in de loop van 2008 in het belang van de volkshuisvesting de ratio alsnog zal zegevieren bij alle betrokken partijen.

### 3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

#### Algemeen

In het BBSH (artikel 11 en 12) is vastgelegd dat een toegelaten instelling verantwoording moet afleggen over de kwaliteit van het woningbezit. Bij het te hanteren kwaliteitsniveau dient zoveel mogelijk te worden voldaan aan "de eisen die ter plaatse in het belang van de volkshuisvesting redelijkerwijs kunnen worden gesteld". Omdat wij als woningeigenaar reeds aan velerlei wettelijke regelingen zoals neergelegd in Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Welstandstoezicht en Burgerlijk Wetboek, moeten voldoen bij het bouwen, verbeteren en in stand houden van onze woningen, geeft het BBSH géén nadere normering.

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

- a. de nieuwbouw;
- b. mogelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad;
- c. het gepland onderhoud aan de woningvoorraad (planmatig onderhoud, standaard en aanvullend);
- d. het niet gepland onderhoud aan de woningvoorraad (mutatie onderhoud en klachtenonderhoud).

Bovenstaande onderverdeling van de aanpak van het woningbezit berust op een logische en traditionele benaderingswijze gezien vanuit technisch oogpunt. De terugtrek van de overheid, met name als geldschiet, alsook de sterk veranderde en verruimde woningmarkt, hebben ertoe geleid dat voor een juist beheer de woningvoorraad niet meer uitsluitend door een technische bril is bekeken. Hoewel vraag en aanbod steeds beter op elkaar afgestemd worden, is het einde van dit noodzakelijk proces nog lang niet in zicht. Als sociale verhuurder bepalen wij dan ook steeds meer zelf, dus zonder sterke sturing door de overheid, onze koers en ons beleid; wij zijn veranderd van uitvoerder van overheidsbeslissingen in een sociale ondernemer; daarbij geldt dat de klant steeds centraal staat, als uitgangspunt fungeert en door Weller als co-maker wordt beschouwd.

#### Strategisch Voorraad Beheer en Kosten-Management-Model

Al jaren vindt het beheren van de woningvoorraad plaats op basis van integratie van marktgegevens, techniek en financiën en is in de eerste plaats klantgestuurd. Dit vereist telkenmale een brede analyse van marktbewegingen, aanbodmogelijkheden, mogelijke investeringen en inbedding in masterplannen. De wijze van beheren van de woningvoorraad wordt door de markt gestuurd en is verwoord in het zogenoemde 'Kosten-Management-Model'.

Het op genoemde wijze beheren van de woningvoorraad heeft tot gevolg gehad dat de na de fusie opnieuw in ontwikkeling zijnde meerjaren-onderhoudsbegroting op een andere wijze benaderd en geïnterpreteerd moet worden: de moderne meerjarenonderhoudsbegroting biedt binnen het totaalbedrag in een periode van tien jaar, mogelijkheden tot flexibiliteit ten aanzien van de werkzaamheden.

Verdere voordelen van de meerjarenonderhoudsbegroting, dus passend binnen strategisch voorraadbeheer, zijn:

- er is bekend welk bedrag voor onderhoud gereserveerd moet worden;
- het levert gegevens en kennis op over de bedrijfswaarden van een bepaald complex op termijn;
- contractonderhoud biedt betere mogelijkheden tot prijsonderhandelingen;
- het levert impact op voor strategisch voorraadbeheer;
- het biedt mogelijkheden de winterperiode te benutten als voorbereiding op de uitvoerings-activiteiten in het voorjaar (denk aan informatievoorziening aan bewoners);
- het vooraf plannen wordt beter mogelijk.

#### *Nieuwe vastgoedstrategie*

Met als basis de individuele klantwens, de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen, de concurrentiepositie, de technische en bouwkundige vereisten, wensen en mogelijkheden ten aanzien van de woningen alsook de financiële positie en mogelijkheden van Weller werden en worden strategieën ontwikkeld voor het beheer van de woningvoorraad als geheel, voor specifieke complexen en woningen alsook voor individuele woningen. Voorgaande heeft ertoe geleid dat, na voorbereidend werk in 2006, medio 2007 een nieuwe vastgoedstrategie is ontwikkeld en vastgesteld, die geresulteerd heeft in een toekomstbestendig vastgoedbeleid; daarop gebaseerd is het verkoopbeleid 2007-2010. Zowel het vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller anticiperen op de gewenste resultaten en gevolgen van de 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg'. Mede in verband met maatschappelijke ontwikkelingen en allerlei externe factoren, zal Weller reeds medio 2008 een nieuwe SWOT-analyse opstellen en daaruit voortvloeiend het vigerend strategisch meerjarenbeleidsplan alsmede de voorheen genoemde vastgoedstrategie bijstellen.

#### **Nieuwbouw**

De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, passend binnen het Kosten-Management-Model, alsook herstructurering en het genereren van gelden, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd. Voor de nieuwbouwresultaten in 2007 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

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

#### **Onderhoud algemeen**

Het vlot, adequaat en maatwerk leverend inspelen op klachtmeldingen, verzoeken en individuele wensen heeft qua kosten logischerwijs, althans in zoverre het de binnenschil betreft, al jaren een verschuiving van planmatig naar niet-planmatig onderhoud tot gevolg.

In 2007 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding en anticiperend op de inmiddels sinds 1 augustus 2003 geldende nieuwe mutatiewetgeving opnieuw meer vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen.

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

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

Indien het totale begrote onderhoud voor 2007 á € 12.300.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2007 van € 13.700.000, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een overschrijding kennen van zo'n 11%.

Een financiële analyse wordt gegeven in hoofdstuk 8 van dit verslag.

### **Planmatig onderhoud**

Conform de meerjarenonderhoudsbegroting wordt elk jaar het voor het betreffende jaar geplande onderhoud, indien relevant, uitgevoerd.

Ook in 2007 heeft Weller een vooraf vastgesteld programma aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Het programma werd mede bepaald door conditiemetingen en wensen van klanten en bewonersvertegenwoordigingen. Het planmatig onderhoud concentreerde zich vooral op schilderwerk en overlakbeurten, houtrotreparatie, vervanging van daken, herstel van voegwerk en vervanging van kozijnen.

Van de begrote kosten planmatig onderhoud van € 7.664.000 (Brunssum € 2.709.000, Heerlen € 4.664.000 en Onderbanken € 291.000) is € 6.131.000 gerealiseerd (Brunssum € 2.135.000, Heerlen € 3.767.000 en Onderbanken € 229.000).

Naast de kosten planmatig onderhoud is in 2007 onder andere € 4.813.000 uitgegeven aan apart begroot onderhoud inzake specifieke renovatieprojecten (individualisering cv blok 2 Peter Schunckflat, upgrading buitenschil Karmelflat en entree De Eik, renovatie Fossielenerf, Kleikoelen en Elfmorgenflat).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2006 van € 338.000 gebracht.

#### *Grensafbakening planmatig - niet planmatig*

Frequent werden naar aanleiding van en onder de noemer van klachten- en mutatieonderhoud, al dan niet preventief, onderhoudsactiviteiten met een planmatig karakter verricht; ook in 2007 is derhalve gekozen voor een meer klantgerichte houding en werkwijze waarbij veeleer de aanleiding van het onderhoud - in de zin van aanpak onderhoud naar aanleiding van een mutatie - dan de aard van het onderhoud bepaalde ten laste van welke deelbegroting het betreffende onderhoud werd gerubriceerd.

### **Niet planmatig onderhoud**

Tot het niet geplande onderhoud behoren het klachtenonderhoud en het mutatie onderhoud.

Het *klachtenonderhoud* betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners. In 2007 zijn er in totaal 16.198 meldingen geweest (2006:14.999 x), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent een jaarlijks gemiddelde van 1,6 klachten (op 9832 woningen) per woning (2006: 1,5 klachten).

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

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

| Soort/Aard          | Aantal 2006 | Aantal 2007 |
|---------------------|-------------|-------------|
| klacht              | 14.999      | 16.198      |
| mutatie             | 1.314       | 1.144       |
| strategisch         | 98          | 45          |
| medische aanpassing | 262         | 267         |
| geriefsverbetering  | 418         | 355         |
| Totaal              | 17.091      | 18.009      |

In 2007 is € 4.901.000 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 1.241.000, Heerlen € 3.467.000 en Onderbanken € 193.000). Begroot was een bedrag van € 2.642.000 (Brunssum € 823.000, Heerlen € 1.640.000 en Onderbanken € 179.000). Ten laste van het klachtenonderhoud 2007 is ook nog een nagekomen last uit 2006 van € 666.000 gebracht.

*Mutatieonderhoud* wordt uitgevoerd om een vrijgekomen woning na de verhuizing voor onze klanten weer verhuurbaar te maken. In de kwaliteit van de uitvoering wordt naar uniformiteit gestreefd. Als het echter gaat om de samenstelling van het mutatieonderhoudspakket is de wens van de klant bepalend.

Aan mutatieonderhoud is in 2007 een bedrag besteed van € 2.481.000 (Brunssum € 593.000, Heerlen € 1.825.000 en Onderbanken € 63.000; begroot was € 1.793.000 (Brunssum € 616.000, Heerlen € 1.089.000 en Onderbanken € 88.000).

Ten laste van het mutatieonderhoud 2007 is ook nog een nagekomen last uit 2006 van € 50.000 gebracht. Met name het goed verhuurbaar houden van de qua verhuisgeneigdheid en populariteit minder goed scorende complexen vergde extra investeringen.

Het *overige niet-planmatige onderhoud* was begroot op € 201.000 en betreft strategisch onderhoud. Hiervan is € 187.000 gerealiseerd.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen á € 412.000 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2007 is voor € 907.000 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

#### **Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken**

In 2007 wendden zich 25 huurders tot de Huurcommissie. Twee bezwaren werden opgelost en ingetrokken. Drie bezwaren betroffen technische mankementen, vijf zaken betroffen de afrekening van servicekosten (energienota Essent hoogbouw Peter Schunckstraat en Ridder Dirkstraat) en de oplevering van een nieuwbouwcomplex (Noorderkroon) leidde tot 15 bezwaren. Achttien huurders werden door de Huurcommissie in het gelijk gesteld.

Naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2007 werden geen enkele zaak door Weller aan de Huurcommissie doorgestuurd teneinde een uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel; de extreem lage huurverhoging heeft hier ongetwijfeld een rol gespeeld.

### **Medisch geïndiceerden**

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de woningen bepaalt het BBSH (artikel 12 lid 2) dat wij als sociale verhuurder tevens zodanige woongelegenheden bouwen of zodanige voorzieningen aan woongelegenheden treffen dat lichamelijk gehandicapten voor wie de standaard-woongelegenheden niet passend zijn toch volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.

Bovenstaande taak heeft Weller in 2007, mede via het gevoerde overleg met de Wmo van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken, ingevuld. Als uitgangspunt is ernaar gestreefd medisch geïndiceerden te huisvesten in bestaande woningen die reeds van de betreffende vereiste aanpassingen waren voorzien.

Zodra géén gepaste woningen beschikbaar waren, zijn in goed overleg met de Wmo de door Wmo (al dan niet op advies van de GGD) voorgeschreven voorzieningen alsnog aangebracht in de woning van de aanvrager.

In 2007 hebben 86 huurders in Brunssum, 137 huurders in Heerlen en 0 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.

Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 82, 136 en 0 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen.

Naast voorgaande zijn in 2007 op kosten van Weller in achtereenvolgens Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van respectievelijk 37,4 en 0 huurders beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

### **Milieu, energie en legionella**

In 2007 heeft Weller een stappenplan opgesteld, dat medio 2008 nader zal zijn uitgewerkt in een milieubeleid. Hoofddoel zal zijn een aanzienlijke bijdrage te leveren aan het terugdringen van het CO<sub>2</sub>-gehalte. Het milieubeleid van Weller zal onder andere gevoed worden door de uitkomsten van een onderzoek naar het bestaande en wenselijke energiebesparingsniveau van ons woningbezit.

Daarom heeft een extern bedrijf in 2007 opdracht gekregen ten aanzien van alle woningen die Weller in eigendom heeft, een zogenoemd 'Energie Prestatie Advies (EPA) op te stellen.

Tot de mogelijk te nemen maatregelen om het energieverbruik, en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot, terug te dringen behoort onder andere een sterk verbeterd type ketel, de zogenoemde HRe- ketel.

Teneinde middels reducering van het CO<sub>2</sub>-gehalte een bijdrage te leveren aan het milieu en tevens de huurders een kostenbesparing te bezorgen neemt Weller in het stadsdeel Heerlerheide deel aan een mijnwaterproject; met behulp van UKR-subsidie wordt tevens extra isolatie in de nieuwbouwwoningen van betreffend gebied aangebracht en wordt straks een CO<sub>2</sub>-reductie van ruim 55% bewerkstelligd.

In situaties waarbij sprake was van vervanging van CV-ketels is Weller overgegaan tot de plaatsing van ketels van het HR-type, die het milieu minder belasten.

De vervanging door genoemd type ketel is echter niet in elke woning mogelijk. Bepalend zijn ook de toekomstplannen voor de woning en de wensen van de klant. Wenst de klant een ander type CV, dan kan aan zijn verzoek gehoor worden gegeven.

Ook is zorg is besteed aan voorkoming van besmetting door de legionella-bacterie: in een aantal complexen zijn preventieve maatregelen genomen. Weller heeft zich derhalve ook in 2007 intensief bezig gehouden met de problematiek.

#### 4. LEEFBAARHEID EN HERSTRUCTURERING

Artikel 12a van het BBSH luidt: "De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn". Thans volgt van dit verantwoordingsveld op hoofdlijnen een beknopt overzicht van activiteiten die door Weller in 2007 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

##### Leefbaarheid

Weller heeft zich ook in 2007 haar verantwoordelijkheid genomen voor een prettig woon- en leefklimaat in de buurten die door haar worden beheerd. In het ontwikkelen van visies en (master-) plannen heeft Weller zelfs het voortouw genomen.

In het verlengde hiervan werden aanzienlijke investeringen gedaan, met als doel een positieve invloed uit te oefenen op de fysieke en sociale factoren die bepalend zijn ter bevordering van het woongenot van de huurders en bewoners.

Derhalve zijn ook in 2007 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen in de betekenis van bevorderen veiligheid/veiligheidsgevoel in de directe omgeving van woningen door middel van huismeesters, buurtbeheerders, toezichthouders, aanbrengen verlichting en dergelijke) en € 201.000 (strategisch buurtbeheer) vastgesteld ten behoeve van buurtbeheeractiviteiten en leefbaarheid.

Weller heeft een groot aantal activiteiten ontplooid. Om de betrokkenheid en de sociale samenhang in de wijken te bevorderen is Weller ook in 2007 onder andere als sponsor betrokken geweest bij wijkfeesten, kindervakantiewerk, Nationale speeldag ter bestrijding van jeugdvandalisme, een Weller-evenementendag voor huurders, etcetera. Ook is verdere invulling gegeven aan het realiseren van schuttingplannen en deelname aan de implementatie van buurtontwikkelingsplannen.

In samenwerking met buurtcontactambtenaar, politie, coördinator openbare werken, accountmanager, verhuurmakelaar en technisch adviseur heeft in Heerlen alsook in Brunssum in de loop van 2007 in alle stadsdelen tweemaal een wijkshouw plaatsgevonden. Waar wijkshouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken.

Ter bevordering van de veiligheid of het veiligheidsgevoel zijn in diverse complexen de centrale toegangsdeuren aangepast. Incidenteel heeft Weller financiële ondersteuning geboden aan buurtbeheer- bevorderende activiteiten van derden.

Via de Stichting Maecon heeft Weller, in het kader van de Regeling In – en Doorstroombanen voor Langdurig Werklozen, voorheen Melkert I, een zevental buurtbeheerders / huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken. Bezien zal worden in hoeverre en hoe ingespeeld kan worden op het voornemen van de rijksoverheid de 'ID-banen' op te heffen, dan wel af te bouwen. Gedurende 2007 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was.

In de stadsdelen Heerlerheide en Heerlerbaan participeert Weller in het 'Centrummanagement Heerlerheide' en 'Centrummanagement Heerlerbaan'; daarnaast wordt deelgenomen in het 'Centrummanagement Gemeente Heerlen' en 'Centrummanagement Brunssum'.

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

In totaal is in 2007, exclusief herstructurering, voor een bedrag van (€ 1.282.000 + € 187.000 = ) € 1.469.000 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd.

### **Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)**

Op het gebied van herstructureringsactiviteiten heeft Weller op hoofdlijnen de navolgende activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

#### **Brunssum**

##### *a) gerealiseerd:*

- Achter de Locht Brunssum-Noord: de binnenschil van de resterende 45% van de 175 hoogbouwgaleriesflats is opgeknapt;
- Henri Dunantstraat "Distelenveld" (seniorenflat): de transformatie van een twaalfstal etagewoningen naar 12 zorgwoningen is december 2007 gerealiseerd;
- Noorderkroon als vervangende nieuwbouw. Het plan omhelst 5 urban villa's, waarvan drie blokken koopappartementen (48x) en twee blokken levensloopbestendige sociale sector huurappartementen (48x).  
De 48 sociale huurwoningen zijn medio 2007 opgeleverd en verhuurd; de eerste koopblok (B3), bestaande uit 18 appartementen, is oktober 2007 opgeleverd; eind 2007 waren 13 woningen verkocht.  
Het Noorderkroon-project wordt samen met projectontwikkelaar 'Grauwels-Daelmans' via een medio 2006 opgerichte BV gerealiseerd;
- Weller heeft begin 2007 een andere klantenservicelocatie in Brunssum verworven, gelegen aan de Raadhuisstraat. Ook de op grond van efficiency voorgenomen verkoop van het kantoor Dorpsstraat van rechtsvoorganger 'Het Adres' aan een medische maatschap is in 2007 afgerond;
- Limburgiapark: de bouw van de resterende 49 koopwoningen is in 2007 voltooid. Alle woningen zijn inmiddels of verhuurd of verkocht; een deel van de koopwoningen is verhuurd aan Radar en aan Afnorth;
- Renovatie van de 92 eengezinswoningen 'Op gen Haen'; ongeveer 90% was eind 2007 gereed.

##### *b) opgestart:*

- Renovatie restant 10% van de 92 eengezinswoningen 'Op gen Haen'.

##### *c) in voorbereiding:*

- Rumpenerbeemden: de grond ten behoeve van de bouw van 2 x 12 zorgwoningen is verworven; naar verwachting kan begin 2008 gestart worden met de bouw van het eerste blok van 12 woningen;

- Het masterplan Brunssum-Centrum is in concept gereed; goedkeuring door de gemeenteraad van het uit elf deelgebieden bestaande concept heeft begin maart 2008 plaatsgevonden. Het plan houdt kort door de bocht in dat ongeveer 393 woningen zullen worden geamoveerd en 651 nieuwe woningen zullen worden gebouwd, hetgeen resulteert in een netto toevoeging van 258 woningen. Prioriteit is toegekend aan de deelgebieden Kerkeveld (Brede School), Het Ei, Lindeplein en Atriumlocatie. De definitieve goedkering van de gemeenteraad zal naar verwachting eind augustus plaatsvinden;
- Brunssum-Centrum Brigidastraat: 12 zorgwoningen en 7 koopwoningen; de bouwvergunning is aangevraagd; In het eerste kwartaal 2008 zal worden gestart met de bouw;
- Tarcisius-locatie; 20 koopappartementen met parkeergarage en 20 huurappartementen. Er moet in 2008 een artikel 19RO-procedure worden gestart;
- Uitbreiding / aanpassen wijksteunpunt ten behoeve van WWZ-zone in Brunssum-Noord (zie ook hoofdstuk Wonen en Zorg);
- Kerkstraat: 18 appartementen en 1600m<sup>2</sup> commercieel; de eerste schetsen zijn opgesteld; start bouw medio 2008;
- Onthuring Kerkeveld vanaf maart 2008 ter voorbereiding op bouw Brede School.

#### *Heerlen*

##### *a) gerealiseerd:*

#### *Heerlerbaan*

- Het groot onderhoud van de 224 woningen Bautscherweg is in 2007 voltooid;
- Grootonderhoud/vervanging asbestbeplating 96 appartementen Karmelflat gerealiseerd zomer 2007.

#### *Heerlen-centrum*

- In het kader van groot onderhoud in de seniorenflat Molenwei zijn tot en met 2007 van de 172 appartementen 117 woningen opgeknapt; de resterende 55 woningen worden bij mutatie aangepakt;
- In de wijk Schandelen in Heerlen-Centrum is het HAT-complex van 33 verhuureenheden, gelegen aan de Elfmorgenstraat, deels verbouwd en geschikt gemaakt voor een bijzondere doelgroep. Eind 2007 waren 28 woningen verbouwd en verhuurd aan Mondriaan (begeleid wonen); in 2008 zullen nog enkele woningen worden verbouwd. De overige 3 woningen blijven vooralsnog regulier verhuurd;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum is ten behoeve van de krachtwijk Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig, kortweg MSP genoemd, enkele jaren geleden gestart met de voorbereidingen die moeten leiden tot het opstellen van een ontwikkelingsvisie. Gekoppeld aan voornoemde MSP-visie heeft in 2006 door Weller een herpositionering van 112 portiek-etagewoningen plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan heeft het bestuur van Weller in 2007 een besluit tot amotatie genomen en is gestart met de onthuring. Eind 2007 waren 80 woningen onthurd; van de resterende 32 woningen hadden 12 huurders de huurovereenkomst, in afwachting van een andere woning, opgezegd.

#### *Heerlerheide*

- In de wijk Rennemig is de renovatie van de binnen- en buitenschil van 110 etagewoningen Fossielenerf gerealiseerd;
- in 2007 zijn 44 van de 48 blokken van de 276 eengezinswoningen van De Wieer gerenoveerd.

#### *b) opgestart:*

#### *Heerlerbaan*

- groot- onderhoud/ coating galerijen hoogbouw Peter Schunckstraat;
- grootonderhoud Bautscherweg: 206 woningen (fase 2);

#### *Heerlen-Centrum*

- Jaarlijks krijgen in de Molenweiflat 7 à 8 woningen groot onderhoud;
- Eind 2006 was de Ontwikkelingsvisie MSP in concept gereed, maar nog niet door de gemeente Heerlen gecommuniceerd met de wijk. In genoemd project wordt geparticipeerd door Weller, de collega-corporaties “Woonpunt” en “Voorzorg”, alsmede de gemeente Heerlen. Omdat Weller nog slechts zo’n 300 woningen bezit in betreffend, inmiddels door de overheid tot krachtwijk bestempeld gebied, en dan ook nog in een deel van de wijk dat al voor 50% verkocht is aan ex-huurders van Weller, neemt Weller niet het voortouw qua herstructurering van het MSP-gebied. Zoals eerder vermeld neemt Weller wel haar verantwoordelijkheden inzake herstructurering van de beperkte locaties waarop zij nog woningbezit heeft. Daarbij zal de ‘Regionale Woonvisie Parkstad Limburg’ als belangrijk voorwaardenkader fungeren;
- Weller heeft in 2007 het complex Moorenhoek in het stadscentrum verworven. Het complex zal worden verbouwd tot 13 sociale huurappartementen voor jongeren (9x) en starters (4x). Naar verwachting zal de oplevering eind 2008 kunnen plaatsvinden.

#### *Heerlerheide*

- Cultuurcluster Heerlerheide centrum (deelgebied 8): in 2006 is gestart met het project, bestaande uit 50 koopwoningen, een gemeenschapshuis, een bibliotheek, een stadsdeelwinkel, een informatiecentrum, 272 parkeerplaatsen en 3300 m2 commerciële ruimte. De gemeenteraad van Heerlen heeft aangegeven de parkeergarage met 272 plaatsen voor eigen rekening en risico te zullen bouwen en exploiteren. Gewerkt wordt via een PPS-constructie vanuit de PSI BV van Weller. Realisatie: eind 2008;
- Mijnwaterproject Heerlerheide: doel van het project is de levering van warmte (koeltewater en tapwater) aan huurders van de nieuwbouwprojecten die Weller op betreffende locatie realiseert/gaat realiseren. Ook de overige buurtbewoners kunnen van genoemd project profiteren. Nadat enkele proefboringen waren verricht en nadat Weller, teneinde mogelijke risico’s in te perken reeds medio 2006 een aparte BV had opgericht, doch nog niet had ingericht, heeft VROM eind 2007 formeel toestemming verleend met betreffend project verder te gaan. In 2007 is de gemeente Heerlen gestart met de aanleg van de transportleidingen van het primaire net naar het stadsdeel Heerlerheide. Voorjaar 2008 zal de insteek van het primaire net (drie leidingen van de gemeente Heerlen) naar de Weller Energie Centrale in het cultuurcluster in het stadsdeel Heerlerheide gerealiseerd zijn;
- Vervolg resterende vier blokken renovatie van de 276 eengezinswoningen De Wieer;

- Brede School Heerlerheide Centrum (deelgebied 5): nadat in 2005 de nodige voorbereidingen waren getroffen, wordt in 2008 gestart worden met de bouw van een zogenoemde brede school, bestaande uit een basisschool, een peuterspeelzaal, een consultatiebureau, een sporthal, een ondergrondse parkeergarage voor 52 parkeerplaatsen, dit alles gekoppeld aan 48 huurwoningen. Weller zal het gehele complex bouwen, doch uitsluitend eigenaar blijven van de huurwoningen. De overige onderdelen zullen in eigendom worden overgenomen door de gemeente Heerlen.

*in voorbereiding:*

#### *Heerlerbaan*

- Ter voorbereiding op het masterplan zijn eerder, in goed overleg met de Heerlerbaanse huurdersvertegenwoordiging 68 woningen geamoveerd ten behoeve van de bouw van een, onder andere deel van het masterplan uitmakende, zorgcluster. In voorbereiding is vervangende nieuwbouw, aangepast aan de ontgroening en de dubbele vergrijzing, waartoe behoren 59 aanleunwoningen (42x huur en 17x koop). Daarnaast wordt de zorgsector uitgebreid met 69 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen, te exploiteren door een zorginstelling. Ook is op Heerlerbaan een medisch centrum gepland, te exploiteren door een derde;
- Wijksteunpunt ten behoeve van het gebied Karmelflat/Peter Schunkflat; Het plan heeft in 2007 vertraging opgelopen; inmiddels is besloten geen nieuwbouw te plegen, maar één woning aan Meander te gaan verhuren als wijksteunpunt;
- Restauratie en herbestemming boerderij Rukkerweg: ombouw tot 10 wooneenheden voor lichamelijk gehandicapten ten behoeve van SGL. De bouwvergunning is ontvangen, maar in verband met de benodigde monumentensubsidie, waarover de betrokken instantie pas per juli 2008 (1) zal beslissen, loopt het project minimaal vertraging op.

#### *Heerlen-Centrum*

- Molenwei seniorenflat: de haalbaarheid van een WWZ-zone wordt bekeken;
- In het gebied Laanderstraat/Drossaerdstraat/Landvoogdstraat in Eikenderveld wil Weller 22 koopwoningen realiseren. De start van de bouw heeft aanzienlijke vertraging opgelopen in verband met onderzoek naar grondruil met de gemeente Heerlen en het verzoek van Weller om hemelwater op het openbaar riool te mogen infiltreren in plaats van infiltratie op het eigen terrein. Begin januari 2008 is de bouwvergunning uiteindelijk verleend; zodra 60% is verkocht wordt gestart met de bouw;
- In voorbereiding is kleinschalige nieuwbouw van 10 wooneenheden ten behoeve van de stichting SGL in de Schandelerstraat. Het conceptplan is gereed, doch de stichting SGL is medio 2007 afgehaakt, waardoor Weller alsnog met andere afnemers aan tafel moet gaan zitten;
- Gebied Stationsstraat Heerlen-centrum: over een 4-tal jaren wil Weller na amovatie van enkele oude zakenpanden 24 koopappartementen realiseren, evenals 50 à 100 parkeerplaatsen en 1000 m2 commerciële ruimte;
- Gekoppeld aan de uitkomst van de ontwikkelingsvisie MSP heeft Weller een plan klaar liggen om 22 garageboxen te amoveren;

- Maankwartier: Weller treft voorbereidingen om in 2008 in het stationsgebied een positie te verwerven, teneinde t.z.t. 45 sociale huurwoningen te kunnen realiseren, alsmede, in samenwerking met de gemeente Heerlen, een aantal commerciële ruimten.

#### *Heerlerheide*

- Zorgcluster: in het gebied Kerkstraat/Corneliuslaan (deelgebied 3) is het definitief ontwerp gereed inzake een te realiseren zorgcluster. Daarbij geldt dat Weller 71 aanleunwoningen gaat realiseren. Zorginstelling Sevagram is als onderdeel van het genoemde zorgcluster in 2007 gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen, 77 parkeerplaatsen en 1053 m2 commerciële ruimte. De aanbesteding heeft inmiddels begin 2006 plaatsgevonden. Vanaf augustus 2007 zou ook Weller starten met de bouw, maar het project heeft vanwege te hoge bouwkosten vertraging opgelopen. Waarschijnlijk zal in augustus 2008 gestart worden;
- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is in voorbereiding de bouw van 25 koopappartementen, 1900 m2 commerciële voorzieningen en 700 m2 ruimte ten behoeve van een mini-medisch centrum (tandarts, apotheker en fitnesscentrum). De bouwvergunning is aangevraagd; de vermoedelijke start is medio 2008. In verband met problemen inzake een opgesteld verkeerscirculatieplan zal de start van dit project vertraging oplopen;
- Wannerstraat/Corneliusplein (deelgebied 1B en 1C): in voorbereiding is de nieuwbouw van 33 appartementen, 2100 m2 commerciële ruimte en 460 m2 laad- en losruimte. De bouwvergunning is aangevraagd. De vermoedelijke bouwstart is medio 2008; gestreefd wordt naar één bouwstroom;
- Varenerf/Sponserf/Belemnietenerf: in voorbereiding is het grootonderhoud van de binnenschil van 96 woningen. De projectopdracht is getekend in 2007 en de vrijstellingsprocedure bij de gemeente is lopende;

Alle voornoemde herstructureringsactiviteiten inzake Heerlerheide Centrum zijn reeds eind januari 2006 gemeld aan VROM.

#### *Onderbanken*

##### *a) gerealiseerd:*

- n.v.t.

##### *b) opgestart:*

- Na goed overleg tussen Weller en de gemeente Onderbanken is reeds in de prestatieafspraken 2006 en 2007, afgesproken om voor Onderbanken een masterplan op te stellen, waarin de toekomstige plannen inzake Schinveld beschreven worden; in 2007 is een begin gemaakt met het opstellen van genoemd masterplan.

*c) in voorbereiding:*

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

### **Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat**

In het boekjaar 2007 zijn noch in Brunssum, noch in Heerlen, noch in Onderbanken, woningen geamoveerd of aangekocht. Wel zijn in Heerlen 62 etagewoningen niet opnieuw verhuurd in verband met de voorgenomen herstructurering (amovatie) van de wijk MSP, één van de 40 krachtwijken.

In 2007 werden geen commerciële ruimten verworven.

## 5. WONEN EN ZORG

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

Ook verwacht het BBSH (artikel 12 b lid 2) dat de toegelaten instelling een bemiddelende rol verwerkelijkt voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Op het gebied van 'wonen en zorg' heeft Weller op hoofdlijnen in 2007 de navolgen activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

### *Brunssum:*

- In 2004 heeft de gemeenteraad van Brunssum het "Masterplan Wonen, Welzijn & Zorg in Brunssum" vastgesteld. In het plan staat vermeld dat gestreefd wordt naar het realiseren van een WWZ-zone in Brunssum-Noord, een gebied dat zo'n 7500 inwoners telt. Volgens de cijfers die uit het plan naar voren komen bestaat in 2015 in Brunssum behoefte aan zo'n 28 clusterwoningen, 33 wooneenheden ten behoeve van beschermd wonen in een zorgwoning en 61 zorgwoningen ten behoeve van zelfstandig wonenden. Op genoemde gegevens heeft Weller grotendeels ingespeeld, blijkend uit navolgende resultaten:
- In de bestaande seniorenflat "Distelenveld" is een aantal appartementen in betreffende flat om gebouwd tot 12 levensloopbestendige woningen; de betreffende woningen zijn per december 2007 verhuurd;
- Het bestaande wijksteunpunt zal worden uitgebreid en als basis worden gebruikt voor realisatie van genoemde WWZ-zone voor Brunssum-Noord; Cicero zal als huurder fungeren; start bouw in 2008;
- In het nieuwbouwcomplex "Noorderkroon" (zie ook hoofdstuk herstructurering) is Weller in 2006 gestart met de bouw van 48 levensloopbestendige woningen, inclusief 24 zorgwoningen; de appartementen zijn medio 2007 opgeleverd en verhuurd;
- In de Rumpenerbeemden zijn de voorbereidingen getroffen voor de bouw van een blok van 12 zorgwoningen; de grond is verworven. In verband met bezwaren van omwonenden zullen naar verwachting de bouw en oplevering in 2008 enige vertraging gaan oplopen;
- Op de Tarcisiuslocatie zijn de voorbereidingen getroffen voor de start in 2008 van de bouw van 20 koopappartementen en 20 huurappartementen;
- In de Brigidastraat is gestart met de bouw van 12 zorgwoningen.

### *Heerlen:*

- in het stadsdeel Heerlerheide zijn de voorbereidingen getroffen voor de start in 2008 voor de bouw van een Zorgcluster. Daarbij geldt dat Weller 71 aanleunwoningen gaat realiseren. Zorginstelling Sevagram is in 2007 als onderdeel van het genoemde zorgcluster gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen, 77 parkeerplaatsen en 1053 m2 commerciële ruimte;
- in Heerlen staan we in de startblokken om in het stadsdeel Heerlerbaan, als onderdeel van een masterplan, een zorgvoorzieningencluster te realiseren, bestaande uit 59 verzorgingsplaatsen (42 huur en 17 koop), 30 verpleeghuisbedden en 69 aanleunwoningen. Ter voorbereiding heeft Weller reeds eerder de huidige woningen op een deel van betreffende locatie onthuid en geamoveerd.

De bouwvergunning voor de eerste fase is in 2007 verleend, doch tengevolge van een grondprijsmeningsverschil is opnieuw stagnatie ontstaan;

- in Heerlerbaan heeft Weller in 2007 het gehele gebied onder de loep genomen en besloten tot de realisatie van een wijksteunpunt als onderdeel van een WWZ-zone in het gebied Peter Schunckstraat; in plaats van nieuwbouw is gekozen voor verhuur begin 2008 van een bestaand pand aan zorgleverancier Meander;
- inzake de in voorbereiding zijnde plannen voor verbouwing van de onder monumentenzorg vallende 'Boerderij Rukkerweg' in Heerlerbaan tot 10 wooneenheden voor lichamelijk gehandicapten, is eind 2007 toegezegd dat de bouwvergunning januari 2008 verstrekt zou worden; vertragende factor is het gegeven dat eerst rond juli 2008 (!) beslist zal worden op de in 2007 door Weller aangevraagde monumentensubsidie (€ 431.000);
- onverkort is in Schandelen gewerkt aan het realiseren van een wijksteunpunt, gekoppeld aan de Molenwei; omdat de huidige plannen budgettair en verkeerstechnisch nogal problemen opleveren, wordt inmiddels gewerkt aan een alternatieve oplossing.
- Schandelerstraat: in voorbereiding 10 zorgwoningen;
- De proef met levering van gemaksdiensten door zorgleverancier Meander is voorbereid in 2007. Gestart is 1 januari 2008.

#### *Onderbanken:*

- in Schinveld zijn mogelijke verdere activiteiten gekoppeld aan een masterplan, dat in de loop van 2008 gereed zal komen.

In 2008 zal Weller in zowel Brunssum, Heerlen alsook in Onderbanken verdere samenwerkingscontracten gaan afsluiten met lokale zorginstellingen (Meander, Sevagram, SGL, Cicero e.d.) teneinde het woongenot van haar huurders en bewoners verder te vergroten. Ook in 2008 zal Weller, verder blijven werken aan het invulling geven aan het zesde taakveld van het BBSH.

## **6. WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID**

### **Woonruimteverdelings- en inschrijvingsstelsysteem**

Voor Weller geldt dat het traditionele aanbodstelsysteem is verlaten ten gunste van een optiestelsysteem met inschrijving vooraf, kortweg het “Weller-optiestelsysteem” genoemd: specifieke vrijkomende woningen worden niet geadverteerd, maar in een persoonlijk gesprek met een relatiebeheerder worden woningzoekenden, bewoners en huurders geattendeerd op de woningen, overige producten en dienstverlening van Weller in de stadsdelen Brunssum-Noord /Schinveld, Brunssum-Zuid, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan en Heerlerheide.

### **Maatwerk en relatiebeheer**

Woningzoekenden die een woning zoeken bij Weller worden uitgenodigd zich in te laten schrijven in de woonwinkel, ‘Wellerij’ genoemd, aan de hand van een persoonlijk gesprek met de relatiebeheerder. Een huisbezoek is uiteraard ook mogelijk.

Samen met de klant wordt een zoekopdracht geformuleerd rekening houdend met de woonwensen van de klant, de mogelijkheden op de woningmarkt en de vigerende toewijzingscriteria. Voor de corporatie betekent dit een inspanningsverplichting om de klant conform gemaakte afspraken te helpen aan een passende woning en op de hoogte te houden van de stand van zaken.

De relatiebeheerders geven globaal aan, indien mogelijk, welke de wachttijd voor een bepaalde woning is.

De volgorde wordt bepaald door de inschrijfduur en huurders van Weller hebben in principe voorrang, tenzij bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad vraagt om de huisvesting van bijvoorbeeld een starter, zulks ter beoordeling van de relatiebeheerder.

Het door Weller gehanteerde stelsysteem biedt de relatiebeheerders de gelegenheid een actieve relatie aan te gaan met potentiële huurders en maatwerk te verrichten, waarbij de honorering van woonwensen centraal staat. De relatie met de aspirant-huurders wordt erdoor versterkt, want de woningzoekenden krijgen het gevoel dat zij reeds in dit oriënterende of woningzoekenden- stadium klant van Weller zijn.

### **Woningzoekenden**

Eind 2007 stonden ruim 5800 woningzoekenden (starters en doorstromers) ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk). De ogenschijnlijke stijging van het aantal woningzoekenden ten opzichte van 2006 (3687) moet gezocht worden in een nog uit te voeren opschoning. Een nieuw computerprogramma maakt het mogelijk vanaf mei 2008 maandelijks het woningzoekendenbestand op te schonen. Daarnaast is mogelijk de herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten tijdelijk van invloed.

### **Woningmarkt en demografische ontwikkelingen**

Ondanks de daling van het bevolkingsaantal is nog steeds geen sprake van significante woningoverschotten in Heerlen en overig Parkstad Limburg. Naast gezinsverdunding zijn onthuring en herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

De tendens is overigens nog steeds dat de primaire doelgroep afneemt, doch dat het aantal specifieke aandachtsgroepen binnen de primaire doelgroep getalsmatig toeneemt.

Mede op basis van een aantal onderzoeken en rapporten (Etil-prognose; “De 3e leeftijd van Parkstad”; Project Vergrijzing, Ontgroening en bevolkingsdaling Parkstad Limburg d.d. februari 2005; “Provinciale Woonvisie Limburg” d.d. december 2004), waaruit naar voren komt dat de bevolkingsdaling in Parkstad Limburg al in 1997 is begonnen, hebben gemeenten en woningbouwcorporaties in parkstad Limburg eind 2006 de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” opgesteld.

In genoemde visie wordt aangegeven dat moet worden ingespeeld op het gegeven dat tussen 1997 en 2035 tussen de 20 à 25 % van de bevolking in Parkstad Limburg tengevolge van een structurele daling verdwenen is. In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg wordt niet gekozen voor een pessimistisch scenario, maar wordt bewust ingezet op het ombuigen van bedreigingen in kansen om de kwaliteitsimpuls in wijken te verwezenlijken. Dit betekent onder andere dat niet gekozen is voor een totale bouwstop, maar voor het uit de woningmarkt halen van complexen met onvoldoende toekomstwaarde en gelijktijdig het doelgroepgericht toevoegen van kwaliteit aan de woningvoorraad door middel van beperkte, doch verantwoorde nieuwbouw. Voorgaande positieve insteek neemt niet weg dat Weller positief kritisch de meest actuele demografische prognoses blijft volgen, waaruit bijvoorbeeld naar voren komt dat de bevolkingsdaling vlotter verloopt als aangegeven in de Etil-prognose uit 2005. In de meest actuele cijfers (eind 2007) staat aangegeven dat de bevolking in Brunssum, Heerlen en Onderbanken, momenteel eerder en sneller dan in de Etil-prognose aangegeven, daalt. Begin jaren dertig van de huidige eeuw zal de bevolking zijn afgenomen met respectievelijk 22%, 23% en 25%.

Met VROM is afgesproken dat Parkstad Limburg als pilot zal gaan fungeren in zake optimaal inspelen op ontgroening, dubbele vergrijzing en met name ontvolking.

Ruim een jaar geleden heeft Weller een nieuwe vastgoedstrategie ontwikkeld, waarin eigen beleid en de gevolgen van de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg parallel werden geschakeld.

Door uitvoering te geven aan strategisch voorraadbeleid heeft Weller, althans voor de korte termijn, ingespeeld op zowel het dreigende woningoverschot in Parkstad Limburg, alsook de wens van de centrale overheid meer woningen aan met name (zittende) huurders te verkopen; ook in 2007 heeft Weller structurele leegstand in de betekenis van discrepantieleegstand weten te voorkomen.

Overigens geven de sneller dan verwacht afnemende bevolking, alsmede de vastgoedontwikkelingen op de regionale woningmarkt aanleiding de nog redelijk recente vastgoedstrategie reeds medio 2008 te herzien.

Weller zal ook de komende jaren blijven inspelen op de volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de dreigingen van een op sommige delen gespannen doch uiteindelijk, demografisch gezien, sterk afnemende huurdersmarkt. Inzake de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, vooralsnog beperkt tot de gemeente Brunssum, heeft Weller een eigen standpunt ingenomen (zie hfst. 9).

### Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie:

| Voorraad                                     | Netto huurprijs           | Aantal woningen absoluut |         |           |
|----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------|-----------|
|                                              |                           | Brunssum                 | Heerlen | Schinveld |
|                                              |                           |                          |         |           |
| <b>goedkoop</b>                              | tot € 343,49              | 865                      | 1065    | 120       |
| <b>betalbaar</b>                             | van € 343,49 tot € 526,89 | 2390                     | 4802    | 341       |
| <b>duur ≤ Htw-grens</b>                      | € 526,89 tot € 621,78     | 57                       | 83      | 9         |
| <b>duur &gt; Htw-grens</b>                   | € 621,78 of hoger         | 66                       | 33      | 1         |
| subtotaal                                    |                           | 3378                     | 5983    | 471       |
|                                              |                           |                          |         |           |
| <b>totaal aantal woningen per 31.12.2007</b> |                           | 9832                     |         |           |

### Mutaties\*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2007 en voorafgaand jaar:

|      | Brunssum | Heerlen | Schinveld | Totaal absoluut | Totaal relatief |
|------|----------|---------|-----------|-----------------|-----------------|
|      |          |         |           |                 |                 |
| 2007 | 374      | 568     | 38        | 980             | 9,96%           |
| 2006 | 346      | 619     | 51        | 1.016           | 10,31%          |

\* In de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen.

De 980 mutaties die zich in 2007 hebben voorgedaan op een, aanvang 2007, woningbestand van 9827 woningen, leveren een mutatiegraad op van 9,96 % (2006: 10,31%). Naast de 980 vrijgekomen woningen (stadsdeel Brunssum-Noord: 192 mutaties; stadsdeel Schinveld: 38 mutaties; stadsdeel Brunssum-Zuid: 182 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 190 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 207 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 171 mutaties) werden 155 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (65x) en herstructurering (90x amovatieleegstand). Van genoemde 65 voor verkoop bestemde woningen waren op 31 december 43 woningen in eigendom overgedragen; 22 woningen waren verkocht maar nog niet in eigendom overgedragen.

### Het verhuren van woningen

In de woningwet (artikel 70 lid 6) is vastgelegd dat een toegelaten instelling haar woningen bij voorrang verhuurt aan personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Het BBSH geeft in artikel 13 een nadere uitwerking aan deze taakstelling, waarbij een relatie wordt gelegd tussen inkomen, huurprijsklasse en leeftijd. Daarnaast spoort artikel 14 BBSH ons aan woningen zodanig toe te wijzen dat in een zo gering mogelijke mate door huurders een beroep moet worden gedaan op individuele huurtoeslag.

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

Op grond van eigen inzicht heeft Weller in 2007 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: ook in 2007 is 73 % van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Het aantal flatteringen naar aanleiding van overschrijding van de als huurtoeslaggrenzen te beschouwen aftoppingsgrenzen was, althans voor zover bekend bij Weller, in zowel Brunssum, Heerlen en Onderbanken nihil. Daarmee zijn wij volledig geslaagd in ons streven het aantal flatteringen tot maximaal 4% te beperken (de z.g. 4%-verhuisnorm).

### **Ontruimingen**

In 2007 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 19, 40 en 0 daadwerkelijke ontruimingen plaatsgevonden wegens huurachterstand of overlast/hennep (19, 33 en 0 x tengevolge van huurachterstand en 0, 7 en 0 x wegens overlast/hennep).

### **Woonfraudebeleid**

Onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning zijn ongewenste verschijnselen, die het systeem van woningtoewijzing doorkruisen, tot overlast kunnen leiden en daarmee de leefbaarheid aantasten en de technische overbelasting en het risico op uitwoning van woonruimte vergroten.

Weller heeft zowel in Brunssum, Heerlen alsook in Schinveld niet of nauwelijks te maken met woonfraude; waarschijnlijk is dit voor een niet onbelangrijk deel te danken aan de woningmarktsituatie en de sociale controle, zoals informeel uitgeoefend in, vergeleken met de grote steden, relatief kleine woongemeenschappen.

In praktijk krijgt Weller noch van de sociale diensten, noch van bewonerscommissies of individuele bewoners, klachten of signalen aangaande woonfraude. In het sporadische geval dat toch een signaal binnenkomt inzake woonfraude wordt door de betreffende relatiebeheerder op adequate wijze actie ondernomen (huisbezoek, confronterend gesprek en vrijwillig beëindiging ongewenste situatie); incidenteel wordt contact opgenomen met de sociale recherche.

Zowel de visie van de lokale overheden alsook het ontbreken van de noodzaak daartoe hebben vooralsnog niet geleid tot het gebruik maken van bestandsvergelijking tussen Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) en verhuuradministratie van Weller.

### **Urgenten en overige specifieke doelgroepen**

Gedurende het jaar 2007 werden 158 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatie-stelling:

66x op grond van medische indicatie;

92x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 108 gezinnen naar aanleiding van herstructurering binnen het eigen woningbestand door Weller geherhuisvest.

### *Vluchtelingen*

Met de invoering van de Vreemdelingenwet per 1 april 2001 is de systematiek aangepast op met voor corporatie alsook gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken meer energie en tijd vergende gevolgen. Een van de belangrijkste veranderingen van de nieuwe regelgeving is dat alle vergunninghouders, dus ook de bestaande VVTV-ers, zij het met een wettelijke overgangstermijn van zes maanden, zelfstandig een huurcontract mogen sluiten.

### *Verdeelsleutel, taakstelling en uitvoering*

Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2007 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2008 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij in Brunssum 1, in Heerlen 16 en in Onderbanken 0 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien. Op voornoemde taakstellingen is grotendeels tijdig door Weller ingespeeld middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 1, 7 en 0 vergunninghouders.

Tevens is met terugwerkende kracht tot 1 juli 2007, naast genoemde reguliere taakstelling, in het kader van de zogenoemde 'pardonregeling', door het Rijk aangegeven dat de komende vijf jaren landelijk 5000 vluchtelingen op grond van de Taakstelling Huisvesting Statushouders op grond van de afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet gehuisvest moeten worden. Voor Weller betekent deze extra taakstelling dat - naar rato van woningbezit binnen de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken - vóór 1 januari 2008 respectievelijk 6, 9 en 0 statushouders zouden worden gehuisvest. Op voornoemde extra taakstelling is tijdig door Weller ingespeeld middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 6, 19 en 0 statushouders.

### *Nieuwe taakstelling*

Medio december 2007 hebben de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken een nieuwe "Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2008" gekregen. Voor Weller betekent de nieuwe taakstelling dat - naar rato van woningbezit binnen de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken - vóór genoemde datum respectievelijk 2, 3 en 1 vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien.

Naast genoemde reguliere taakstelling, is door het Rijk aangegeven dat op grond van de Taakstelling Huisvesting Statushouders op grond van de afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet gehuisvest moeten worden. Voor Weller betekent deze extra taakstelling dat - naar rato van woningbezit binnen de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken - vóór 1 juli 2008 respectievelijk 6, 9 en 2 statushouders van huisvesting zullen worden voorzien.

### *Dak- en Thuislozen*

Maandelijks kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2007 bij elkaar teneinde de huisvesting van vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen te bespreken; in Brunssum en Onderbanken werd separaat overleg gepleegd. In genoemd overleg werd tevens bekeken in hoeverre in een ruime lokale woningmarkt collectief aandacht besteed moet worden aan dak- en thuislozen.

#### *Woonwagens en Woonwagenstandplaatsen*

Tijdens het periodiek gehouden Regionaal Overleg Woningcorporaties is het standpunt ingenomen dat de woningcorporaties in Parkstad Limburg een eventuele overname van woonwagens en woonwagen-standplaatsen eerst willen realiseren zodra de zogenoemde 'nuloptie' in de betekenis van 'bodemsanering, huurachterstandsanering en opheffen illegale handel' is bereikt. Omdat in Brunssum aan genoemde nuloptie is voldaan, heeft Weller begin 2007 elf standplaatsen en twee woonwagens van de gemeente Brunssum in eigendom overgenomen.

#### *Zeer Moeilijk Plaatsbaren*

Door de participanten in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties is afgesproken jaarlijks naar rato van woningbezit een aantal Zeer Moeilijk Plaatsbaren (zogenaamde Z.M.P.-ers) - via Begeleid Wonen te huisvesten. In 2007 werden in Brunssum en Heerlen respectievelijk 4 en 2 aanvullende panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren ter beschikking gesteld.

#### *Senioren*

De dubbele vergrijzing en de ontgroening hebben tot gevolg dat steeds meer senioren in de zin van 55-plusser aangewezen zijn op bij de leeftijd, gezondheid en lichamelijke beperkingen passende woonruimte. In aanmerking nemende het beperkte aantal nieuwbouwcontingenten en de mogelijkheden levensloop bestendige woningen te realiseren, zal het merendeel van de oplossingen gezocht en gecreëerd worden in de bestaande woningvoorraad (zie ook hoofdstuk V, Wonen en Zorg).

#### *Realisatie overige specifieke aandachtsgroepen*

Inzake activiteiten met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals onzelfstandige jongeren (begeleid wonen projecten), dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden en dergelijke heeft Weller de navolgende activiteiten gerealiseerd casu quo gecontinueerd:

- In 2007 had Weller 14 woningen verhuurd aan de stichting Rimo ten behoeve van zeer moeilijk plaatsbare ex-gedetineerden (Brunssum 6x, Heerlen 7x en Onderbanken 1x);
- Aan de stichting Xonar zijn 8 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 53 woningen (Heerlen 51x en Onderbanken 1x) huurovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het plaatsen van (ex-)psychiatrische patiënten;
- In het kader van begeleid wonen voor jongeren tot 23 jaar zijn in Brunssum aan de stichting Radar 53 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 51; Heerlen 2x);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pepijn en Paulus 11 zelfstandige en 19 onzelfstandige verhuureenheden verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;
- Daarnaast heeft Weller, vervat in de reeds in het VHV genoemde 92 sociale indicaties, tot de voornoemde bijzondere doelgroepen behorende woningzoekenden via eigen reguliere huurcontracten van zelfstandige woonruimte voorzien.

#### *Opgestart of voorbereiding overige specifieke aandachtsgroepen*

- In samenwerking met de Stichting Gehandicapten Limburg (SGL) wordt nog steeds gewerkt aan het voorbereiden van de bouw van 10 wooneenheden voor gehandicapten in de Heerlense wijk Schandelen;

- Eveneens in samenwerking met SGL worden de mogelijkheden bekeken om een woonboerderij te herbestemmen tot 10 wooneenheden voor gehandicapten;
- Heerlen-Centrum Elfmorgenstraat: de verbouwing van 28 van de 33 'van Dam eenheden', vrijgezellenflatjes voor starters, is in 2007, zoals reeds eerder vermeld, afgerond; de appartementen zijn geschikt gemaakt ten behoeve van jongeren die behoefte hebben aan begeleid wonen. Het project is gerealiseerd in samenwerking met Mondriaan;
- Weller participeert, in samenwerking met de overige Parkstad Limburg gemeenten en woningcorporaties, in een regionaal onderzoek, gericht op het in kaart brengen van de toekomstige behoefte aan woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

## 7. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

### Algemeen

In het BBSH is vastgelegd (artikel 16 t/m 20) dat een toegelaten instelling huurders moet betrekken bij het beleid en beheer. Ter effectuering dienen wij op basis van een reglement jaarlijks overleg te voeren met onze huurders, zowel individueel alsook via bewonerscommissies, tijdens welk overleg de huurders de gelegenheid wordt geboden zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer.

Ook bieden wij overeenkomstig het BBSH niet slechts onze huurders, maar ook de overige bewoners de gelegenheid, bijvoorbeeld door ter inzagenlegging, kennis te nemen van statuten, reglementen, jaarverslag e.d. Tevens bieden wij als toegelaten instelling de huurders de mogelijkheid een klacht in te dienen bij een interne klachtencommissie over handelen of nalaten van personen die werkzaamheden verrichten voor onze woningcorporatie.

Tot slot biedt Weller aan alle door haar erkende huurdersbelangenverenigingen / bewonerscommissies zodanige faciliteiten dat zij de met hun taak verband houdende werkzaamheden naar behoren kunnen verrichten.

### *Participatie*

Participatie heeft van oudsher bij Weller een belangrijke plaats ingenomen; het betrekken van huurders en bewoners(-groepen) bij onderwerpen van met name beheer, heeft altijd veel aandacht gekregen en zal dat ook blijven krijgen.

Het participatiebeleid en de bijbehorende procedures zijn schriftelijk vastgelegd in een aantal reglementen. Daarmee is voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (artikel 16 t/m 20 BBSH).

### *Huurdersbelangenverenigingen/Bewonerscommissies*

Per 31 december 2007 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.

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

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

*Huurderskoepels "Huren en Wonen" in het stadsdeel Heerlerheide, "GBP" in het stadsdeel Heerlen-Centrum, "Huurderkoepel Brunssum & Schinveld" in Brunssum en Schinveld en "Stadsdeel Heerlerbaan" in Heerlerbaan*

De huurders en de bewoners vertegenwoordigende huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies hebben zich ten behoeve van het bespreken van beleidszaken verenigd in een viertal huurderskoepels.

Het betreft de huurderskoepel "Huren en Wonen" ten behoeve van het stadsdeel Heerlerheide, de huurderskoepel "GBP" ten behoeve van het stadsdeel Heerlen-Centrum, de huurderskoepel "Stadsdeel Heerlerbaan" ten behoeve van het stadsdeel Heerlerbaan en de "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld".

In samenwerking met de vertegenwoordigers van de "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld" is gedurende 2007 hard verder gewerkt aan het aan de basis stabiel maken van de vertegenwoordiging door middel van het opstellen en hanteren van statuten ten behoeve van de bestaande, voorheen soms informeel bestaande bewonerscommissies (Distelenveld, Achter de Locht).

Ook is tijd besteed aan het voorbereiden van de oprichting van nieuwe bewonerscommissies, hetgeen er onder andere toe heeft geleid dat vanaf begin 2008 sprake is van één, alle huurders van Weller in Schinveld vertegenwoordigende "Bewonerscommissie Schinveld".

#### *Huurdersfederatie*

Teneinde de belangen van de huurders en bewoners nog beter dan reeds thans het geval is te kunnen behartigen hebben de huurderskoepels ook in 2007 in federatief verband met elkaar samengewerkt en in federatief verband met Weller overleg gepleegd over zaken op beleidsniveau. Al eerder is aan dit federatief verband een formeel karakter toegekend middels het oprichten van de "Stichting Huurdersfederatie Weller".

#### *Samenwerkingsconvenant*

Naar aanleiding van de fusie per 1 januari 2004 is medio 2004 in goed overleg tussen de huurderskoepels en Weller gewerkt aan het opstellen van een nieuw samenwerkingsconvenant; op 25 maart 2004 heeft ondertekening plaatsgevonden door de vier huurderskoepels "Huren en Wonen", "GBP", "Huurdersraad Brunsum/Schinveld" en "Stadsdeel Heerlerbaan".

In het convenant zijn taken, te bespreken onderwerpen, bevoegdheden en status van het overleg schriftelijk vastgelegd.

Het ondertekende samenwerkings-convenant is getoetst aan de "Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder" en voldoet in ruime mate aan genoemde wet. Eind 2007 is het convenant geëvalueerd en stilzwijgend verlengd.

Momenteel is een gewijzigde Overlegwet voorgelegd aan de Tweede en Eerste Kamer. De vigerende convenant blijkt zodanig vooruit te hebben gelopen op de landelijke ontwikkelingen, dat de nieuwe Overlegwet in spe slechts tot enkele aanvullingen aanleiding geeft, die medio 2008 in een nieuwe convenant verwerkt zullen worden.

Ook in 2007 heeft het overleg tot grote tevredenheid van zowel "Huren en Wonen", "G.B.P.", "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld" en "Stadsdeel Heerlerbaan" alsook Weller plaatsgevonden in een prettige en constructieve sfeer.

Met de huurderskoepels is structureel collectief met Weller in 2007 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- onderhoudsbegroting 2007 en 2008; meerjarenonderhoudsbegroting;
- geactualiseerde huurtoeslagregeling;
- woonruimteverdelingsproblematiek;
- huurbeleid
- huurprijsbeleid en huurprijsdifferentiatie per 1 juli 2007;
- inplaatsingsbeleid en leefbaarheid;
- verkoop, renovatie, amovatie en onthuring van woongelegenheden;
- ontwikkeling zorgwoningen;
- strategisch beleidsplan 2006-2011;
- multichanneling;
- rondrit door woningbezit;
- evaluatie dienstverlening Wellerbus;
- besteding Oranjefondsgelden;
- vastgoedstrategie en verkoopprogramma 2007-2011;
- bijstelling verkoopbeleid;
- nieuw beleid inzake niet langer doorberekenen onderhoudskosten (openbaar) groen;
- evaluatie beleid instandhouding en verbetering leefbaarheid;
- rol huurdersfederatie inzake prestatie-afspraken tussen Weller en gemeenten;
- nieuwe structuur en uitbreiding bewonersvertegenwoordiging Brunssum en Schinveld;
- afschrijftermijnen ZAV-beleid;
- nieuw incassobeleid met bijbehorende procedure per 2008;
- schuldsaneringsconvenant;
- starterslening bij verkoop;
- ontwikkelingen inzake Energie Prestatie Advies;
- actualisering verhuurbeleid;
- volkshuisvestingsverslag hoofdstuk participatie;
- subsidie huurdersvertegenwoordigingen;
- klanttevredenheidsonderzoek;
- vereenvoudiging systematiek goederen en diensten;
- jaarverslag ten behoeve van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- bespreking Weller-plannen en Weller-projecten; evaluatie corporatie-jaarverslagen;
- administratiekosten, groenvoorziening met openbaar karakter en overige servicekosten;
- evaluatie samenwerkingsovereenkomst;
- vergaderrooster;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, zoals 'De Grote Beweging', integrale vennootschapsheffingdreiging, et cetera.

#### *Subsidie*

Sinds begin jaren negentig is, reglementair vastgelegd, een budget beschikbaar als bijdrage voor huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies met als doel het functioneren te bevorderen; in 2007 is door alle huurdersbelangenverenigingen / bewonerscommissies een beroep gedaan op de bestaande subsidiemogelijkheid. Ook de vier huurderskoepels "Huren en Wonen", "GBP", "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld" en "Stadsdeel Heerlerbaan" werden en worden financieel ondersteund door Weller.

Aan de hand van het bestaande reglement "Subsidiering Huurdersparticipatie Weller" worden financiële middelen begroot en uitgekeerd.

In 2007 is aan de huurderskoepels, onderliggende bewonersvertegenwoordigingen en Huurdersfederatie, inclusief kosten huisvesting / kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 140.000 toegekend.

#### *Klachtencommissie*

Ook gedurende 2007 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurdersfederatie opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller: de commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande huurderskoepels.

Wegen verandering van werkkring is de voorzittershamer na tien jaar eind 2007 overgegaan van mr. Jeroen van Gessel naar Mr. Gerard van Soerland.

Per 31-12-2007 kende de Klachtencommissie de navolgende samenstelling:

- Mr. J. van Gessel, voorzitter: voorgedragen door de Raad van Commissarissen (tot december 2007);
- Mr. G. van Soerland, voorzitter: voorgedragen door de Raad van Commissarissen (vanaf 12 december 2007);
- de heer H. Maertzdorf, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlen-Centrum;
- de heer F. Souren, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlerbaan;
- de heer L. Sloen, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlerheide;
- de heer H. Kuypers, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Brunssum & Schinveld.

In 2007 zijn 6 klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Drie klachten zijn, zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie, opgepakt en opgelost door het werkkapparaat; drie klachten waren eind 2007 nog lopende.

De Klachtencommissie hield in 2007 tweemaal een evaluerende vergadering.

#### *Kwaliteitzetels*

De statuten van Weller bieden de huurders middels haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Omdat per 31 december 2007 één per 2004 door de Huurdersfederatie voorgedragen lid aftredend was, is de Huurdersfederatie eind 2007 verzocht gebruik te maken van haar voordrachtrecht. De Raad van Commissarissen van Weller is niet afgeweken van de begin 2008 door de Huurdersfederatie gedane, in beginsel bindende, voordracht.

Zie voor verdere informatie omtrent dit onderwerp het Verslag van de Raad van Commissarissen.

#### *Verhuisstatuut*

Sinds oktober 2005 beschikt Weller over een 'Reglement Bijdrage Verhuiskosten' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing als bedoeld in de artikelen 11g BBSH en 7:220 BW. Betreffend reglement, beter bekend onder de naam 'Verhuisstatuut', is tot stand gekomen in goed verleg met de Huurdersfederatie van Weller.

Naar aanleiding van de onthuring en voorgenomen amovatie van de 112 appartementen in de wijk "MSP", één van de 40 'krachtwijken' in Nederland, is gebruik gemaakt van het verhuisstatuut.

#### *Informatie aan bewoners*

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

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

## 8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

### Inleiding

Het financieel beleid van Weller is erop gericht de algemene missie nu en in de toekomst mogelijk te maken, te ondersteunen en te bevorderen. Bij genoemd streven is Weller gebonden aan financiële kaders.

### Financieel kader

Het financieel kader waarop het beleid van Weller is gebaseerd, is mede vastgelegd in de Financiële Meerjaren Begroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de algemene missie thans alsook in de toekomst mogelijk te maken en derhalve de financiële continuïteit te waarborgen.

Onder financiële continuïteit wordt in dit verband verstaan: het kunnen voldoen aan zowel de verplichtingen op de korte termijn als op de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige verdien capaciteit

Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient dusdanig te geschieden dat de continuïteit van Weller, blijvend wordt gewaarborgd.

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

- zorgdragen voor een continue toegang tot de vermogensmarkten;
- streven naar een zodanige omvang van het minimaal weerstandsvermogen dat de continuïteit gewaarborgd is en blijft;
- zorgdragen voor een dusdanige gewenste vermogenspositie en –structuur dat de financiële positie van Weller, gewaarborgd is en blijft;
- realiseren flexibel en controleerbaar cash management;
- realiseren van informatiestromen mede ter ondersteuning van het strategisch beleid van Weller.

De financiële positie van Weller is dusdanig van aard dat toegang tot de vermogensmarkt met borging van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) is gegarandeerd.

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

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

## Jaarresultaat 2007 versus begroting 2007

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Begroting jaarresultaat 2007  | -/- € 219.000,-          |
| Realisatie jaarresultaat 2007 | <u>-/- € 4.328.000,-</u> |
| Verschil (negatief)           | -/- € 4.109.000,-        |

Het begrote jaarresultaat 2007 is bepaald exclusief afwaarderingen en/of terugnames a.g.v. de bedrijfswaardeberekeningen. De service- en stookkosten en de vergoedingen van de huurders voor deze diensten zijn ook niet opgenomen in de begroting.

Een overzicht van de oorzaken van het verschil in resultaat tussen de begroting 2007 en de realisatie van 2007 ziet er als volgt uit:

| Nr. | Verlies- en Winstpost                 | Positief effect  | Negatief effect       |
|-----|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1.  | Huren                                 |                  | -/- 561.000           |
| 2.  | Betaalbaarheidsheffing                | 1.200.000        |                       |
| 3.  | Verkoop onroerende goederen           |                  | -/- 6.321.000         |
| 4.  | Overige bedrijfsopbrengsten           |                  | -/- 356.000           |
| 5.  | Afschrijvingen                        |                  | -/- 242.000           |
| 6.  | Personeelslasten                      | 24.000           |                       |
| 7.  | Lasten onderhoud                      |                  | -/- 2.816.000         |
| 8.  | Huisvestingskosten                    | 38.000           |                       |
| 9.  | Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan  |                  | -/- 73.000            |
| 10. | Algemene kosten                       |                  | -/- 608.000           |
| 11. | Renteresultaat                        | 906.000          |                       |
| 12. | Verkoop bouwgronden                   |                  | -/- 1.000.000         |
| 13. | Waardeveranderingen/projectresultaten | 5.700.000        |                       |
|     |                                       |                  |                       |
|     | <b>Totalen</b>                        | <b>7.868.000</b> | <b>-/- 11.977.000</b> |
|     |                                       |                  |                       |
|     | <b>Saldo</b>                          |                  | <b>-/- 4.109.000</b>  |

De genoemde positieve en negatieve effecten worden hieronder kort toegelicht.

### 1. Huren (realisatie: € 47.831.000,-; begroting: € 48.392.000,-)

De gerealiseerde huurverhoging per 1 juli 2007 á 0,3% was beduidend lager dan de geraamde huurverhoging á 2,5% (inclusief 1,2% a.g.v. de geraamde betaalbaarheidsheffing). Het lagere aantal verkochte woningen in 2007 dan begroot, heeft een positieve uitwerking gehad op de huurinkomsten.

### 2. Betaalbaarheidsheffing (realisatie: € 0,-; begroting: € 1.200.000,-)

Deze begrote heffing van overheidswege is in 2007 vervallen. De verdere invulling van de bijdrage van woningcorporaties aan de betaalbaarheid van woningen en de herontwikkeling van de 40 probleemwijken zal in 2008 volgen.

3. *Verkoop onroerende goederen (realisatie: € 2.979.000,-; begroting: € 9.300.000,-)*

Het verkoopprogramma van Weller is pas tegen het einde van 2007 aangezegd, waardoor er veel minder woningen verkocht zijn dan geraamd was (38 woningen verkocht i.t.t. 125 begroot). In 2008 zal een inhaalslag plaatsvinden van het aantal te verkopen woningen.

4. *Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 1.644.000,-; begroting: € 2.000.000,-)*

De grootste oorzaak van deze lagere opbrengsten vloeit voort uit de vertraging van enkele nieuwbouwprojecten, waardoor de interne doorrekening van kosten van het werkapparaat in 2007 lager uitvalt.

5. *Afschrijvingen (realisatie: € 7.257.000,-; begroting: € 7.015.000,-)*

De afschrijvingen op de onroerende zaken in exploitatie worden bepaald o.b.v. het annuïtaire afschrijvingssysteem. Door verlaging van het interne rentepercentage in 2007 van 6,5% naar 6% bij het bepalen van de annuïteit, zijn de afschrijvingen hoger dan geraamd. Ook het lagere aantal verkochte woningen heeft een negatief effect op deze post.

6. *Personeelslasten (realisatie: € 7.893.000,-; begroting: € 7.917.000,-)*

Per saldo blijven de personeelslasten gering onder de begroting. Met name latere invulling van vacatures is hier de oorzaak van. Hiertegenover staat dat de gerealiseerde wervingskosten hoger waren.

7. *Lasten onderhoud (realisatie: € 19.663.000,-; begroting: € 16.847.000,-)*

Het reguliere onderhoud (klachten-, mutatie-, planmatig- en strategisch onderhoud) was voor 2007 begroot op € 12.300.000,-. In het begrote projectresultaat werden groot onderhoud projecten verantwoord (€ 4.547.000,-). Bij de samenstelling van de jaarrekening worden deze 'projectmatige onderhoudskosten' samengevoegd met het reguliere onderhoud.

Het niet-planmatige onderhoud heeft in 2007 de begroting overschreden met € 3.029.000,-. Daarnaast zijn er doorgeschoven lasten uit 2006 gerealiseerd á € 1.054.000,-. Tegenover deze negatieve effecten, is er aan het planmatige onderhoud € 1.533.000,- minder uitgegeven dan begroot. Een inkoopvoordeel (€ 350.000,-), niet opgedragen werken a.g.v. herontwikkelingsplannen (€ 600.000,-) en doorschuiving van restant aangegane verplichtingen naar 2008 (€ 600.000,-) zijn hier debet aan.

8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 822.000,-; begroting: € 860.000,-)*

De huurprijsstijging van het kantoor in Heerlen is lager uitgevallen dan begroot en de post 'onvoorzien' is minder aangesproken.

9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 238.000,-; begroting: € 165.000,-)*

Deze kosten zijn in 2007 hoger dan begroot, met name vanwege een eerste storting in de nieuw gevormde voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan. Het aantal leden dat zitting heeft in dit orgaan, zal verlaagd gaan worden.

Tevens is een additionele opdracht verstrekt tot specifieke beoordeling van een drietal processen (meer- en minderwerk, verkopen van woningen en opdrachtverstrekking en aanbesteding) in relatie tot fraude- en integriteitsrisico's en zijn de advieskosten iets opgelopen.

10. *Algemene kosten (realisatie: € 10.467.000,-; begroting: € 9.859.000,-)*

De hogere dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren á € 881.000,- (begroot was € 200.000,-) is de grootste oorzaak van de overschrijding. In 2007 is bij de bepaling van de hoogte van de voorziening gerekend met 100% van de achterstanden tot en met het eerste halfjaar van 2007. Bij het samenstellen van de begroting werd nog uitgegaan van gedifferentieerde percentages. Tevens heeft er een opschoningsactie plaatsgevonden, waarbij oude vorderingen in het kader van de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen zijn afgeboekt.

Een aantal posten heeft gezorgd voor een besparing (met name op het gebied van public relations/communicatie en bedrijfsauto's service medewerkers).

11. *Renteresultaat (realisatie: € 12.466.000,-; begroting: € 13.372.000,-)*

De rentelasten van de langlopende schulden zijn € 526.000,- lager. Van de geraamde € 60.000.000,- nieuw aan te trekken gelden a.g.v. herfinanciering (€ 25.000.000,-) en investeringsactiviteiten (€ 35.000.000,-), is € 20.000.000,- doorgeschoven naar 2008. De rentevergoeding m.b.t. de voorfinanciering van de parkeergarage in het Cultuurcluster in Heerlerheide was niet begroot voor 2007 en de overige rentebaten zijn hoger uitgevallen.

Het positieve resultaat van de deelnemingen Parkstad Social Invest B.V. en Weller Holding B.V. (€ 188.000,-) was niet opgenomen in het begrote renteresultaat.

12. *Verkoop bouwgronden (realisatie: € 0,-; begroting: € 1.000.000,-)*

Door verschuiving van projecten, zijn de verkopen van bouwgronden niet gerealiseerd. Deze zullen grotendeels in 2008 geëffectueerd worden.

13. *Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: € 1.916.000,-; begroting: € 7.616.000,-)*

In het begrote jaarresultaat wordt geen rekening gehouden met waarderingseffecten a.g.v. de bedrijfswaardetoets. Verschuiving van projecten of wijziging van de bouwplannen hebben in combinatie met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging positieve en negatieve effecten op het begrote jaarresultaat.

Een positief effect van € 799.000,- heeft plaatsgevonden bij de dotatie in de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw a.g.v. al eerder genomen verliezen (2006), later te nemen verliezen (2008) of lagere verliezen (2007).

Door vrijval uit de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw á € 1.562.000,- is het resultaat positief beïnvloed.

Het groot onderhoud project De Wieër in Heerlerheide zorgt a.g.v. de actuele parameters voor een positief effect van € 1.700.000,-.

In 2007 was de volledige afwaardering begroot van de boekwaarde en de sloop- en onthuringskosten van project Govert Flinckstraat in Heerlen Centrum (€ 1.980.000,-). De afwaardering van de boekwaarde (€ 416.000,-) is echter reeds verwerkt in de jaarrekening 2006. In 2007 zijn slechts de gerealiseerde onthuringskosten (€ 579.000,-) in het resultaat verantwoord. De overige onthuringskosten en de sloopkosten zullen worden genomen in 2008 op het moment van realisatie. Per saldo leidt dit tot een positief effect in 2007.

Een ander positief effect had de oplevering van de 2 nieuwbouwcomplexen Noorderkroon (48 woningen) en Limburgiaparc (4 woningen) in Brunssum. De gewijzigde disconteringsvoet en de hogere huurprijsstelling zorgden voor een terugname van € 939.000,- aan eerdere afwaarderingen.

Bij een aantal projecten zijn in 2007 de sloop- en onthuringskosten uit het verleden, welke nog geactiveerd waren, afgewaardeerd. Dit resulteerde in een negatief effect van € 701.000,-.

## **Solvabiliteit**

In 2007 is de solvabiliteit ten opzichte van 2006 van 15,0 % naar 13,2 % gedaald.

## **Toekomstig financieel beleid**

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, exclusief verwerking van de negatieve aspecten van de in te voeren integrale vennootschapsbelastingheffing, de gedwongen forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', een op komst zijnde solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO<sub>2</sub>-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 2,25% en een intern rendement van 5,45%.

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

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

In het belang van de vereiste investeringen en een verantwoorde solvabiliteit is het verkoopprogramma van Weller, ondanks de niet al te gunstige marktsituatie voor koopwoningen in Parkstad Limburg, de komende jaren in opwaartse richting bijgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat Weller, afgezien van allerlei investeringsmogelijkheden beperkende overheidsmaatregelen, op een verantwoorde wijze haar 'going concern'-activiteiten, onderhoudsplannen en herstructureringsopgaven kan realiseren.

Inzake het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de solvabiliteit in het begrotingsjaar 2008 de norm van 10% ruimschoots overschrijdt. In de daarop volgende jaren laat de solvabiliteit een gecontroleerd dalende lijn zien (ten gevolge van het ingezette beleid op het gebied van herstructurering en de hiermee gepaard gaande onrendabele investeringen). Teneinde de solvabiliteit ook in de toekomst boven de genoemde 10% te houden is in de meerjarenbegroting een verkoopprogramma opgenomen, inhoudende dat in de periode 2007 t/m 2011 zo'n 445 woningen verkocht zullen worden; daarvan is een verkoopaantal van 162 woningen gepland in 2008.

In de Financiële Meerjaren Prognose wordt rekening gehouden met toekomstige investeringen en desinvesteringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. In de jaarrekening 2007 worden uitsluitend feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

## **Nieuwe ontwikkelingen**

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

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

De gevolgen van de negatieve aspecten van de mogelijk in 2008 te voeren integrale vennootschapsbelastingheffing, de gedwongen forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', een op komst zijnde solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO<sup>2</sup>-uitstoot terugdringende maatregelen, zullen niet ongemerkt aan Weller voorbijgaan.

Met behulp van een medio 2008 op te stellen nieuwe SWOT-analyse, een nieuw Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2008-2013, geactualiseerde vastgoedstrategie, risico-analyse, risico-management, jaarlijks verbeterplan en jaarplan zal beleidsmatig ingespeeld worden op de kansen en bedreigingen van voornoemde wet- en regelgeving.

### **Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting**

In het verslagjaar 2007 zijn door Weller beheeractiviteiten voor derden uitgevoerd in het kader van de PPS "Wonen boven Winkels".

Gedurende 2007 heeft Weller het administratief beheer voor de bestaande Verenigingen van Eigenaren niet langer zelf uitgevoerd, maar grotendeels afgestoten en op verantwoorde wijze overgedragen aan een drietal bonafide, commerciële bedrijven in de regio. Uitsluitend de VvE's waarin Weller een meerderheidsbelang (> 50%) heeft, zijn gehandhaafd.

Weller heeft bestuurlijke zeggenschap in de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting exploiteert in het kader van de leefbaarheid in de wijk Heerlerbaan het gemeenschapshuis "De Caumerbron". Op grond van rechtsoptvolging stelt Weller zich garant voor een exploitatieverlies van maximaal 11.400 euro per jaar.

In overleg met VROM is afgesproken genoemde garantstelling, gekoppeld aan amovatie van het gemeenschapshuis binnen enkele jaren, in casu per 2009, zonder geconfronteerd te worden met mogelijke schadeclaims wegens contractbreuk, te beëindigen.

### **Beleggingen**

Het beleid van Weller is in 2007 ten opzichte van het boekjaar 2006 ongewijzigd. Dit betekent dat de overvloedige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons treasurystatuut.

### **BV's**

De activiteiten die Weller als maatschappelijk ondernemer op het vastgoed-speelveld ontplooit casu quo wil gaan ontplooiën, zijn grosso modo te groeperen in een drietal hoofdvelden, te weten:

1. klassieke en traditionele kerntaken: de core-business ;
2. supplementaire en conditionerende maatschappelijke taken: maatschappelijk vastgoed-business;
3. de commerciële BV-activiteiten: commerciële business.

Weller heeft een rigide scheiding aangebracht tussen activiteiten die door een corporatie als Toegelaten Instelling mogen worden ontplooid en activiteiten die een corporatie als vrije marktpartij verricht. Activiteiten die als vrije marktpartij worden verricht zijn, via een Weller Wonen Holding BV, in één of meerdere dochtermaatschappijen – Parkstad Social Invest BV, Noorderkroon BV, Exploitatiemaatschappij Noorderkroon BV en Mijwater Energie BV - ondergebracht; dergelijke activiteiten zijn of worden veelal aan overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting onderworpen.

#### *Toezicht op BV's*

De BV-structuur is zodanig ingericht dat het intern toezicht door de RvC van Weller zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller.

Vooruitlopend op voorgaande ontwikkelingen had Weller een zogenoemde 'voormelding' aan het ministerie van Financiën gezonden; de goedkeuring en daarmee de fiscale overdrachtsvrijstelling zijn eind 2007 verkregen.

### **Onrendabele investeringen**

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2007 een bedrag van € 4.417.000 afgeboekt.

### **Huursom**

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2007 door het Ministerie losgelaten.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2007 bedroeg voor Weller slechts 0,3%.

Ratio: omdat in 2006 in de huurverhoging van 2,5% een percentage van 0,8% was opgenomen in verband met de Betaalbaarheidshheffing, die achteraf niet is geheven, heeft Weller in overleg met de Huurdersfederatie genoemde 0,8% per juli 2007 aan de huurders via een afslag op de huurverhoging terug te laten keren.

## 9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

### Verkoop van woningen

Vooruitlopend op een mogelijk in het nieuw BBSH op te nemen zevende taakveld wordt thans kort ingegaan op de aankoop en verkoop\* van woningen gedurende het boekjaar 2007.

- In het boekjaar 2007 zijn in het stadsdeel Heerlerbaan 7 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide is in 2007 1 woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn 7 woningen verkocht;
- In Brunssum Noord zijn 9 woningen verkocht;
- In Brunssum Zuid zijn 17 woningen verkocht.
- In Schinveld zijn 2 woningen verkocht.

In totaal zijn in 2007 derhalve 43 woningen - beantwoordend aan MG2002-06 – aan zowel zittende huurders alsook naar aanleiding van mutaties verkocht.

#### *Verkoopvormen en verkoopconstructies*

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

Weller is hier voorsnog geen echt voorstander van, omdat de meeste constructies het risico te zeer bij één partij leggen, dan wel de marktwerking dreigen te verstoren of fiscaal kantje boord zijn. Ook dreigt door tussenvormen van huur en koop de consistentie van de verschillende beleidsvelden verloren te gaan.

#### *Verkoopstatuut en Participatie*

Ook in 2007 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopstatuut, door Weller bij de uitvoering van de in eerdere jaren genomen verkoopbesluiten gehanteerd; conform afspraak is met name de positie van de zittende huurders met voldoende waarborgen omkleed geworden.

Bij de uitvoering van alle eerder genomen en gefiatteerde meldingsplichtige besluiten is steeds vooraf met de bewoners vertegenwoordigende huurderskoepels en de relevante zittende huurders gesproken.

Gedurende 2007 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de 'Wet Bevordering Eigen Woningbezit', zijnde 70% van de marktwaarde bij verkoop aan de zittende huurder, 80% van de marktwaarde bij verkoop aan een niet-zittende huurder en 90% bij verkoop zonder koopsubsidie. Woningen zijn, conform MG 2002-27 en MG 2006-06, of verkocht tegen de op het moment van verkoop geldende marktwaarde of tegen 90% van de op het moment van verkoop geldende marktwaarde bij verkoop zonder koopsubsidie.

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

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een “Gedragscode Verkoop Huurwoningen” vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2007 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat in 2008 de verkoopcijfers met name in Heerlen zullen stijgen ten opzichte 2007; dit in verband met het nieuwe vastgoedbeleid van Weller, dat impliceert dat in 2008 zo’n 162 woningen in Heerlen en Brunssum verkocht gaan worden. Wellicht dat de starterssubsidie, zoals deze in Brunssum geldt, de verkoopcijfers, zij het op beperkte schaal, positief beïnvloedt.

## 10. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

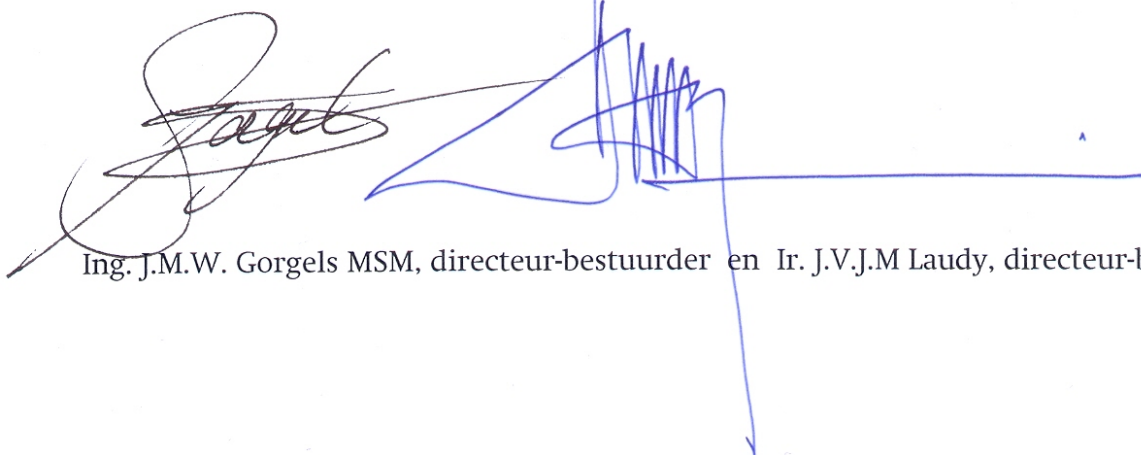
Het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat de toegelaten instelling haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van VROM. Tengevolge van MG2002-06 is deze bepaling grotendeels uitgehold.

In 2007 heeft Weller geen Meldingsplichtige Besluiten genomen. Reeds in 2006 had Weller, in overleg met VROM, een drietal BV's en een Holding BV opgericht. In de loop van 2008 zal de structuur zodanig worden aangepast, dat alle BV's onder de holding zijn geplaatst. Ook hierover zal overleg worden gevoerd met VROM.

## 11. BESTUURSVERKLARING

Het bestuur van stichting Weller verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2007 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 28 mei 2008

The image shows two handwritten signatures. The first signature on the left is in black ink and appears to be 'J.M.W. Gorgels'. The second signature on the right is in blue ink and appears to be 'J.V.J.M. Laudy'. Both signatures are written in a cursive, stylized manner. A long, thin blue line extends from the end of the second signature downwards and to the left.

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

## OVERIGE GEGEVENS

## **BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2007 hebben plaatsgevonden.

### **VROM, gemeenten en prestatie-afspraken**

Vanaf 2008 worden, zodra het nieuwe aangepaste BBSH na publicatie in het Staatsblad in werking is getreden, voorgenomen activiteitenoverzichten aan lokale overheden jaarlijks vóór 1 november (i.p.v. vóór 1 december ) aangeboden en prognoses en prestatieafspraken jaarlijks vóór 1 februari (i.p.v. vóór 1 maart) aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan VROM) via CorpoData toegezonden.

Omdat publicatie van het nieuwe BBSH in het Staatsblad niet, althans niet tijdig, heeft plaatsgevonden, heeft Weller, conform de vigerende voorschriften van het BBSH, zoals voorgaande jaren, vóór 1 maart 2008 het “Activiteitenoverzicht 2008” opgestuurd naar zowel de staatssecretaris, lees Directoraat-Generaal Wonen, directie Stad en Regio, alsook naar het collectief CFV/WWI/WSW, via CorpoData.

De prestatieafspraken zijn voor Brunssum in een nieuw prestatiecontract; de prestatieafspraken met Onderbanken zijn gereed en overeengekomen, doch worden pas in juni ondertekend.

Met de gemeente Heerlen wordt momenteel nog gesproken over een mogelijk prestatiecontract voor de komende jaren.

### **Bijzondere gebeurtenissen**

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2007 niet voorgedaan. Desalniettemin nopen landelijke alsook Europese politieke ontwikkelingen - te denken valt hierbij aan mogelijke integrale vennootschapsbelastingheffing, solidariteitsheffingen en liberalisering van de Europese markt – tot tijdig anticiperen en verwerken in toekomstige jaarbegrotingen.

### **INK-auditrapport**

Weller had in 2007 voorbereidingen getroffen om begin 2008 een INK-auditcommissie Weller te laten beoordelen op een aantal organisatie- en resultaatvelden. Genoemde audit is 26 maart 2008 uitgevoerd en heeft ertoe geleid dat Weller het INK-verbetercertificaat heeft behaald. Betreffend certificaat zal begin juni worden uitgereikt.

### **Resultaatbepaling**

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2007 door de Raad van Commissarissen van Weller is het negatief saldo ad € 4.328.000 van de winst- en verliesrekening 2007 van Weller reeds ten laste gebracht van de algemene bedrijfsreserve.

De directie stelt de Raad van Commissarissen voor om het jaarresultaat, zoals reeds verwerkt in de jaarrekening, te accorderen.

## BIJLAGEN

### VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2007

## Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

|              |                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| AMvB         | : Algemene Maatregel van Bestuur                                   |
| AWIR         | : Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen                     |
| BBSH         | : Besluit Beheer Sociale Huursector                                |
| BHW          | : Besluit Huurprijzen Woonruimte                                   |
| CFV          | : Centraal Fonds Volkshuisvesting                                  |
| FMP          | : Financiële Meerjaren Prognose                                    |
| FTE          | : Full Time Equivalent                                             |
| GBP          | : Gezamenlijk Bewoners Platform                                    |
| GGD          | : Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst                             |
| GMS          | : Grasbroek, Musschemig en Schandelen                              |
| HBV          | : Huurderbelangenvereniging                                        |
| HPW          | : Huurprijzenwet Woonruimte                                        |
| MDW          | : Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit                |
| MSP          | : Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig                         |
| MB           | : Meldingsplichtige Besluiten                                      |
| PPS          | : Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst                        |
| RvC          | : Raad van Commissarissen                                          |
| ROA          | : Regeling Opvang Asielzoekers                                     |
| ROW          | : Regionaal Orgaan Woningcorporaties                               |
| RVP          | : Regionaal Volkshuisvesting Plan                                  |
| SWOT-analyse | : Strength, Weakness, Opportunity, Weakness-analyse                |
| IVBN         | : Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland |
| VVTV         | : Voorlopige Voorziening Tot Verblijf                              |
| Wht          | : Wet op de huurtoeslag                                            |
| WSW          | : Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw                         |
| WBEW         | : Wet Bevordering Eigen Woningbezit                                |
| Wmo          | : Wet maatschappelijke ondersteuning                               |
| WHC          | : Wet op de Huurcommissie                                          |
| WOHV         | : Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder                           |
| WSW          | : Waarborgfonds Sociale Woningbouw                                 |
| WVG          | : Wet Voorkeurrecht Gemeenten                                      |
| Wvg          | : Wet Voorzieningen Gehandicapten                                  |
| WWI          | : Ministerie van Wonen Werk en Inkomen                             |
| ZAV          | : Zelf Aangebracht Veranderingen                                   |
| ZMP          | : Zeer Moeilijk Plaatsbaren                                        |

De Raad van Commissarissen  
en de Directeur-bestuurders van Weller  
Postbus 2  
6400 AA HEERLEN

## **RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN inzake het volkshuisvestingsverslag**

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 2007, van Weller te Brunssum en met betrekking tot een aantal overige aspecten, zoals genoemd in het controleprotocol in rubriek B in Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

### *Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden*

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. De opdracht houdt in dat op de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop. Volledigheidshalve wijzen wij er nog op dat, indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen zouden zijn geconstateerd die voor rapportering in aanmerking zouden zijn gekomen.

### *Verrichte werkzaamheden*

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

### *Feitelijke bevindingen*

Onze bevindingen ter zake zijn als volgt:

- 1 Wij hebben vastgesteld dat het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over alle onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
- 2 Daarnaast hebben wij vastgesteld dat alle in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie niet strijdig is met de jaarrekening.

3 Voorts hebben wij vastgesteld dat:

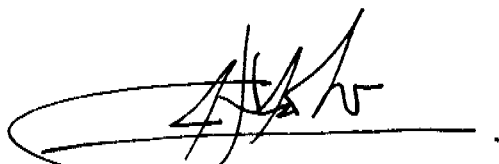
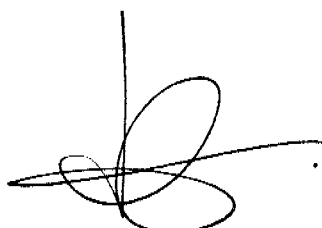
- a de toegelaten instelling, voor zover uit ons onderzoek is gebleken, inzicht heeft gegeven, als bedoeld in artikel 26, 2<sup>e</sup> lid, onderdelen j en k, in haar verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector, zodanig dat hieruit de geldstromen van de toegelaten instelling naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de toegelaten instelling zoveel mogelijk te beperken;
- b de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom en in beheer heeft gehad binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector;
- c de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Commissarissen), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
- d de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woongelegenheden heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woongelegenheden, tenzij er hiertoe overeenkomstig artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector toestemming is verleend, dan wel de verkrijger een toegelaten instelling is, dan wel de woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben; dan wel een bestaande woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en reeds zijn hoofdverblijf in die woning had;
- e de toegelaten instelling in het verslagjaar, geen woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoning-bijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woning hun hoofdverblijf zullen hebben, tegen een prijs lager dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;
- f de toegelaten instelling in het verslagjaar geen bestaande woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoning-bijdrage hebben ontvangen en in die woning reeds hun hoofdverblijf hadden, tegen een prijs lager dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;
- g de toegelaten instelling heeft gehandeld overeenkomstig de in de circulaires MG 2002-27 van 23 december 2002 en MG 2006-06 van 10 juli 2006 gegeven regels en richtlijnen over meldingsplicht, ontheffing van het 90% criterium en verplichte taxatie door een onafhankelijke taxateur die op geen enkele wijze bij de transactie zelf betrokken is geweest. De taxaties niet ouder zijn dan 1 jaar;

- h de toegelaten instelling in het verslagjaar overeenkomstig artikel 11d, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector - voor zover dit van toepassing is - haar voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van natuurlijke personen en/of rechtspersonen en/of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn heeft gemeld aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- i de toegelaten instelling in het verslagjaar beschikte over criteria voor de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in artikel 15 van het Besluit beheer sociale-huursector en dat deze niet strijdig zijn met de door het bestuur genomen besluiten tot vervreemding;
- j de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
- k een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
- l de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht was;
- m indien de toegelaten instelling en/of haar verbindingen nieuw gebouwde woningen hebben verkregen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken, dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, zoals die voor de toegelaten instelling zijn genoemd in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
- n de toegelaten instelling een overzicht heeft gegeven van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, lid 2, onderdeel l;
- o de toegelaten instelling na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid en de MG 2006-04, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd, en
- p voor zover de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, hier in de jaarrekening en het volkshuisvestingverslag expliciet melding van is gemaakt. Deze financiële ondersteuning bedraagt in enig jaar niet meer dan 0,3 promille van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Wij wijzen er nog op dat onze werkzaamheden uitsluitend zijn verricht ten behoeve van de door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties en dat deze rapportage derhalve niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt, zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Maastricht, 28 mei 2008

Ernst & Young Accountants  
namens deze

  
C.J.N. Cools RA  
J.M. Heijster RA

# JAARREKENING

(Bedragen in €)

**BALANS PER 31 DECEMBER 2007**

| <b>ACTIVA</b>                                               | <b>31 - 12 - 2007</b>     | <b>31 - 12 - 2006</b>     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |                           |                           |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                           |                           |
| Onroerende zaken in exploitatie                             | 286.854.144               | 274.642.055               |
| Onroerende zaken in ontwikkeling                            | 26.642.073                | 32.318.568                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <u>2.934.749</u>          | <u>3.376.000</u>          |
|                                                             | 316.430.966               | 310.336.623               |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                           |                           |
| Te vorderen BWS-subsidies                                   | 1.468.826                 | 1.650.739                 |
| Leningen u/g                                                | 6.456                     | 12.663                    |
| Deelneming ColonnadeDuhaf B.V.                              | 0                         | 10.000                    |
| Deelneming Parkstad Social Invest B.V.                      | 1.408.252                 | 1.403.409                 |
| Goodwill aankoop Parkstad Social Invest B.V.                | 0                         | 23.099                    |
| Deelneming Weller Holding B.V.                              | <u>197.042</u>            | <u>14.130</u>             |
|                                                             | 3.080.576                 | 3.114.040                 |
|                                                             | <u>319.511.542</u>        | <u>313.450.663</u>        |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                           |                           |
| <b>Onderhanden projecten</b>                                | 1.011.981                 | 2.060.143                 |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                           |                           |
| Huurdebiteuren                                              | 1.393.931                 | 1.808.384                 |
| Gemeenten                                                   | 693.510                   | 599.896                   |
| Overige vorderingen                                         | 2.287.487                 | 1.488.914                 |
| Overlopende activa                                          | <u>3.751.239</u>          | <u>1.497.384</u>          |
|                                                             | 8.126.167                 | 5.394.578                 |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 1.410.457                 | 1.233.801                 |
|                                                             | <u>10.548.605</u>         | <u>8.688.522</u>          |
| <b>TOTAAL</b>                                               | <u><u>330.060.147</u></u> | <u><u>322.139.185</u></u> |

Heerlen, 28 mei 2008

**BALANS PER 31 DECEMBER 2006 ( na resultaatbestemming )**

| <b><u>PASSIVA</u></b>                                      | <b><u>31 - 12 - 2007</u></b> | <b><u>31 - 12 - 2006</u></b> |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                      |                              |                              |
| Overige reserves                                           | 43.526.351                   | 47.854.722                   |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                       |                              |                              |
| Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw            | 8.016.000                    | 8.077.000                    |
| Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan | 52.000                       | 0                            |
| Voorziening glasfonds                                      | <u>201.513</u>               | <u>179.525</u>               |
|                                                            | 8.269.513                    | 8.256.525                    |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                |                              |                              |
| Leningen overheid                                          | 10.303.454                   | 10.521.736                   |
| Leningen kredietinstellingen                               | <u>250.550.199</u>           | <u>236.842.895</u>           |
|                                                            | 260.853.653                  | 247.364.631                  |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                |                              |                              |
| Schulden aan leveranciers                                  | 5.134.984                    | 6.544.312                    |
| Schulden aan kredietinstellingen                           | 2.823.771                    | 2.450.399                    |
| Belastingen en premies sociale verzekering                 | 1.075.242                    | 1.255.527                    |
| Overige schulden                                           | 465.769                      | 551.935                      |
| Overlopende passiva                                        | <u>7.910.864</u>             | <u>7.861.134</u>             |
|                                                            | 17.410.630                   | 18.663.307                   |
| <b>TOTAAL</b>                                              | <b><u>330.060.147</u></b>    | <b><u>322.139.185</u></b>    |

**WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2007**

|                                                    | <i>Boekjaar<br/>2007</i> | <i>Boekjaar<br/>2006</i> |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                         |                          |                          |
| Huren                                              | 47.831.078               | 47.051.014               |
| Vergoedingen                                       | 3.939.876                | 3.441.997                |
| Overheidsbijdragen                                 | 38.179                   | 36.055                   |
| Verkoop onroerende goederen                        | 2.978.873                | 3.958.705                |
| Doorberekende kosten werkapparaat                  | 1.209.138                | 1.173.558                |
| Overige bedrijfsopbrengsten                        | 396.264                  | 329.709                  |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                 | <b>56.393.408</b>        | <b>55.991.038</b>        |
| <br><b>BEDRIJFSLASTEN</b>                          |                          |                          |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa           | 7.256.739                | 6.920.904                |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | 1.916.258                | 7.859.781                |
| Personeelslasten                                   | 7.892.752                | 7.627.828                |
| Lasten onderhoud                                   | 19.662.801               | 16.640.952               |
| Overige bedrijfslasten                             | 11.527.452               | 10.468.653               |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>                      | <b>48.256.002</b>        | <b>49.518.118</b>        |
| <br><b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                       | <b>8.137.406</b>         | <b>6.472.920</b>         |
| <br>Rentebaten                                     | 265.808                  | 371.256                  |
| Opbrengsten financiële vaste activa<br>en effecten | 224.189                  | -47.431                  |
| Rentelasten                                        | -12.955.774              | -12.773.036              |
|                                                    | -12.465.777              | -12.449.211              |
| <br><b>JAARRESULTAAT</b>                           | <b>-4.328.371</b>        | <b>-5.976.291</b>        |

## **TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING**

### **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT**

#### **WAARDERINGSGRONDSLAGEN**

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

#### **BALANSWAARDERING**

##### **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

##### **Onroerende zaken in exploitatie**

De woningcomplexen met de daarbij behorende installaties (c.v.'s, warmwatertoestellen), de garages, de investeringen in woningverbetering en de woningaanpassingen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van de economische levensduur danwel tegen lagere bedrijfswaarde (indien deze naar verwachting duurzaam lager zal zijn). De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem. De grond is gewaardeerd tegen historische kostprijs; hierop wordt niet afgeschreven.

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

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

Verder wordt in de herziene Richtlijn 212 vanaf verslagjaar 2007 de annuïtaire afschrijving welke de corporatie tot nu toe op haar woningbezit heeft toegepast, niet meer genoemd als mogelijke afschrijvingsmethode. Ofschoon een progressieve of degressieve afschrijving nog is toegestaan, geeft een doorgaans jaarlijks gelijke aanwending van de prestatie-eenheden van het woningbezit aanleiding voor een heroverweging van de in de jaarrekening toegepaste annuïtaire afschrijvingsmethode, waarbij tevens rekening zal moeten worden gehouden met de restwaarde.

Op grond van genoemde overwegingen handhaaft de corporatie voor de jaarrekening 2007 vooralsnog haar tot dusver gebruikelijke verantwoordingswijze van de materiële vaste activa in exploitatie en zal zij vanaf boekjaar 2008 nader bezien op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan de componentenbenadering in combinatie met een heroverweging van de annuïtaire afschrijvingsmethode.

## **Onroerende zaken in ontwikkeling**

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

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

## **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur danwel tegen de lagere bedrijfswaarde. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

### **Te vorderen BWS-subsidies**

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

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

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

### **Leningen u/g**

Dit betreft een lening verstrekt aan het gemeenschapshuis Caumerbron in stadsdeel Heerlerbaan. Deze lening wordt afgelost volgens het annuïtaire afschrijvingssysteem.

### **Deelneming ColonnadeDuhaf B.V.**

In 2002 heeft Wonen Parkstad (één van de voormalige fusiepartners van Weller) 2 aandelen gekocht van ColonnadeDuhaf B.V. De aandelen zijn opgenomen tegen de nominale waarde. In 2007 heeft er een afwaardering plaatsgevonden van deze deelneming.

### **Deelneming Parkstad Social Invest B.V.**

Per 31 december 2002 heeft Wonen Parkstad (één van de voormalige fusiepartners van Weller) alle aandelen verworven van Van Zandvoort Onroerend Goed B.V. De besloten vennootschap wordt gewaardeerd tegen de intrinsieke waarde op balansdatum. In 2003 is de naam gewijzigd in Parkstad Social Invest B.V.

### **Goodwill aankoop Parkstad Social Invest B.V.**

Onder deze post is het verschil opgenomen tussen de verkrijgingsprijs en de intrinsieke waarde van Parkstad Social Invest B.V. (voorheen Van Zandvoort O.G. B.V.) op verkrijgingsmoment.

### **Deelneming Weller Holding B.V.**

Op 28 september 2006 heeft Weller de 100%-dochteronderneming Weller Holding B.V. opgericht, hiermee vooruit lopende op de ontwikkelingen in de volkshuisvesting om nevenactiviteiten van woningcorporaties onder te brengen in aparte juridische entiteiten.

In 2007 hebben er geen (noemenswaardige) activiteiten plaatsgevonden in de Holding; slechts voorbereidende activiteiten met betrekking tot Weller Energie. Hiertoe is, eveneens in 2006, Weller Energie B.V. opgericht door Weller Holding B.V.

De waardering geschiedt tegen netto vermogenswaarde.

### **ONDERHANDEN PROJECTEN**

Onderhanden nieuwbouwverkoopprojecten worden gewaardeerd tegen de bestede kosten verminderd met gedeclareerde termijnen. Het volledige projectresultaat wordt verantwoord op het moment van oplevering.

### **VORDERINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN**

Deze posten zijn opgenomen tegen nominale waarde.

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

### **VOORZIENINGEN**

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

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

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

### **LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN**

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

## **RESULTAATBEPALING**

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

### **Huren**

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

### **Vergoedingen**

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

### **Overheidsbijdragen**

Betreft de bijdragen in de woningaanpassingen voor mindervaliden.

### **Verkoop onroerende goederen**

Betreft de verkoopresultaten van verkochte onroerende zaken en gronden.

### **Doorberekende kosten werkapparaat**

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

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

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

### **Personeelslasten**

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

Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde-bijdrageregeling betreft.

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

Ultimo 2007 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 145% (ultimo 2006: 146%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%.

## **Lasten onderhoud**

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

## **Rentebaten en -lasten**

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

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

## **Belastingen**

Woningcorporaties zijn over 2006 en 2007 partieel belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). De belastingplicht betreft de commerciële activiteiten van woningcorporaties, als bedoeld in de met de belastingdienst afgesloten vaststellings-overeenkomst (VSO). Weller heeft de VSO ondertekend en heeft gekozen voor model I (juridische scheiding). Dit betekent dat alle in de VSO benoemde fiscaal belaste activiteiten die niet binnen de gestelde bufferzones vallen, zullen worden ondergebracht in afzonderlijke rechtspersonen. De nog onder te brengen belaste activiteiten worden in de aangiften Vpb 2006 en 2007 van Weller toegerekend aan de dochtervennootschappen.

Weller heeft over 2006 en 2007 belaste activiteiten verricht, waarvan het fiscaal resultaat wordt geraamd op per saldo -/- € 833.600. De hieruit voortvloeiende latente belastingvordering bedraagt afgerond € 226.000 en is in de jaarrekening 2007 van Weller Wonen Holding BV verantwoord.

## **TOELICHTING OP DE BALANS**

### **VASTE ACTIVA**

#### **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

Het verloop in 2007 is als volgt:

|                                                 | Onroerende<br>zaken<br>in exploitatie | Onroerende<br>zaken<br>in ontwikkeling | Onroerende<br>en roerende<br>zaken ten<br>dienste van de<br>exploitatie |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <u>Boekwaarde per 1 januari 2007</u>            |                                       |                                        |                                                                         |
| Aanschaffingswaarde                             | 385.586.863                           | 33.050.131                             | 7.453.666                                                               |
| Afschrijvingen en overige                       |                                       |                                        |                                                                         |
| Waardeveranderingen                             | -110.944.809                          | -731.563                               | -4.077.666                                                              |
| Boekwaarde per 1 januari 2007                   | <u>274.642.055</u>                    | <u>32.318.568</u>                      | <u>3.376.000</u>                                                        |
| <u>Mutaties in de boekwaarde</u>                |                                       |                                        |                                                                         |
| Investerings                                    | 2.082.274                             | 14.219.286                             | 915.947                                                                 |
| Aankoop                                         | 304.604                               |                                        |                                                                         |
| Overboeking naar in exploitatie                 | 20.104.919                            | -19.895.781                            | -209.139                                                                |
| Desinvesteringen                                | -3.361.436                            |                                        | -805.056                                                                |
| Afschrijvingen i.v.m. verkopen                  | 366.277                               |                                        | 364.458                                                                 |
| Onttrekking voorziening onrendabele investering | -1.636.000                            |                                        |                                                                         |
| Afwaardering boekwaarde a.g.v. sloop            | -38.270                               |                                        |                                                                         |
| Waardeveranderingen o.b.v. bedrijfswaarde       | 939.000                               |                                        |                                                                         |
| Afschrijvingen                                  | -6.549.278                            |                                        | -707.461                                                                |
|                                                 | <u>12.212.090</u>                     | <u>-5.676.495</u>                      | <u>-441.251</u>                                                         |
| <u>Boekwaarde per 31 december 2007</u>          |                                       |                                        |                                                                         |
| Aanschaffingswaarde                             | 403.081.224                           | 27.373.636                             | 7.355.419                                                               |
| Afschrijvingen en overige                       |                                       |                                        |                                                                         |
| waardeveranderingen                             | -116.227.080                          | -731.563                               | -4.420.670                                                              |
| Boekwaarde                                      | <u>286.854.144</u>                    | <u>26.642.073</u>                      | <u>2.934.749</u>                                                        |

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

**Investerings**

|                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                                                    |                  |
| Levensduurverlenging diverse complexen                                             | 980.000          |
| Woningaanpassingen / Kwaliteitsverbeteringen diverse complexen                     | 907.000          |
| Diverse investeringen (cpl. 3.001 + 3.008 + 4.006 + 4.007 + 4.011 + 4.551 + 4.582) | 195.000          |
|                                                                                    | <u>2.082.000</u> |

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Onroerende zaken in ontwikkeling        |                   |
| Projecten Brunssum Noord en Onderbanken | 2.968.000         |
| Projecten Brunssum Zuid                 | 890.000           |
| Projecten Heerlerbaan                   | 379.000           |
| Projecten Heerlen Centrum               | 1.816.000         |
| Projecten Heerlerheide                  | 8.166.000         |
|                                         | <u>14.219.000</u> |

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |                |
| Kantoren                                                    | 53.000         |
| Nieuwe Wellerij Brunssum                                    | 383.000        |
| Automatisering                                              | 460.000        |
| Inventaris                                                  | 20.000         |
|                                                             | <u>916.000</u> |

**Aankoop**

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Onroerende zaken in exploitatie      |         |
| Woonwagens en standplaatsen Brunssum | 305.000 |

**Overboeking naar in exploitatie**

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                           |                   |
| Nieuwbouw 48 woningen Noorderkroon (cpl. 3.078)           | 5.468.000         |
| Nieuwbouw 4 woningen Limburgiaparc (cpl. 4.078)           | 1.104.000         |
| Kantoorpand Raadhuisstraat 21 (cpl. 4.582)                | 209.000           |
| Renovatie De Wieër (cpl. 2.081)                           | 11.558.000        |
| Renovatie Rozengaard (cpl. 3.001)                         | -256.000          |
| Renovatie Op gen Haen (cpl. 3.008 + 3.009 + 3.010)        | 1.268.000         |
| Renovatie Achter de Locht (cpl. 3.015)                    | 118.000           |
| Aanpassing n.a.v. btw-afrekening Brunnerbron (cpl. 3.075) | -110.000          |
| Aanpassing n.a.v. btw-afrekening Scoop (cpl. 3.740)       | -33.000           |
| Renovaties diverse woningen (cpl. 4.007 + 4.011)          | 779.000           |
|                                                           | <u>20.105.000</u> |

## Desinvesteringen

|                                                                                         |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                                                         |                  |
| Verkopen 38 woningen                                                                    | 1.662.000        |
| Verkopen 5 woningen t.g.v. projecten De Wieër (1), Rozengaard (1) en Limburgiaparac (3) | 630.000          |
| Verkoop voormalig kantoorpand Brunssum (kantoorgedeelte + woonzorgloket)                | 848.000          |
| Vergoeding grondsanering Emmaterrein                                                    | 208.000          |
| Grond 15 gesloopte woningen Mesdagstraat + Govert Flinckstraat (cpl. 5.409)             | 5.000            |
| Afkoop 20-jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen                                        | 8.000            |
|                                                                                         | <u>3.361.000</u> |

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |                |
| Verkoop voormalig kantoorpand Brunssum (Wellerijgedeelte)   | <u>805.000</u> |

## Onttrekking voorziening onrendabele investering

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                 |                  |
| Nieuwbouw 48 woningen Noorderkroon (cpl. 3.078) | <u>1.636.000</u> |

## Afwaardering a.g.v. sloop

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                           |               |
| 24 garages behorende bij Govert Flinckstraat (cpl. 5.408) | 4.000         |
| 2 bedrijfsruimten Heulsstraat (cpl. 2.956 + 2.957)        | 34.000        |
|                                                           | <u>38.000</u> |

## Waardeveranderingen o.b.v. bedrijfswaarde

|                                                                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                                         |                |
| Terugname afwaardering nieuwbouw 48 woningen Noorderkroon (cpl. 3.078)  | 555.000        |
| Terugname afwaardering nieuwbouw 4 woningen Limburgiaparac (cpl. 4.078) | 384.000        |
|                                                                         | <u>939.000</u> |

Een nadere toelichting op deze terugnames wordt gegeven bij de post 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

In 2007 heeft de vergelijking tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde niet geleid tot afwaarderingen.

## Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling

Door Weller zijn opdrachten verstrekt voor de hierna volgende bouwprojecten, die per einde boekjaar nog in ontwikkeling zijn.

Op basis van de verwachte stichtingskosten in relatie tot de gewenste huurstelling/opbrengsten, zijn per project de onrendabele investeringen berekend. Deze bedragen naar verwachting:

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Boerderij Rukkerweg Heerlerbaan          | 300.000          |
| Zorgcluster (deelgebied 3) Heerlerheide  | 2.571.000        |
| Brede school (deelgebied 5) Heerlerheide | 1.200.000        |
| Deelgebied 1b + 1c Heerlerheide          | 608.000          |
| Distelenveld Brunssum                    | 200.000          |
| Tarcisiuslocatie Brunssum                | 337.000          |
| Rumpenerbeemden Brunssum                 | 161.000          |
| Morenhoek Heerlen Centrum                | 450.000          |
|                                          | <u>5.827.000</u> |

Voor deze onrendabele investeringen is een voorziening gevormd. De projecten boerderij Rukkerweg, Zorgcluster, Brede School, Deelgebied 1b + 1c en Distelenveld zijn reeds in 2006 in deze voorziening opgenomen.

Bij de projecten Brede School en Deelgebied 1b + 1c heeft er een gedeeltelijke vrijval van de voorziening plaatsgevonden. Het project Herstructurering Heerlerbaan is volledig vrijgevallen uit de voorziening.

Voor de overige projecten heeft er in 2007 een eerste schatting van het onrendabel deel in de voorziening plaatsgevonden ten laste van het jaarresultaat.

Ook heeft er voor het project Noorderkroon, dat in 2006 is opgeleverd, een onttrekking uit de voorziening plaatsgevonden ten gunste van dit project, voor een bedrag van € 1.636.000,-.

## Aangegane verplichtingen

Bij een aantal projecten is sprake van aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving niet financieel zijn opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaande projecten bedraagt de restant verplichting op balansdatum:

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Groot onderhoud De Wieër Heerlerheide             | 465.000          |
| Groot onderhoud diverse locaties Heerlen Centrum  | 180.000          |
| Groot onderhoud Henri Dunantstraat: Distelenveld  | 33.000           |
| Groot onderhoud Henri Dunantstraat: Wijksteunpunt | 23.000           |
| Groot onderhoud Op gen Haen                       | 457.000          |
| Nieuwbouw commercieel De Magistraat               | 85.000           |
| Nieuwbouw Corneliusplein                          | 137.000          |
| Nieuwbouw cultuurcluster Heerlerheide             | 3.694.000        |
| Nieuwbouw huurwoningen Rumpenerbeemden            | 6.000            |
| Nieuwbouw huurwoningen St. Brigidastraat          | 15.000           |
| Nieuwbouw huurwoningen Tarcisiuslocatie           | 159.000          |
| Onderzoek middengebied Heerlerbaan                | 16.000           |
|                                                   | <u>5.270.000</u> |

## Afschrijvingstermijnen

| Onroerende zaken in exploitatie                             | <u>Methode</u> | <u>Termijn (in jaren)</u> |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|
| Grond                                                       | fixe           | -                         |
| Woningen                                                    | annuïtair      | 50                        |
| C.V. installaties                                           | annuïtair      | 20/25/restant levensduur  |
| Isolatie                                                    | annuïtair      | 25                        |
| Garages                                                     | annuïtair      | 50                        |
| Woningaanpassingen                                          | annuïtair      | 15/20/restant levensduur  |
| Groenvoorziening                                            | annuïtair      | 10/15                     |
| Woningverbetering en groot onderhoud                        | annuïtair      | 25/restant levensduur     |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <u>Methode</u> | <u>Termijn (in jaren)</u> |
| Kantoorgebouw                                               | lineair        | 40                        |
| Verbouwing kantoorgebouw                                    | lineair        | restant levensduur        |
| Inventarissen/automatiseringsapparatuur                     | lineair        | 1-10/3-5                  |
| Vervoermiddelen/bedrijfswagens                              | lineair        | 5                         |

## Verzekeringen

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

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 897.570.000,-.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 3.151.000,-.

De verzekerde som van de opstellen kantoor Raadhuisstraat 21 bedraagt € 750.000,-.

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

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

Voor de full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 38.000,- per woning.

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

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

|                                                                        |             |               |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Aansprakelijkheidsverzekering                                          | dekking tot | € 2.500.000,- |
| Bestuursaansprakelijkheidsverzekering                                  | dekking tot | € 5.000.000,- |
| Geld/Fraudeverzekering                                                 | dekking tot | € 1.000.000,- |
| Computerinstallatieverzekering                                         | dekking tot | € 500.000,-   |
| Computer-reconstructieverzekering                                      | dekking tot | € 500.000,-   |
| Milieuschadeverzekering                                                | dekking tot | € 2.500.000,- |
| Aansprakelijkheidsverzekering t.b.v.<br>bestuurders van motorrijtuigen | dekking tot | € 2.500.000,- |
| Vandalismeverzekering t.b.v.<br>Voorstraat 21 te Brunssum              | dekking tot | € 9.000,-     |
| Kostbaarhedenverzekering kantoren                                      | dekking tot | € 81.000,-    |
| Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering                       | dekking tot | € 5.000,-     |
| Inventarisverzekering Huurderkoepels                                   | dekking tot | € 52.000,-    |

### **Zekerheden**

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

### **Actuele waarde**

De bedrijfswaarde van de woningen in exploitatie per 31 december 2007 bedraagt € 493.629.000,- (inclusief de grondwaarde á € 131.852.000,-).

De bedrijfswaarde van de woningen in exploitatie per 31 december 2006 bedroeg € 446.539.000,- (inclusief de grondwaarde á € 135.352.000,-).

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

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

Bij het bepalen van de bedrijfswaarde, zijn de niet-woningen buiten beschouwing gelaten. Conform wetgeving zal het commerciële deel van de niet-woningen (overdrachtswaarde € 11.400.000,-) in de loop van 2008 worden overgedragen aan een dochteronderneming van Weller.

De reële waarde van alle niet-woningen bedraagt op basis van de huurwaarde naar verwachting € 19.237.000,-; de boekwaarde bedraagt ultimo 2007 € 8.931.000,-.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

|                                           | 2007                                                                                                                                                                   | 2006  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - huurstijging 2008                       | 1,60%                                                                                                                                                                  | 1,50% |
| - verwachte huurstijging 2009             | 2,60%                                                                                                                                                                  | 2,00% |
| - verwachte huurstijging 2010             | 2,60%                                                                                                                                                                  | 2,50% |
| - verwachte huurstijging 2011 en 2012     | 2,60%                                                                                                                                                                  | 2,25% |
| - verwachte huurstijging vanaf 2013       | 2,25%                                                                                                                                                                  | 2,25% |
| - variabele lastenstijging 2008 t/m 2012  | 2,60%                                                                                                                                                                  | 2,25% |
| - variabele lastenstijging vanaf 2013     | 2,25%                                                                                                                                                                  | 2,25% |
| - onderhoudslastenstijging 2008 t/m 2012  | 3,60%                                                                                                                                                                  | 3,25% |
| - onderhoudslastenstijging vanaf 2013     | 2,25%                                                                                                                                                                  | 3,25% |
| - verwachte huurderiving op lange termijn | 1,00%                                                                                                                                                                  | 1,00% |
| - disconteringsvoet op de lange termijn   | 5,45% (*)                                                                                                                                                              | 6,00% |
| - jaarlijks bedrag algemeen beheer        | € 810,- p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering                                                                                                                         |       |
| - jaarlijks bedrag belastingen            | bedrag 2007 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering                                                                                                                     |       |
| - jaarlijks bedrag assurantien            | € 28,- p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering                                                                                                                          |       |
| - planmatig en niet-planmatig onderhoud   | gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform onderhoudsbegroting 2008; vervolgens jaarlijks € 1.260,- p/vhe met indexering                                   |       |
| - extra onderhoudsingrepen                | per relevant project apart begrote bedragen                                                                                                                            |       |
| - grondwaarde                             | de grondwaarde is ingerekend op basis van de reële waarde van de aanwezige bouwgronden, hierbij is rekening gehouden met nog te maken kosten i.v.m. onthuring en sloop |       |
| - looptijd                                | restant levensduur                                                                                                                                                     |       |

(\*) De gehanteerde disconteringsvoet in 2007 bedraagt 5,45%, zijnde het gemiddelde van de vermogenskostenvoet van de leningportefeuille en de inschatting van het rentepercentage op lange termijn (6%).

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

De mutatie in de bedrijfswaarde van 2006 naar 2007 á € 30.253.000,- is als volgt toe te lichten.

|                                                                               |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Bedrijfswaarde per 1 januari 2007</b>                                      | <b>463.376.000</b>        |
| Autonome ontwikkeling                                                         |                           |
| Verstrijken van de tijd                                                       | -2.602.000                |
| Voorraadmutaties                                                              |                           |
| Verkopen, nieuwbouw en aankoop                                                | 2.191.000                 |
| Parameterwijzigingen                                                          |                           |
| Levensduurverlenging, stijgingspercentages parameters en<br>disconteringsvoet | 51.072.000                |
| Niveauwijzigingen                                                             |                           |
| Huren, onderhoud, algemeen beheer, toekomstige verkopen en<br>grondwaarde     | -20.408.000               |
| <b>Bedrijfswaarde per 31 december 2007</b>                                    | <b><u>493.629.000</u></b> |

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### Te vorderen BWS-subsidie

|                           | <u>2007</u>         | <u>2006</u>      |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| Saldo per 1 januari       | 1.650.739           | 1.785.056        |
| Mutaties in het boekjaar: |                     |                  |
| - Ontvangst bijdrage      | -252.370            | -252.370         |
| - Bijschrijving rente     | 70.457              | 118.053          |
| Saldo per 31 december     | <u>1.468.826,29</u> | <u>1.650.739</u> |

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 252.000,-.

### Leningen u/g

|                                                   | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lening verstrekt aan Gemeenschapshuis Heerlerbaan | <u>6.456,12</u>       | <u>12.663</u>         |

Het verloop is als volgt:

|                       | <u>2007</u>  | <u>2006</u>   |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Saldo per 1 januari   | 12.663       | 18.630        |
| Aflossing             | -6.207       | -5.967        |
| Saldo per 31 december | <u>6.456</u> | <u>12.663</u> |

Op 30 december 1999 is een bedrag gestort van € 50.000,- op de bankrekening van Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Dit bedrag betreft een lening met een looptijd van 9 jaar en een vast rentepercentage van 4,0%. De jaarlijkse annuïteit bedraagt circa € 7.000,- per jaar, voor het eerst op 31 december 2000.

Als zekerheidsstelling voor deze lening is het recht van hypotheek op het gemeenschapshuis genomen.

### Deelneming ColonnadeDuhaf B.V.

|                       | <u>2007</u> | <u>2006</u>   |
|-----------------------|-------------|---------------|
| Saldo per 1 januari   | 10.000      | 10.000        |
| Overdracht aandelen   | -10.000     | 0             |
| Saldo per 31 december | <u>0,00</u> | <u>10.000</u> |

In 2002 zijn 2 stuks aandelen van ColonnadeDuhaf B.V. gekocht. De aandelen zijn a pari tegen een uitgifteprijs van € 5.000,- per aandeel verworven.

ColonnadeDuhaf heeft in 2007 het besluit genomen om haar activiteiten te staken. Het WSW heeft alle aandelen van corporaties overgenomen om niet. De waarde van de deelneming is daarom volledig afgewaardeerd.

| <b>Deelneming Parkstad Social Invest B.V.</b> | <u>2007</u>         | <u>2006</u>      |
|-----------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Saldo per 1 januari                           | 1.403.409           | 1.538.359        |
| Mutaties in het boekjaar:                     |                     |                  |
| - Correctie resultaat deelneming 2006         | 51.181              | 0                |
| - Resultaat deelneming                        | -46.338             | -134.950         |
| Saldo per 31 december                         | <u>1.408.252,19</u> | <u>1.403.409</u> |

Per 31 december 2002 zijn alle aandelen van Van Zandvoort O.G. B.V. gekocht. De besloten vennootschap is opgenomen tegen de intrinsieke waarde en heeft een maatschappelijk kapitaal van € 100.000,- verdeeld in 200.000 aandelen van elk € 0,50 nominaal. Hiervan zijn ultimo boekjaar 122.500 aandelen geplaatst en volgestort.

Er is sprake van een besloten vennootschap, die individueel naar buiten optreedt. In 2003 is de naam gewijzigd in Parkstad Social Invest B.V. In 2008 zal de naam wijzigen in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De correctie van het resultaat deelneming 2006 is een gevolg van een stelselwijziging m.b.t. de waardering van de voorraden binnen Expl.mij Noorderkroon B.V. (50%-deelneming van Parkstad Social Invest B.V.).

| <b>Goodwill aankoop Parkstad Social Invest B.V.</b> | <u>2007</u> | <u>2006</u>   |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Saldo per 1 januari                                 | 23.099      | 46.198        |
| Mutaties in het boekjaar:                           |             |               |
| - Afschrijving                                      | -23.099     | -23.099       |
| Saldo per 31 december                               | <u>0,00</u> | <u>23.099</u> |

Het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de intrinsieke waarde van de besloten vennootschap wordt goodwill genoemd. Deze had bij de aankoop van Parkstad Social Invest B.V. (voorheen Van Zandvoort Onroerend Goed B.V.) in 2002 betrekking op de overdrachtsbelasting en de notariële kosten. De goodwill werd in vijf jaren afgeschreven.

| <b>Deelneming Weller Holding B.V.</b> | <u>2007</u>       | <u>2006</u>   |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| Saldo per 1 januari                   | 14.130            | 0             |
| Mutaties in het boekjaar:             |                   |               |
| - Storting startkapitaal              | 0                 | 18.000        |
| - Correctie resultaat deelneming 2006 | -4.926            | 0             |
| - Resultaat deelneming                | 187.838           | -3.870        |
| Saldo per 31 december                 | <u>197.042,00</u> | <u>14.130</u> |

Op 28 september 2006 heeft Weller de dochteronderneming Weller Holding B.V opgericht (100%).

In 2007 hebben er nauwelijks bedrijfsactiviteiten in de Holding plaatsgevonden.

De waardering heeft plaatsgevonden tegen netto vermogenswaarde.

De fiscale resultaten van 2006 en 2007 zijn verwerkt in het resultaat deelneming over 2007.

| <b>ONDERHANDEN PROJECTEN</b> | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Onderhanden projecten        | <u>1.011.981</u>      | <u>2.060.143</u>      |

De post Onderhanden projecten is opgebouwd uit de volgende onderdelen :

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Koopwoningen Rembrandtparc Brunssum  | 0                | 162.000          |
| Koopwoningen Limburgiaparc Brunssum  | 881.000          | 1.477.000        |
| Koopwoningen Noorderkroon Brunssum   | 0                | 187.000          |
| Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen | 131.000          | 0                |
| Koopwoningen Scoop Onderbanken       | 0                | 234.000          |
|                                      | <u>1.012.000</u> | <u>2.060.000</u> |

## VORDERINGEN

### Huurdebiteuren

|                                           | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zittende huurders:                        |                       |                       |
| - Te vorderen huren                       | 1.050.997             | 1.043.894             |
| Vertrokken huurders:                      |                       |                       |
| - Te vorderen huren/afrekeningen          | 1.677.646             | 1.820.248             |
| - Getroffen voorziening voor oninbaarheid | -1.334.713            | -1.055.758            |
|                                           | <u>1.393.931</u>      | <u>1.808.384</u>      |

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

| <u>Achterstand</u> | <u>Aantal huurders</u> |              | <u>Bedrag achterstand</u> |                  |
|--------------------|------------------------|--------------|---------------------------|------------------|
|                    | <u>2007</u>            | <u>2006</u>  | <u>2007</u>               | <u>2006</u>      |
| tot 1 maand        | 772                    | 432          | 235.000                   | 60.000           |
| 1 tot 2 maanden    | 268                    | 551          | 177.000                   | 277.000          |
| 2 tot 3 maanden    | 138                    | 161          | 147.000                   | 180.000          |
| 3 tot 4 maanden    | 59                     | 78           | 89.000                    | 115.000          |
| 4 maanden of meer  | 139                    | 155          | 403.000                   | 412.000          |
|                    | <u>1.376</u>           | <u>1.377</u> | <u>1.051.000</u>          | <u>1.044.000</u> |

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,96% van de bruto jaarhuur over 2007 à € 53.568.000,- (ultimo vorig boekjaar ook 1,96%).

De voorziening dubieuze debiteuren heeft het volgende verloop:

|                                      | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo per 1 januari                  | 1.055.758        | 526.555          |
| Definitief afgeboekte posten         | -601.859         | -274.650         |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 880.815          | 803.853          |
| Saldo per 31 december                | <u>1.334.713</u> | <u>1.055.758</u> |

### Gemeenten

|                                              | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bijdrage woningaanpassingen                  | 601.436               | 332.607               |
| Jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen       | 43.044                | 17.099                |
| Subsidie BWS                                 | 0                     | 60.117                |
| Vergoeding projectontwikkeling Masterplannen | 39.000                | 15.261                |
| Herstructurering achterpaden                 | 0                     | 144.192               |
| Waarborgsommen inzake sloop/nieuwbouw        | 7.500                 | 0                     |
| Overige                                      | 2.529                 | 30.621                |
|                                              | <u>693.510</u>        | <u>599.896</u>        |

**Overige vorderingen**

|                                                | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Te vorderen van verzekeraars                   | 7.179                 | 425                   |
| Te ontvangen vergoedingen inzake nieuwbouw     | 0                     | 219.139               |
| Parkstad Social Invest B.V.                    | 1.176.797             | 594.441               |
| Weller Holding B.V.                            | 24.352                | 19.559                |
| Weller Energie B.V.                            | 488.257               | 200.662               |
| Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's | 139.541               | 138.065               |
| Nog te ontvangen inzake verkopen woningen      | 355.923               | 186.986               |
| Nog te ontvangen rentevergoeding Stationstraat | 78.000                | 88.000                |
| Overige posten                                 | 17.438                | 41.637                |
|                                                | <u>2.287.487</u>      | <u>1.488.914</u>      |

**Overlopende activa**

|                                                           | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vooruitbetaalde verzekeringen                             | 29.012                | 55.821                |
| Vooruitbetaalde huur kantoor                              | 156.613               | 156.224               |
| Nog te ontvangen dkp-leningen                             | 25.035                | 25.569                |
| Rente en aflossing leningen                               | 0                     | 28.213                |
| Gemeenschapshuis Heerlerbaan                              | 68.094                | 19.874                |
| Nog te ontvangen bws-bijdrage                             | 72.515                | 73.440                |
| Vooruitbetaalde kosten energie en water                   | 91.430                | 131.270               |
| Nog te ontvangen subsidie Melkert - I                     | 127.220               | 134.999               |
| Nog terug te ontvangen gemeentelijke belastingen          | 53.641                | 0                     |
| Nog te verrekenen kosten nieuwbouw / onderhoud            | 371.542               | 652.255               |
| Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten | 2.717.567             | 0                     |
| Vergoedingen advieskosten Emmaterrein                     | 0                     | 36.527                |
| Vooruitbetaalde automatiseringskosten                     | 7.493                 | 168.622               |
| Overige posten                                            | 31.077                | 14.570                |
|                                                           | <u>3.751.239</u>      | <u>1.497.384</u>      |

**LIQUIDE MIDDELEN**

|                  | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kasgeld          | 0                     | 2.639                 |
| Direct opeisbaar | 1.410.457             | 1.231.162             |
|                  | <u>1.410.457</u>      | <u>1.233.801</u>      |

## **EIGEN VERMOGEN**

| <b>Overige reserves</b> | <b>2007</b>       | <b>2006</b>       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari     | 47.854.722        | 53.831.013        |
| Jaarresultaat           | -4.328.371        | -5.976.291        |
| Saldo per 31 december   | <u>43.526.351</u> | <u>47.854.722</u> |

## **VOORZIENINGEN**

| <b>Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw</b> | <b>2007</b>      | <b>2006</b>      |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo per 1 januari                                    | 8.077.000        | 6.016.000        |
| Dotatie ten laste van de exploitatie                   | 3.137.000        | 2.604.000        |
| Onttrekkingen                                          | -1.636.000       | -543.000         |
| Vrijval ten gunste van de exploitatie                  | -1.562.000       |                  |
| Saldo per 31 december                                  | <u>8.016.000</u> | <u>8.077.000</u> |

Voor de onderstaande projecten zijn in deze voorziening bedragen opgenomen. Deze bedragen betreffen de onrendabele toppen die voor deze projecten zijn berekend. Een verdere toelichting hierover is opgenomen onder de Materiële Vaste Activa.

Voor de projecten Tarcisiuslocatie, Rumpenerbeemden en Morenhoek heeft er een eerste storting plaatsgevonden á € 948.000,- en voor het project Zorgcluster Heerlerheide heeft een aanvulling plaatsgevonden van € 2.189.000,-.

Voor het project Noorderkroon, dat in 2007 is opgeleverd, heeft een onttrekking uit de voorziening plaatsgevonden, voor een bedrag van € 1.636.000,-.

Bij het project Herstructurering Heerlerbaan heeft volledige vrijval van de voorziening plaatsgevonden t.g.v. het resultaat á € 293.000,-.

Voor de projecten Brede School en Deelgebied 1b + 1c Heerlerheide is een deel van de opgenomen voorziening á € 1.562.000,- vrijgevallen t.g.v. het resultaat.

De overige projecten zijn reeds in 2006 opgenomen in de voorziening.

De opbouw van de voorziening is als volgt:

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Boerderij Rukkerweg Heerlerbaan          | 300.000          |
| Zorgcluster (deelgebied 3) Heerlerheide  | 4.760.000        |
| Brede school (deelgebied 5) Heerlerheide | 1.200.000        |
| Deelgebied 1b + 1c Heerlerheide          | 608.000          |
| Distelenveld Brunssum                    | 200.000          |
| Tarcisiuslocatie Brunssum                | 337.000          |
| Rumpenerbeemden Brunssum                 | 161.000          |
| Morenhoek Heerlen Centrum                | 450.000          |
|                                          | <u>8.016.000</u> |

| <b>Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan</b> | <b>2007</b>   | <b>2006</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Saldo per 1 januari                                               | 0             | 0           |
| Dotatie ten laste van de exploitatie                              | 52.000        | 0           |
| Saldo per 31 december                                             | <u>52.000</u> | <u>0</u>    |

In de komende jaren zal de omvang van de Raad van Commissarissen worden teruggebracht naar 7 leden. Deze herstructurering is overeengekomen bij de fusie in 2003 tussen de beide fusiepartners Woonservice Het Adres en Wonen Parkstad. Voor de hiermee samenhangende vergoedingen die de uittredende RvC-leden zullen ontvangen o.b.v. het reglement van de RvC, is een kostenegalisatievoorziening gevormd. De vergoeding bedraagt in totaal € 156.000,- en wordt geëgaliseerd over de betreffende jaren 2007, 2008 en 2009. De dotatie ten laste van 2007 bedraagt 1/3<sup>e</sup> deel ofwel € 52.000,-.

**Voorziening glasfonds**

|                                      | <u>2007</u>    | <u>2006</u>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo per 1 januari                  | 179.525        | 152.607        |
| Dotatie ten laste van de exploitatie | 95.781         | 96.380         |
| Onttrekkingen                        | -73.793        | -69.462        |
| Saldo per 31 december                | <u>201.513</u> | <u>179.525</u> |

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

Voor huurders in de Brunssumse stadsdelen is een glasverzekering afgesloten, welke doorloopt tot medio 2008. Vervolgens zal gekozen worden voor een uniforme dekking van het glasbreukrisico.

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

|                                                        |                       |                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:   | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
| Leningen overheid                                      | 10.303.454            | 10.521.736            |
| Leningen kredietinstellingen                           | 250.550.199           | 236.842.895           |
| Totaal                                                 | <u>260.853.652</u>    | <u>247.364.631</u>    |
| Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt | <u>183.076.428</u>    | <u>162.126.693</u>    |

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2008 een bedrag van € 4.953.000,- aan reguliere aflossingen, € 13.705.000,- aan eindaflossingen en € 163.000,- aan bijschrijvingen inzake klimleningen.

**Marktwaaarde langlopende leningen**

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 260.592.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde markttrente 4,71%. Dit percentage is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar. Bij een disconteringsvoet van 5,45% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 12.439.000,-, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 248.415.000,- zou bedragen.

**Rentevoet en aflossingssysteem**

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 5,00% (2006: 5,05%).

Nagenoeg alle 'hoogrentende' klimleningen zijn afgelost, hetgeen tot een positieve ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet heeft geleid. De huidige situatie van lage rentestanden, kan bij conversie en herfinanciering zorgen voor een verder gunstig verloop van de rentevoet.

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire-, annuïteiten- danwel het dynamische kostprijschuursysteem. Ook zijn er fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

**Zekerheden**

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

| <b>Leningen overheid</b> | <u>2007</u>       | <u>2006</u>       |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari      | 10.521.736        | 10.808.077        |
| Aflossingen              | -218.282          | -286.341          |
| Saldo per 31 december    | <u>10.303.454</u> | <u>10.521.736</u> |

| <b>Leningen kredietinstellingen</b>      | <u>2007</u>        | <u>2006</u>        |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo per 1 januari                      | 236.842.895        | 226.346.764        |
| Nieuwe leningen                          | 40.000.000         | 30.000.000         |
| Klim dkp-leningen tot en met vervaldatum | 167.197            | 228.350            |
| Niet vervallen klim                      | -534               | -14.188            |
| Aflossingen                              | -26.459.359        | -19.718.032        |
| Saldo per 31 december                    | <u>250.550.199</u> | <u>236.842.895</u> |

### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

| <b>Schulden aan leveranciers</b> | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Crediteuren                      | <u>5.134.984</u>      | <u>6.544.312</u>      |

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2007, waarvan de betalingen aanvang 2008 plaatsvinden.

| <b>Schulden aan kredietinstellingen</b>      | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten | <u>2.823.771</u>      | <u>2.450.399</u>      |

| <b>Belastingen en premies sociale verzekering</b> | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Loonheffing                                       | 280.301               | 259.741               |
| Omzetbelasting                                    | 794.941               | 995.786               |
|                                                   | <u>1.075.242</u>      | <u>1.255.527</u>      |

| <b>Overige schulden</b>                                 | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten | <u>465.769</u>        | <u>551.935</u>        |

| <b>Overlopende passiva</b>                 | <u>31 - 12 - 2007</u> | <u>31 - 12 - 2006</u> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Niet-vervallen rente                       | 5.790.401             | 5.733.051             |
| Vooruit ontvangen huren                    | 441.885               | 406.722               |
| Kosten controle jaarrekening               | 47.963                | 33.500                |
| Reservering stookkosten 2e halfjaar        | 254.104               | 299.509               |
| Bouwdapot Wonen Boven Winkels              | 982.938               | 982.730               |
| Nog te betalen pensioen- en sociale lasten | 87.687                | 87.804                |
| Rente en aflossing leningen                | 237.464               | 237.464               |
| Overige posten                             | 68.422                | 80.354                |
|                                            | <u>7.910.864</u>      | <u>7.861.134</u>      |

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

### 1. Voorwaardelijke verplichting

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

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 11.228.000,-.

### 2. Vrijstelling AFNORTH-Woningen

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

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 32 woningen.

Het resterende aan de fiscus terug te betalen bedrag aan omzetbelasting, is afhankelijk van de verhuurtermijn met AFNORTH in verhouding tot de levensduur van de woningen, die op 40 jaar is gesteld. Deze verplichting bedraagt op balansdatum circa € 182.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 9.000,-.

### 3. Aangegane verplichtingen

Bij een aantal projecten is sprake van aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving niet financieel zijn opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaande projecten bedraagt de restant verplichting op balansdatum:

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Groot onderhoud De Wieër Heerlerheide             | 465.000          |
| Groot onderhoud diverse locaties Heerlen Centrum  | 180.000          |
| Groot onderhoud Henri Dunantstraat: Distelenveld  | 33.000           |
| Groot onderhoud Henri Dunantstraat: Wijksteunpunt | 23.000           |
| Groot onderhoud Op gen Haen                       | 457.000          |
| Nieuwbouw commercieel De Magistraat               | 85.000           |
| Nieuwbouw Corneliusplein                          | 137.000          |
| Nieuwbouw cultuurcluster Heerlerheide             | 3.694.000        |
| Nieuwbouw huurwoningen Rumpenerbeemden            | 6.000            |
| Nieuwbouw huurwoningen St. Brigidastraat          | 15.000           |
| Nieuwbouw huurwoningen Tarcisiuslocatie           | 159.000          |
| Onderzoek middengebied Heerlerbaan                | 16.000           |
|                                                   | <u>5.270.000</u> |

Naast de verplichtingen voor de projecten is er inzake het reguliere onderhoud sprake van de volgende aangegane verplichtingen:

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud 2007      | 608.000          |
| Niet-planmatig onderhoud 2007 | 610.000          |
|                               | <u>1.218.000</u> |

De uitvoering van deze onderhoudsopdrachten heeft niet plaatsgevonden in 2007; derhalve zijn deze openstaande verplichtingen niet verwerkt in de onderhoudscijfers van 2007.

### 4. Contracten lease-auto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit lease-auto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2008 bedraagt € 349.000,-. Voor de jaren 2009 tot en met 2012 bedraagt de leaseverplichting € 981.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2012.

## **5. Consequenties integrale vennootschapsbelastingplicht**

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient Weller een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels zullen gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Weller een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening bestaat geen inzicht in de regels met betrekking tot waardering op de fiscale openingbalans en bestaat evenmin duidelijkheid over de waarschijnlijkheid en de hoogte van beschikbare fiscale winsten. Dientengevolge zijn in de jaarrekening 2007 geen belastinglatenties gevormd betrekking hebbend op de integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008.

## **TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**

### **BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

| <b>Huren</b>                           | <u>2007</u>       | <u>2006</u>       |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettohuur:                             |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen               | 46.772.213        | 46.063.349        |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 1.347.123         | 1.199.209         |
| Overige zaken                          | 269.635           | 299.438           |
|                                        | <u>48.388.970</u> | <u>47.561.995</u> |
| Huurderving:                           |                   |                   |
| Wegens leegstand                       | -557.893          | -510.981          |
|                                        | <u>47.831.078</u> | <u>47.051.014</u> |

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

|                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli<br>(2007 = 0,30%, 2006 = 1,20%) | 344.000        |
| Geriefsverbeteringen 2007                                                    | 95.000         |
| Aanpassen naar streefhuur                                                    | 356.000        |
| In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen                              | 353.000        |
| Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie                            | -439.000       |
|                                                                              | <u>709.000</u> |

| <b>Vergoedingen</b>                                                                        | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Leveringen en diensten                                                                     | 4.969.081        | 4.494.455        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand                                                        | -127.611         | -93.491          |
|                                                                                            | <u>4.841.470</u> | <u>4.400.964</u> |
| Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten<br>met betrekking tot het boekjaar | -901.594         | -958.967         |
|                                                                                            | <u>3.939.876</u> | <u>3.441.997</u> |

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

| <b>Overheidsbijdragen</b>                     | <u>2007</u>   | <u>2006</u>   |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Bijdragen woningaanpassing mindervaliden e.d. | <u>38.179</u> | <u>36.055</u> |

| <b>Verkoop onroerende goederen</b>                                          | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Verkoopresultaten                                                           | <u>2.978.873</u> | <u>3.958.705</u> |
| <u>Nadere specificatie van de verkoop van 38 woningen en 1 kantoorpand:</u> |                  |                  |
| Oorspronkelijke kosten                                                      | 3.315.000        |                  |
| Cumulatieve afschrijvingen t/m 31-12-2007                                   | <u>-731.000</u>  |                  |
| Boekwaarde                                                                  | 2.584.000        |                  |
| Opbrengst verkopen                                                          | 5.800.000        |                  |
| Verkoopkosten                                                               | <u>-237.000</u>  |                  |
| Resultaat verkopen                                                          | <u>2.979.000</u> |                  |
|                                                                             |                  |                  |
| <b>Doorberekende kosten werkapparaat</b>                                    | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
| Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten                       | <u>1.209.138</u> | <u>1.173.558</u> |
|                                                                             |                  |                  |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>                                          | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
| Doorberekende administratiekosten aan derden                                | 85.993           | 92.419           |
| Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten                    | 100.088          | 89.440           |
| Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren                         | 10.603           | 39.472           |
| Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten                   | 118.641          | 0                |
| Overige                                                                     | <u>80.939</u>    | <u>108.378</u>   |
|                                                                             | <u>396.264</u>   | <u>329.709</u>   |

## **BEDRIJFSLASTEN**

### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

|                                                             | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                             | 6.518.053        | 6.366.997        |
| Overige zaken                                               | 9.321            | 10.955           |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 707.461          | 522.203          |
| Onroerende zaken m.b.t. leveringen en diensten              | 21.904           | 20.750           |
|                                                             | <u>7.256.739</u> | <u>6.920.904</u> |

### **Waardeverandering materiële vaste activa**

|                                                                | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Waardevermindering materiële vaste activa in exploitatie       | 0                | 4.741.000        |
| Terugname afwaarderingen materiële vaste activa in exploitatie | -939.000         | 0                |
| Waardevermindering materiële vaste activa in ontwikkeling      | 1.241.988        | 98.914           |
| Waardevermindering materiële vaste activa a.g.v. sloop         | 38.270           | 415.867          |
| Waardevermindering materiële vaste activa t.l.v. voorziening   | 3.137.000        | 2.604.000        |
| Vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw        | -1.562.000       | 0                |
|                                                                | <u>1.916.258</u> | <u>7.859.781</u> |

De vergelijking tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde heeft in 2007 ertoe geleid dat bij het nieuwbouwcomplex Noorderkroon € 555.000,- terugenomen kan worden van de in 2006 geraamde onrendabele investering (zie ook de ontrekking voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw). De oorzaak hiervan ligt bij de lagere disconteringsvoet en de hogere toegepaste huurprijzen t.o.v. de geraamde huurprijzen. De 4 nieuwbouwwoningen Limburgiaparc, welke in 2006 opgenomen waren onder de post Onderhanden projecten met koopbestemming, zijn in 2007 toegevoegd aan de 29 huurwoningen Limburgiaparc. In 2006 heeft de bedrijfswaardetoets geleid tot een afwaardering van € 1.483.000,- bij deze 29 huurwoningen. De gewijzigde disconteringsvoet en de hoge huurprijsstelling hebben geleid tot een terugname van € 384.000,-. Beide terugnames zijn verantwoord onder de post "Terugname afwaarderingen materiële vaste activa in exploitatie".

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

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Sloopkosten Zorgcluster Heerlerbaan                         | 115.000          |
| Sloopkosten Kanaalstraat Heerlerbaan                        | 32.000           |
| Advieskosten Hoeve Corisberg Heerlerbaan                    | 11.000           |
| Sloop- en onthuringskosten Rozestraat (Blok B) Heerlerheide | 505.000          |
| Onthuringskosten Govert Flinckstraat Heerlen Centrum        | 579.000          |
|                                                             | <u>1.242.000</u> |

In 2007 zijn de boekwaarden van 24 garages behorende bij Govert Flinckstraat á € 4.000,- en 2 bedrijfsruimten aan de Heulsstraat á € 34.000,- opgenomen onder de post "waardevermindering materiële vaste activa a.g.v. sloop".

De post "waardevermindering materiële vaste activa t.l.v. voorziening" is opgenomen in een hiervoor gevormde Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw. In 2007 heeft er een eerste dotatie plaatsgevonden t.b.v. de Brunssumse projecten Tarcisiuslocatie (€ 337.000,-) en Rumpenerbeemden (€ 161.000,-). In Heerlen is er op de voorziening gedoteerd m.b.t. het project Morenhoek (€ 450.000,-). Bij project Zorgcluster Heerlerheide is € 2.189.000,- toegevoegd aan de reeds gevormde voorziening. Bij de post Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en onder de post Materiële Vaste Activa is een inhoudelijke toelichting opgenomen.

Bij het project Herstructurering Heerlerbaan heeft volledige vrijval van de voorziening plaatsgevonden t.g.v. het resultaat á € 293.000,-. Voor de projecten Brede School en Deelgebied 1b + 1c Heerlerheide is een deel van de opgenomen voorziening á € 1.562.000,- vrijgevallen t.g.v. het resultaat.

| <b>Personeelslasten</b>          | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Lonen en salarissen              | 5.381.107        | 5.261.632        |
| Sociale lasten en pensioenlasten | 1.694.654        | 1.610.979        |
| Overige personeelskosten         | 816.991          | 755.217          |
|                                  | <u>7.892.752</u> | <u>7.627.828</u> |

| <u>Lonen en salarissen</u>           | <u>2007</u>      | <u>2006</u>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Salarissen                           | 4.652.120        | 4.580.102        |
| Vakantiegeld                         | 347.126          | 327.848          |
| Gratificatie (13 <sup>e</sup> maand) | 381.861          | 353.682          |
|                                      | <u>5.381.107</u> | <u>5.261.632</u> |

#### Bezoldiging van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2007 € 396.000,- bedragen. Dit bedrag is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

|                                                 | <u>2007</u>    | <u>2006</u>    |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Brutoloon                                       | 230.719        | 225.843        |
| Vakantiegeld                                    | 18.332         | 18.097         |
| Gratificatie (13 <sup>e</sup> maand)            | 19.130         | 26.851         |
| Sociale lasten                                  | 10.746         | 10.215         |
| Pensioenlasten                                  | 79.316         | 81.623         |
| Overige personeelslasten (met name leaseauto's) | 37.788         | 38.447         |
|                                                 | <u>396.031</u> | <u>401.076</u> |

#### Werknemers

Gedurende het boekjaar 2007 had de corporatie gemiddeld 123 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

|                                     | <u>2007</u>  | <u>2006</u>    |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Directie/Bestuur                    | 2,0          | 2,0            |
| Bestuursondersteuning & Advies      | 15,1         | 12,0           |
| Accountmanagers                     | 6,9          | 6,9            |
| Consultants                         | 13,9         | 14,0           |
| Relatiebeheerders                   | 54,5         | 54,8           |
| Medewerkers Financiën & Registratie | 17,7         | 18,4           |
| Facilitaire Zaken                   | 1,5          | 1,0            |
| Totaal aantal formatieplaatsen      | <u>111,6</u> | <u>109,1</u> * |

\* Als gevolg van interne verschuivingen zijn de vergelijkende cijfers van 2006 aangepast.

### Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2007 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

| <u>Sociale lasten en pensioenlasten</u>              | <u>2007</u>       | <u>2006</u>       |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sociale lasten                                       | 609.656           | 540.430           |
| Pensioenlasten                                       | 1.084.997         | 1.070.549         |
|                                                      | <u>1.694.654</u>  | <u>1.610.979</u>  |
| <br><u>Overige personeelskosten</u>                  | <br><u>2007</u>   | <br><u>2006</u>   |
| Reiskosten                                           | 52.059            | 44.852            |
| Opleidingskosten                                     | 172.176           | 154.207           |
| Kosten leaseauto's                                   | 417.597           | 434.897           |
| Wervingskosten personeel                             | 29.501            | 30.121            |
| Ongevallenverzekering                                | 976               | 1.140             |
| Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst | 12.170            | 12.291            |
| Overige                                              | 132.512           | 77.709            |
|                                                      | <u>816.991</u>    | <u>755.217</u>    |
| <br><b>Lasten onderhoud</b>                          | <br><u>2007</u>   | <br><u>2006</u>   |
| Dotatie glasfonds                                    | 95.781            | 96.380            |
| Kosten planmatig onderhoud                           | 6.130.727         | 5.937.874         |
| Kosten niet-planmatig onderhoud                      | 7.382.149         | 7.156.624         |
| Nagekomen lasten onderhoud                           | 1.053.902         | 583.002           |
| Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)          | 187.364           | 182.318           |
| Projectmatige onderhoudslasten                       | 4.812.877         | 2.684.754         |
|                                                      | <u>19.662.801</u> | <u>16.640.952</u> |

De 'projectmatige onderhoudslasten' hebben betrekking op de volgende posten:

|                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Coating/groepenkasten/thermostaatknoppen hoogbouw Heerlerbaan    | 124.000          |
| Individualisatie cv blok 2 hoogbouw Heerlerbaan                  | 702.000          |
| Upgrading buitenschil Karmelflat Heerlerbaan                     | 1.203.000        |
| Renovaties binnenschil Fossielenerf Heerlerheide                 | 270.000          |
| Renovaties binnen- en buitenschil diverse woningen Brunssum Zuid | 300.000          |
| Renovaties binnenschil Kleikoelen Brunssum Zuid                  | 112.000          |
| Renovaties binnenschil Molenwei Heerlen Centrum                  | 72.000           |
| Renovatie Elfmorgenstraat Heerlen Centrum                        | 338.000          |
| Renovatie overgenomen gemeentewoningen Brunssum Zuid             | 155.000          |
| Upgrading hoofdentree De Eik Heerlen Centrum                     | 186.000          |
| Upgrading trappenhuisen Cambriumflat Heerlen Centrum             | 24.000           |
| Renovaties binnenschil diverse complexen Heerlen Centrum         | 1.327.000        |
|                                                                  | <u>4.813.000</u> |

**Overige bedrijfslasten**

|                                      | 2007              | 2006              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Directe bedrijfskosten               | 7.602.166         | 6.868.096         |
| Kosten verhuur                       | 917.646           | 830.998           |
| Huisvestingskosten                   | 822.408           | 878.195           |
| Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan | 237.718           | 187.576           |
| Algemene kosten                      | 1.947.513         | 1.703.787         |
|                                      | <u>11.527.452</u> | <u>10.468.653</u> |

**Directe bedrijfskosten**

|                                   | 2007             | 2006             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Belastingen                       | 2.998.602        | 2.929.029        |
| Verzekeringen                     | 281.806          | 191.806          |
| Leveringen en diensten:           |                  |                  |
| - Gas, water en elektra           | 3.083.318        | 2.576.884        |
| - Onderhouds- en schoonmaakkosten | 690.148          | 675.045          |
| - Onderhoud groenvoorziening      | 10.936           | 104.374          |
| - Huismeesters                    | 43.338           | 39.788           |
| - Premie glasverzekering          | 50.396           | 48.273           |
| - Boilers                         | 15.756           | 22.741           |
| - Administratiekosten             | 94.218           | 63.521           |
| - Overige kosten                  | 32.014           | 9.777            |
| Wijksteunpunten                   | 80.098           | 87.688           |
| Afboeking service- en stookkosten | 154.881          | 17.883           |
| Jubileum 'trouwe huurders'        | 23.625           | 34.625           |
| Overige lasten                    | 43.030           | 66.665           |
|                                   | <u>7.602.166</u> | <u>6.868.096</u> |

**Kosten verhuur**

|                                             | 2007           | 2006           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren | 880.815        | 803.853        |
| Incassokosten                               | 36.831         | 27.145         |
|                                             | <u>917.646</u> | <u>830.998</u> |

**Huisvestingskosten**

|                                         | 2007           | 2006           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Huur kantoor Parcstaete                 | 515.394        | 510.368        |
| Gas, water, elektra en schoonmaakkosten | 246.588        | 259.990        |
| Onderhoud kantoor                       | 31.581         | 73.354         |
| Belastingen                             | 8.644          | 10.440         |
| Verzekeringen                           | 2.761          | 3.000          |
| Overige huisvestingskosten              | 17.440         | 21.043         |
|                                         | <u>822.408</u> | <u>878.195</u> |

| <u>Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan</u>                | <u>2007</u>           | <u>2006</u>           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Presentie- en vacatiegelden                                | 182.004               | 127.682               |
| Overige kosten intern toezichthoudend orgaan               | 55.713                | 59.894                |
|                                                            | <u>237.718</u>        | <u>187.576</u>        |
| <br><u>Algemene kosten</u>                                 | <br><u>2007</u>       | <br><u>2006</u>       |
| Kosten bewonerszaken                                       | 100.999               | 89.239                |
| Gereedschap en kleding                                     | 3.175                 | 7.878                 |
| Drukwerk en kantoorbenodigdheden                           | 188.419               | 156.214               |
| Porti en telefoon                                          | 244.009               | 235.753               |
| Exploitatiekosten bedrijfswagens                           | 102.392               | 105.797               |
| Contributies en abonnementen                               | 127.516               | 115.639               |
| Kosten automatisering                                      | 314.127               | 253.017               |
| Verzekeringen                                              | 42.307                | 39.783                |
| Kosten controle jaarrekening                               | 73.172                | 73.840                |
| Advieskosten                                               | 378.895               | 266.663               |
| Public relations                                           | 295.156               | 241.772               |
| Overige algemene kosten                                    | 77.345                | 118.194               |
|                                                            | <u>1.947.513</u>      | <u>1.703.787</u>      |
| <br>Totaal                                                 | <br><u>11.527.452</u> | <br><u>10.468.653</u> |
| <br><b>Rentebaten</b>                                      | <br><u>2007</u>       | <br><u>2006</u>       |
| Rente uitgezette liquide middelen                          | 0                     | 176.763               |
| Rente overige vorderingen                                  | 265.808               | 194.492               |
|                                                            | <u>265.808</u>        | <u>371.256</u>        |
| <br><b>Opbrengsten financiële vaste activa en effecten</b> | <br><u>2007</u>       | <br><u>2006</u>       |
| Rente te vorderen BWS-subsidies                            | 69.533                | 114.488               |
| Resultaat deelneming ColonnadeDuhaf B.V.                   | -10.000               | 0                     |
| Resultaat deelneming Parkstad Social Invest B.V.           | 4.843                 | -134.950              |
| Resultaat deelneming Weller Holding B.V.                   | 182.912               | -3.870                |
| Afschrijving goodwill Parkstad Social Invest B.V.          | -23.099               | -23.099               |
|                                                            | <u>224.189</u>        | <u>-47.431</u>        |
| <br><b>Rentelasten</b>                                     | <br><u>2007</u>       | <br><u>2006</u>       |
| Rente langlopende leningen                                 | -12.811.473           | -12.683.036           |
| Disagio WSW                                                | -91.413               | -90.000               |
| Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten               | -52.888               | 0                     |
|                                                            | <u>-12.955.774</u>    | <u>-12.773.036</u>    |

## KASSTROOMOVERZICHT

2007

### **Kasstroom uit operationele activiteiten**

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten | 8.137.000          |                    |
| Aanpassingen voor:                         |                    |                    |
| * Afschrijvingen                           | 7.257.000          |                    |
| * Waardeverandering materiële vaste activa | 735.000            |                    |
| * Verandering in werkkapitaal              |                    |                    |
| - Mutatie onderhanden projecten            | 1.048.000          |                    |
| - Mutatie vorderingen                      | -2.731.000         |                    |
| - Mutatie kortlopende schulden             | <u>-1.253.000</u>  |                    |
|                                            |                    | -2.936.000         |
| * Mutatie voorzieningen                    |                    | 13.000             |
| Ontvangen rente                            | 490.000            |                    |
| Betaalde rente                             | <u>-12.956.000</u> |                    |
|                                            |                    | <u>-12.466.000</u> |

Kasstroom uit operationele activiteiten

740.000

### **Kasstroom uit investeringsactiviteiten**

|                                            |               |  |
|--------------------------------------------|---------------|--|
| Investerings in materiële vaste activa     | -17.522.000   |  |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa | 3.436.000     |  |
| Afname financiële vaste activa             | <u>33.000</u> |  |

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-14.053.000

### **Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

|                                           |             |  |
|-------------------------------------------|-------------|--|
| Bijschrijvingen langlopende schulden      | 167.000     |  |
| Nieuwe leningen                           | 40.000.000  |  |
| Aflossingen langlopende schulden          | -26.677.000 |  |
| Vervroegde aflossing langlopende schulden | <u>0</u>    |  |

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

13.490.000

Afname geldmiddelen

177.000

Aan de Raad van Commissarissen  
en de Directeur-bestuurders van Weller

## ACCOUNTANTSVERKLARING

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2007 van Weller te Brunssum bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst-en-verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

#### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

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

#### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

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

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

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

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

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens.

Maastricht, 28 mei 2008

Ernst & Young Accountants  
namens deze

w.g. J.M. Heijster RA