

**Volkshuisvestingsverslag
&
Jaarrekening
2008**

Definitief

	Voorwoord	1
	Verslag Raad van Commissarissen	3
	Personalialia	3
	Werkwijze	4
	Inhoudelijk toezicht	6
	Professionalisering Governance	8
	Verantwoording beloning	9
	Verklaring Raad van Commissarissen	10
	Verslag Ondernemingsraad	11
	JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
	&	
	BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	13
1	Algemene beschouwingen	14
	Prestaties	15
2	Interne organisatie en Relatienetwerk	18
	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	26
	Externe werkgroepen en adviescommissies	27
	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	27
	Level playing field	27
	Inbedding in de maatschappij	27

3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	29
	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
4	Leefbaarheid en Herstructurering	35
	Leefbaarheid	35
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	36
	Brunssum	36
	Heerlen	37
	Onderbanken	39
	Amovatie en aankoop van woningen samengevat	40
5	Wonen en Zorg	41
	Brunssum	41
	Heerlen	41
	Onderbanken	42
6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	43
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	43
	Maatwerk en relatiebeheer	43
	Woningzoekenden	43
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	43
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	45
	Mutaties	45
	Het verhuren van woningen	45
	Ontruiming	46
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	46
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	50
	Algemeen	50
	Participatie	50
	HBV's en Bewonerscommissies	50
	Huurderskoepels	51
	Huurdersfederatie	51
	Samenwerkingsconvenant	51
	Subsidie	52
	Klachtencommissie	53
	Kwaliteitsetels	53
	Verhuisstatuut	54
	Informatie aan bewoners	54

8	Financiële continuïteit	55
	Inleiding	55
	Financieel kader	55
	Jaarresultaat 2008 versus begroting 2008	56
	Korte toelichting op de relevante verschillen	56
	Solvabiliteit	59
	Toekomstig financieel beleid	59
	Nieuwe ontwikkelingen	60
	Overige werkzaamheden	61
	Beleggingen	61
	BV's	61
	Onrendabele investeringen	62
	Huursom	62
9	Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid	63
	Verkoop van woningen	63
10	Meldingsplichtige Besluiten	65
11	Bestuursverklaring	66
	Overige gegevens	67
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	68
	VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	68
	Bijzondere gebeurtenissen	68
	Toeziethoudend orgaan	68
	Huurdersparticipatie en samenwerkingsconvenant	68
	Meldingsplichtig besluit: verkoop aan belegger	69
	VastStellingsOvereenkomst	69
	Resultaatbepaling	69
	Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	70
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	71
	Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag van Ernst & Young	72
	JAARREKENING	76
	Accountantsverklaring van Ernst & Young	113

VOORWOORD

Enkele jaren geleden had Weller een Strategisch Beleidsplan opgesteld, dat bedoeld was als kompas tot 2011. Naarmate het jaar 2008 vorderde is echter gebleken dat de ontwikkelingen op politiek vlak, in de maatschappij en niet in de laatste plaats in de vastgoedwereld, in sneltreinvaart veranderd zijn.

Al enkele jaren worden de woningcorporaties geconfronteerd met een institutionele crisis, tot uitdrukking komend in de relatie met rijksoverheid, de ingevoerde vennootschapsbelasting, de hernieuwde governance en de toenemende investeringsdruk. In de zomer van 2008 heeft daarnaast sluipenderwijs een vastgoedcrisis haar intrede gedaan, blijkend uit een, zeker in het ontvolkt rakende Parkstad Limburg, vastgelopen vastgoedmarkt, een ernstige stagnatie van de voorgenomen verkopen, met eruit voortvloeiend een waardedaling van de woningvoorraad en diensgevolge een daling van het corporatievermogen. Najaar 2008 is daar een derde crisis bijgekomen, te weten de wereldwijde kredietcrisis, die ertoe geleid heeft dat de financieringseisen voor nieuwe investeringen in projecten zijn toegenomen en de financieringsbeperkingen zijn uitgebreid.

Mede de geschetste situatie heeft ertoe geleid dat wij begin 2008 een nieuwe swot-analyse hebben opgesteld, die, besproken met de Raad van Commissarissen, geleid heeft tot een tussentijdse actualisering, althans herijking op essentiële onderdelen, resulterend in het opstellen van een nieuw Strategisch Beleidsplan, geldend, mits houdbaar in deze roerige tijd, voor de periode 2009 t/m 2013.

In het nieuwe beleidsplan vormen klant, krimp, financiële positie, organisatie-ontwikkeling en maatschappelijk ondernemen, gedestilleerd uit de confrontatiematrix naar aanleiding van de SWOT, de vijf dominante strategische factoren.

Ondanks voornoemd ontstane scenario is Weller er het voorbije jaar in geslaagd praktisch alle in het vigerend beleidsplan en jaarplan gestelde doelen te realiseren.

Algemeen durven wij als bestuur van Weller dan ook te stellen dat uit de in het navolgende gepresenteerde jaarverslag duidelijk tot uitdrukking komt dat Weller ook in 2008 als maatschappelijke onderneming meerwaarde heeft weten te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in het bijzonder.

Uit klanttevredenheidsonderzoeken komt naar voren dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening positief waarderen, de huurdersvertegenwoordigingen geven aan serieus en draagvlakbevorderend betrokken te worden bij de voorbereiding en totstandkoming van het Weller-beleid en er is krachtig doorgewerkt aan de herstructureringsopgaven in de verschillende stadsdelen; daarbij heeft Weller niet vermeden, zij het op verantwoorde wijze, een deel van haar bedrijfsreserve en stille vermogen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting in Brunssum, Heerlen en Onderbanken.

Hiermee anticipeert Weller, zij het met beperkt genoeg, op het standpunt van de landelijke politiek, inhoudend dat het maatschappelijk gebonden vermogen van de woningcorporaties weer geleidelijk moet terugvloeien richting maatschappij.

In het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, is onverdroten verder gewerkt aan het gaan benutten van mijnwater-energie en heeft Weller eind 2008 een Milieubeleidsplan opgesteld, waaraan de komende jaren in overleg met de huurdersvertegenwoordigingen, ongetwijfeld nog veel aandacht besteed gaat worden.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2008 van Weller aan te bieden. Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar. Het verslag is qua opbouw en inhoud zodanig opgesteld en ingericht, dat u zich als geïnteresseerd lezer inzicht kunt verschaffen in de geleverde volkshuisvestelijke taken en prestaties van Weller. Conform genoemde voorschriften is het jaarverslag opgebouwd uit een drietal onderdelen, te weten het gecombineerd 'Volkshuisvestingsverslag & Bestuursverslag' (A), de 'Jaarrekening' (B), bestaande uit 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 2008 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 2008 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, 17 juni 2009

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 2008 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit de navolgende negen personen, die ook per 31 december 2008 deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen van Weller:

Naam:	Functie:	Eerste benoeming*:
de heer J.M.E. Tilmans	voorzitter	1-1-2004
de heer G.R. Geursen	vice-voorzitter	1-1-2004
de heer J.G.M. Bemelmans	lid	1-1-2004
de heer H. Houben	lid namens de huurders	1-1-2008
de heer H. Franz	lid	1-1-2004
de heer M.H. Reijnders ra	lid	1-1-2004
de heer 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 is per 1 januari 2009 afgetreden de heer W.P.J. van de Sanden, De heer van de Sanden is op voordracht van de Huurdersfederatie per 17 juni 2009 opgevolgd door de heer mr. G. van Soerland. Een verdere afbouw wordt per 31 december 2009 afgerond door het afscheid van een drietal commissarissen.

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 oefenen en nuttige adviezen te kunnen geven. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.

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

* fusiedatum

Voor de periode 2008 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 relevante netwerkrelaties.

Relevante nevenfuncties

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de toegelaten instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2008 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 2008 geen strijdige nevenfuncties zijn uitgeoefend door enig toezichthouder.

Werkwijze

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

Vergaderingen

Het aantal vergaderingen van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2008:

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| • RvC met bestuur | : | 9 |
| • 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 2008 van de navolgende informerende commissies gebruik gemaakt:

- Commissie Financiën : 4 bijeenkomsten;
samenstelling: de heren Reijnders, Van de Sanden en Tilmans
- Commissie Personeel & Organisatie : 2 bijeenkomsten;
samenstelling: de heren Bemelmans, Franz, Geursen en Wevers
- Commissie Vastgoed : 1 bijeenkomst;
samenstelling: mevrouw Steijns en de heren Geursen, 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 negen keer bijeen is gekomen en met het Bestuur vooroverleg heeft gehad.

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

In de RvC namen in 2008 twee toezichthouders zitting op voordracht van de Huurdersfederatie, te weten de heren Houben 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 2007 en toezicht op Weller Wonen Holding BV, Weller Vastgoed Beheer BV, Weller Ontwikkeling BV (voorheen PSI-BV) en Weller Energie BV;
- employability-beleid;
- overheveling deel vastgoed richting BV('s);
- governance-code en Aedes-code;
- actualisering en vaststelling bestuursreglement;
- actualisering en vaststelling RvC-reglement;
- aanwijzing extern deskundige ex art. 27, lid 1 van de Statuten;
- vaststelling jaarstukken 2007 conform wettelijke voorschriften;
- de Begroting 2009 en het Jaarplan 2009;
- het vaststellen van het Treasury-beleid en Treasury-jaarplan 2008;
- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages);
- huurbeleid 2008 e.v.;
- vastgoedstrategie;
- project "Maankwartier";
- project "Mijnwater";
- geactualiseerd Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2009 t/m 2013;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties;
- het ICT-automatiseringsstelsel;
- prestatieafspraken directeur-bestuurders.

Veranderingen

Gedurende het verslagjaar hebben geen grote veranderingen in de werkwijze van het toezichthoudend orgaan plaatsgevonden. Wel heeft de Raad van Commissarissen in 2008, naar aanleiding van de zelfevaluatie over 2007, extra aandacht besteed aan haar klankbord- en adviesrol.

Tevens zijn in 2008 concreet meetbare afspraken gemaakt inzake herstructurering van de Raad van Commissarissen, inhoudende dat per 31 december 2009 de Raad van Commissarissen qua omvang zal worden gereduceerd van negen naar zes personen. Ten behoeve van deze herstructurering van het toezichthoudend orgaan is, verspreid over drie jaren, een kosten-egalisatievoorziening gevormd; de dotatie ten laste van 2008, het tweede jaar van de herstructurering, bedraagt 33,3%, zijnde € 52.000.

Inzicht op basis van informatievoorziening

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

Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2008 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.

De RvC heeft in 2008 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en ter plekke geïnformeerd naar de voortgang en mogelijke problemen.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang heeft de RvC regelmatig met het bestuur van Weller kritisch overleg gevoerd; daarbij is vanuit de RvC vooral de nadruk gelegd op handhaving van de financiële continuïteit en borging van de dienstverlening.

Op verzoek van de RvC hebben in 2008 twee specifieke onderzoeken door Ernst & Young plaatsgevonden, te weten een onderzoek naar de implementatie van het risicomanagement en een onderzoek naar de woningtoewijzing.

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

Zowel de RvC alsook het bestuur van Weller achtten het begin 2008 noodzakelijk, mede in verband met de reeds toen veranderde situatie op de vastgoedmarkt, het uit 2004 daterende strategisch beleidsplan te herzien en te actualiseren, hetgeen eind tweede helft 2008 geleid heeft tot een nieuw concept Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2009 t/m 2013. In de loop van 2008 is, daar waar nodig, reeds geanticipeerd op genoemd plan. Het geactualiseerd Meerjaren Strategisch Beleidsplan is begin 2009 formeel gefiatteerd en 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. Eind 2008 is op aangeven van de RvC een extern onderzoek naar de stand van zaken van het risicomanagement uitgevoerd.

De RvC heeft uit de diverse rapportages, alsook uit de met het bestuur van Weller gevoerde gesprekken, ten aanzien van Weller inzicht verkregen 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.

Bevindingen samengevat

Ten aanzien van de uitkomsten van het door ons als RvC uitgeoefende toezicht op realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, alsmede naleving van wet- en regelgeving, kan vermeld worden dat wij als toezichthouder navolgende hebben geconstateerd:

- De door het bestuur van Weller ten behoeve van 2008 gestelde strategische, tactische en operationele doelen liggen in het verlengde van de missie en visie en zijn op hoofdlijnen daadwerkelijk in 2008 gerealiseerd, dan wel in uitvoering;
- De geïnventariseerde risico's zijn in beeld gebracht;
- De PDCA-cyclus van Weller (Check i.d.z.v. controlesysteem), telkens op aangeven van de RvC nader toegelicht door het bestuur, biedt de toezichthouder voldoende houvast een getrouw beeld van de belangrijkste bedrijfsprocessen te verschaffen;
- Ten aanzien van kwaliteitsbeleid en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording wordt gebruik gemaakt van een vertrouwde en bewezen structuur. Extra aandacht verdient het transparant maken van de activiteiten die Weller als volkshuisvester ontplooit;
- Het financiële verslagleggingsproces is voldoende inzichtelijk om op verantwoorde wijze onze toezichtrol te vervullen;
- Niet is gebleken dat sprake is van lacunes of overtredingen in de naleving van wet- of regelgeving.

Wijze waarop RvC de ontwikkelingen in de branche interpreteert

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

Genomen beslissingen

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

Professionalisering governance

Inrichting en verdere professionalisering

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

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

Afwijkingen van sector-aanbevelingen en sector-codes

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

Zelfevaluatie RvC

In 2008 is besloten de huidige kwaliteit van de RvC verder te vergroten door de eind 2008 ontstane vacature te koppelen aan het aantrekken van een commissaris die affiniteit heeft met de vastgoedsector. Daarnaast zal de RvC verder aandacht blijven besteden aan de voortgaande professionalisering van de “governance”.

Verbeterpunten governance (wijze waarop en wanneer)

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

Verantwoording beloning

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

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

Ten behoeve van honorering en vergoedingen zijn in 2008 navolgende uitgaven gedaan:

Naam	Functie	Honorering	Onkosten-Vergoeding	Totaal
Bemelmans J.G.M.	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Franz H.F.	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Geursen G.R.	Vice-voorzitter RvC	€ 14.107,63	€ 1.200	€ 15.307,63
Houben H.	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Reijnders M.H.	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Sanden W.P.J. van de	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Tilmans J.M.E.	Voorzitter RvC	€ 14.107,63	€ 1.200	€ 15.307,63
Wevers R.J.	Lid RvC	€ 12.715,92	€ 1.200	€ 13.915,92
Totaal				€ 128.026,70

De overige RvC-kosten bedroegen € 70.229,40. Daarvan is het merendeel besteed aan adviseurskosten, professionaliseringsactiviteiten en een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders.

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 2008 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Ernst & Young afgegeven accountantsverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 19, lid 1 sub f van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2008 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 17 juni 2009

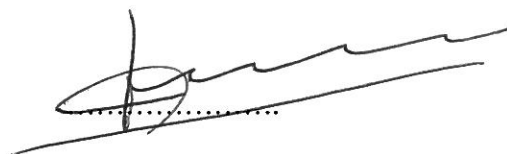
Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.M.E. Tilmans', written over a dotted line.

Dhr. J.M.E. Tilmans

Vice-voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G.R. Geursen', written over a dotted line.

Dhr. G.R. Geursen

OR Jaarverslag 2008

OR Jaarverslag 2008

Hierbij een overzicht van de activiteiten van de OR van Weller in 2008.

Overzicht hoofdstukken

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

1. Samenstelling OR

Anja Sloodbeek – voorzitter

Jo Widdershoven – vicevoorzitter

Roel Retrae – secretaris / penningmeester

Frans Arts – lid

Wiel Pluijmaekers – lid

Jos Wich – lid

Er staat nog een “vacature” open voor de 7^e plek in de OR.

2. Vergaderingen met het bestuur

In 2008 hebben er 6 reguliere vergaderingen met het bestuur plaatsgevonden.

Het bestuur wordt vertegenwoordigd door Jack Gorgels.

De vergaderingen met bestuur / directie:

1. 21 januari
2. 31 maart
3. 30 juni
4. 8 september
5. 3 november
6. 15 december

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet verschenen.

3. Extra vergaderingen met het bestuur

In 2008 hebben er geen extra vergaderingen met bestuur plaatsgevonden.

4. Cursus OR-leden.

Op 21 november is er een cursus gevolgd door de gezamenlijke OR. Deze cursus werd verzorgd door "FNV Formaat". Doel van de cursus was:

- Teambuilding
- Gesprek met directie waarbij de verwachtingen over en weer centraal stonden.

5. Overlegthema's met het bestuur

In 2008 zijn de volgende thema's besproken:

- . Pensioenpremie
- . Employabilitybeleid
- . Personeelsbeleid
- . ICT
- . de Wellerdag
- . Jaarrekeningen en volkshuisvestingsverslag 2007
- . ARBO-zaken en risico-inventarisatie
- . Begroting 2009
- . Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- . Strategisch Beleidsplan 2009-2013
- . Evaluatie Noorderkroon
- . Evaluatie Beoordelingssysteem

6. Overleg met de RVC

In 2008 is er geen overleg geweest met de P-commissie van de Raad van Commissarissen.

Vanaf 2009 zal er minimaal 1 keer per jaar een overleg worden ingepland.

Handtekening voorzitter:



Handtekening 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 2008 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het opstellen en laten indalen van beleid en procedures, zoals vastgelegd in het vigerend Strategisch beleidsplan. Op basis van jaarplan en begroting 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 is ingespeeld op de veranderingen die zich in onze maatschappij voltrekken en die van grote invloed zijn op het veelal door ons zelf vast te stellen beleid, de te hanteren rechtsvorm, de organisatorische samenstelling van het bedrijf en de bedrijfsvoering in het algemeen.

De verslagperiode 2008 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 enkele BV's overgeheveld zijn. 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.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat er in het verslagjaar 2008 slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer zijn, casu quo in eigendom of in beheer zijn geweest, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller.

Navolgend treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Prestaties:

Kwaliteit van het woningbezit

Weller heeft in 2008 ruim 16 miljoen geïnvesteerd in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit. Daarbij is verder invulling gegeven aan een wijze van onderhoudsplanning en begroting gebaseerd op systematische inventarisatie passend binnen strategisch 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 2008 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 2008 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 2008 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 conform BBSH ook in 2008 meer dan medeverantwoordelijk getoond voor een prettig leef- en woonklimaat rondom de door haar geëxploiteerde woningen en heeft zij als initiatiefnemer in de wijken, naast het opstarten, opstellen, faciliteren en uitvoeren van ontwikkelingsvisies en (master-) plannen, aanzienlijke investeringen gedaan teneinde de fysieke en sociale factoren die het woongenot van de huurders en bewoners bepalen, positief te beïnvloeden. Derhalve zijn ook in 2008 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen) 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 eind 2008 12 nieuwbouw(huur)appartementen voor senioren opgeleverd en verhuurd. Het complex draagt de naam ‘Park Lunet’ (Taelmanshof, wijk Rumpenerbeemden); in uitvoering is de bouw van het ‘Brigidahuis’ (Brunssum-Centrum Brigidastraat), omvattend 12 aanleun(huur)appartementen voor senioren en 7 koopappartementen; de oplevering wordt verwacht september 2009.

In Heerlen is in 2007 in het stadsdeel Heerlerheide gestart met de bouw van een Zorgcluster. Weller gaat hier 70 aanleunwoningen realiseren.

In het stadsdeel Heerlerbaan is het wijksteunpunt ten behoeve van het gebied Karmelflat/Peter Schunckstraat in 2008 gerealiseerd. In dit stadsdeel staat Weller al langere tijd klaar om een zorgvoorzieningencluster te realiseren, bestaande uit 52 aanleunappartementen en 16 koopappartementen.

Begin januari 2008 is begonnen met de proef door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten; vooralsnog is de pilot beperkt tot het stadsdeel Heerlerbaan.

Het verhuren van woningen

Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller heeft in 2008 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2008 vrijkwamen werd 69,4% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep.

Ook de demografische ontwikkelingen, zoals de reeds in 1997 in Parkstad Limburg ingezette bevolkingsdaling (tussen 1997 en 2035 zal, vooruitlopend op overig Nederland, in Parkstad Limburg ca. een kwart van de bevolking tengevolge van een structurele daling verdwenen zijn!), marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vergden aandacht en tijdig anticiperen.

In 2008 is een beperkte gemiddelde huurprijsverhoging van 1,6% gerealiseerd. Evenals in voorgaande jaren is, de huidige lokale woningmarktsituatie in acht nemend en na goed overleg met de huurderskoepels, geen gebruik gemaakt van het instrument van huur-prijsdifferentiatie. De verwachting voor 2009 en de jaren daarna is een inflatievolgende jaarlijkse huurprijsverhoging.

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

Bewonersparticipatie

Weller heeft altijd veel waarde gehecht aan een goede relatie en goed overleg met haar huurders en bewoners. In de voorbije jaren is daarvoor een structuur neergelegd en zijn concrete acties ondernomen om deze participatie te waarborgen. Weller voorzag haar bewoners daarbij van (financiële) ondersteuning: per vhe werd in 2008 € 9,40, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van € 14,45 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 2008 geëvalueerd. Het vigerende convenant zal medio 2009 worden opgebroken en vervangen door een nieuw convenant.

Zowel de huurderskoepel “Huren en Wonen”, “GBP”, huurderskoepel “Stadsdeel Heerlerbaan” en “Huurderskoepel Brunssum & Schinveld” beschikten in 2008 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. De vier huurderskoepels vormden tot en met 2008 een federatief verband: alle huurders en bewoners werden – trapsgewijs – vertegenwoordigd in en door de “stichting Huurdersfederatie Weller”. Vanaf 2009 gaat in elk geval de huurderskoepel “Huren & Wonen” zelfstandig verder. 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 2008 werd beëindigd met een positief exploitatie-resultaat van € 1.434.056. Ultimo 2008 bedroeg de solvabiliteit van Weller 13,6%, hetgeen een lichte stijging van 0,4% ten opzichte van 2007 (13,2%) 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 (ruim boven het noodzakelijke weerstandsvermogen conform het Centraal Fonds).

Reeds medio 2007 is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde voldoende gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten de verkoopactiviteiten te intensiveren; dit beleid is in 2008, ondanks de ingetreden vastgoedcrisis, voortgezet.

Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid

In totaal zijn in 2008 in Brunssum 33 woningen verkocht, in Heerlen 79 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 2008 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 gevoed door de vastgoedcrisis en de vervolgens wereldwijd ontstane financiële crisis heeft Weller medio 2008 een nieuwe SWOT-analyse opgesteld, waaruit is gebleken dat het vigerend Meerjaren Strategisch Beleidsplan, dat bedoeld was tot en met 2011, voortijdig een opvolger zou moeten krijgen. Derhalve is tweede helft 2008 gewerkt aan een nieuw Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2009 t/m 2013. In betreffend plan staan visie, missie en strategische doelen vermeld die Weller de komende vijf jaren wil realiseren. De tijd zal moeten uitwijzen of de ongetwijfeld aan de investeringsruimte van toegelaten instellingen beperkingen opleggende institutionele crisis, de vastgoedcrisis, de financiële crisis en de directe of indirecte overheidsheffingen, een blijvende hindernis gaan vormen bij het realiseren van de in het Meerjaren Strategisch Beleidsplan neergelegde Weller-idealen en Weller-aspiraties.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2008 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 eind 2008 geactualiseerd Bestuursreglement. Daarnaast voeren de directeur-bestuurders samen de directie over de organisatie. De directeur-bestuurders richten zich enerzijds op de externe relaties, de samenwerkingsverbanden, de herstructurering en de vastgoedontwikkeling; anderzijds geven de directeur-bestuurders op basis van een interne taakverdeling leiding aan de werkorganisatie en zijn zij verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering.

De directie van Weller wordt gevormd door:

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

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

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

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

Hierbij kan gedacht worden aan het implementeren van visie, missie en Meerjaren Strategisch Beleidsplan, masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen amovatiebesluiten alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met locale 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	148.912	0	0	41.213	Ktr.-formule	190.125
Laudy J.J.M.	Directeur- Bestuurder	145.622	0	0	59.282	Ktr.-formule	204.904
Totaal							395.029

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

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

Op basis van de uitkomsten van een enkele jaren geleden opgestelde risico-analyse zijn de belangrijkste items, voorzien van passende en afgewogen beheersmaatregelen, door omzetting en opname in de reguliere PDCA-cylus (plan-do-check-act) tot risico-beleid geworden. Mede in verband met de reeds eerder genoemde drievoudige crises hebben bestuur en toezichthouder van Weller de intentie uitgesproken reeds tweede helft 2009 een nieuwe risico-analyse uit te (laten) voeren.

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie

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

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

De strategische doelen, kritische succesfactoren, resultaatindicatoren en normen inzake de overige BBSH-taakvelden waren voor het boekjaar 2008 nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2006-2011 van Weller.

Uiteenzetting interne controle- en beheersingssystemen

Nadat eind 2007, 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 2008 nieuwe verbeterplannen opgesteld. Betreffende verbeterplannen zijn neergelegd in het 'Jaarplan 2008', de 'Roadmap 2008' en het MT-Jaarplan 2008.

Conform inhoud is in 2008 verder gewerkt aan het implementeren van het stakeholderbeleid (horizontale- en verticale partners zijn geëncquêteerd 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 2008 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.

In het verlengde van de risico-analyse heeft Weller in 2008 verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot.

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 2008'.

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, volgt hieruit dat de wettelijke speelruimte om buitensporig grote risicovolle activiteiten te ontplooiën beperkt blijft. Desalniettemin lopen ook corporaties risico's die samenhangen met de uitvoering van hun activiteiten.

Mede daarom is opnieuw, naast bepaling van het basisrisico uit gewone bedrijfsvoering, met behulp van extra risicofactoren zoals wetswijzigingen, 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.

Bij dit alles geldt dat onrendabele investeringen voornamelijk zullen worden gedekt door verkopen; de medio 2008 ontstane vastgoedcrisis speelt ons hierbij niet echt in de kaart.

De Meerjarenbegroting 2009 en verder en bedrijfswaardeberekeningen zullen worden benut om beter in te kunnen spelen op toekomstige risico's en onzekerheden.

INK-auditrapport

Omdat bij het bestuur van Weller de behoefte was ontstaan om na een zelfevaluatie ook een externe instantie het functioneren van Weller te laten beoordelen, heeft begin 2008 een INK-auditcommissie Weller op een aantal organisatie- en resultaatvelden doorgelicht. Genoemde audit is 26 maart 2008 uitgevoerd en heeft ertoe geleid dat Weller het INK-verbetercertificaat heeft behaald. Betreffend certificaat is begin juni uitgereikt. Weller is voornemens over enkele jaren een vervolg te geven aan het certificaat.

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 medio juni op de eigen website worden gepubliceerd.

Raad van Commissarissen

Zowel landelijk alsook bij Weller stond het toezicht en de rol van de toezichthouder herhaaldelijk in de belangstelling.

In de lijn van het rapport van de "Commissie Corporate Governance" en het Besluit Beheer Sociale Huursector, is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het bestuur in 2008 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2008 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 eind 2008 geactualiseerd Bestuursreglement; ook beschikt Weller over een, eveneens eind 2008 geactualiseerd, RvC-Reglement, waarin taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd.

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

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is gedurende 2008 niet aan veranderingen onderhevig geweest. Wel is eind 2008 één toezichthouder afgetreden (verstrijken termijn) en is eerste helft 2009 op voordracht van de huurdersvertegenwoordigers een opvolger benoemd. Zie ook het Verslag van de Raad van Commissarissen op pagina 3 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 2008 is verder gestalte gegeven aan het creëren van de gewenste "Weller- cultuur".

Kantoor en automatisering

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

Weller acht het noodzakelijk te beschikken over een ICT-systeem dat toekomstgericht is en Client Relationship Management (CRM) faciërend werkt, alsook het werken met 'preferred suppliers' administratief kan ondersteunen. Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspeelt op de eisen die CRM aan de ondersteunende techniek stelt.

Inzake automatisering heeft Weller tijdig geanticipeerd op toekomstige ICT-ontwikkelingen. Zo worden reeds enkele jaren in- en uitgaande post gescand en elektronisch verwerkt, opgeslagen en verspreid. Ook het archief is gedigitaliseerd. Ook in 2008 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 2008 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 2008 gecontinueerd.

Relatiebeheerders

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

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

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

In 2008 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 geldt dat de ratio van de aankoop van zowel reeds verworven alsook nog toekomstig te verwerven commercieel vastgoed moet worden gezocht in een 'strategisch verwerven' ter verbetering van de leefbaarheid als onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit. Tevens is commercieel vastgoed een middel om gelden te genereren teneinde de maatschappelijke doelen van de stichting Weller als moederorganisatie te kunnen realiseren.

Zoals bekend heeft Weller reeds 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 heeft, in goed overleg met VROM, een 're-shuffeling' plaatsgevonden. Zo zijn alle BV's onder de "Weller Wonen Holding BV" geplaatst, is de naam "Parkstad Social Invest BV" veranderd in "Weller Vastgoed Ontwikkeling BV" en is een "Weller Vastgoed Beheer BV" in het leven geroepen.

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 gereed zijnde 'Wet Maatschappelijke Ondernemingen', die de maatschappelijke onderneming als een nieuwe rechtsvorm introduceert.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2008, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen vermeldenswaardige gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2008 waren bij Weller 124 personen werkzaam, waarvan 112,5 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 flexibilisering van de arbeidstijden is in 2008 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 2008 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 2008 waren er talrijke contacten en werden relaties onderhouden met deze partijen. We willen hier bij enkele van onze externe betrekkingen wat uitgebreider stilstaan. Op andere plaatsen in dit verslag komen weer andere partijen aan bod.

R.O.W.

Weller heeft een regionale toelating in de regio Parkstad Limburg. In 2008 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.) verder gestalte gegeven.

Bij de woningcorporaties in "Parkstad Limburg" heerst de overtuiging dat de zware en kostbare volkshuisvestelijke taken slechts door regionale samenwerking succesvol kunnen worden aangepakt.

Met name de opgestelde 'Woonvisie Parkstad Limburg', waaruit naar voren komt welke de gevolgen zijn van de demografische ontwikkelingen, alsook de "Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park en Stad" vereisen samenwerking en een serieuze regievoering. In het verlengde hiervan is een uitvoeringsplan vastgesteld. Ook in 2008 was één van de directeur-bestuurders van Weller voorzitter van het ROW.

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

a. Algemeen

In 2008 zijn regelmatig contacten geweest met zowel wethouders als ambtenaren van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand volgen enkele voorbeelden:

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

- Op ambtelijk niveau overleg met Bureau Openbare Orde en Veiligheid van de Gemeente Heerlen, het Openbaar Ministerie, Politie, GGD, RIAGG, RIMO, Alcander en de overige Heerlense Corporaties;
- Participatie in en aan het Masterplan Brunssum-Centrum en het concept-masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;
- Deelname aan project “Krimp is Kans”;
- Deelname in bestuur ‘Ontwikkelingsmaatschappij Limburg’;
- Deelname in stuurgroep “Herstructureringsvisie Parkstad Limburg”;
- Deelname in stuurgroep “Maatschappelijke Kosten Baten Analyse”;
- 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 uitgebreid.

b. Activiteitenoverzicht

Overeenkomstig de eisen van artikel 25c BBSH heeft Weller vóór 1 december 2008 het “Overzicht voorgenomen activiteiten 2009” van Weller, inclusief toelichting en samenvatting overeenkomstig bijlage 1, zoals bedoeld in artikel 25b lid 2 BBSH, aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken doen toekomen. Tevens is daarbij, beantwoordend aan artikel 25e BBSH, verzocht om overleg over het volkshuisvestingsbeleid inzake het eerstvolgende kalenderjaar.

c. Realisatie inhoud prestatie-afspraken 2008

De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken ten behoeve van 2008 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid, tenzij elders anders is vermeld, zijn gerealiseerd of liggen op schema. Met de gemeente Heerlen bestaat overeenstemming over ten behoeve van 2008 en volgende jaren tot stand gekomen prestatieafspraken, maar de gemeente Heerlen had eind 2008 nog niet tot ondertekening besloten.

VRM

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 maart 2008 het “Activiteitenoverzicht 2008”, via “CorpoData” (het collectief CFV/WWI/WSW), opgestuurd naar de staatssecretaris, lees Directoraat-Generaal Wonen, directie Stad en Regio.

Tevens is toen opgestuurd het overzicht bevattende de prestatie-afspraken op regionaal niveau, alsmede een voorstel casu quo voorzet inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of mogelijk te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2008.

Aedes

Ook in 2008 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 2008 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.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2008 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan de Ledenraad van Aedes, de Regionale Overlegtafel WWZ, de Kopgroep maatschappelijk vastgoed SEV, de Actiegroep Zorgwoningen, de “Ontwikkelingsmaatschappij PSL BV”, de stuurgroep KRAK (krimp als kans), de begeleidingsgroep regionale herstructureringsvisie en de stuurgroep MKBH.

Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel

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

1. Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over een zestal taakvelden.
2. Jaarlijks worden prestatie-afspraken gemaakt met de lokale overheid.
3. Er bestaat overeenstemming over de ingestelde “Visitatiecommissie”, die het maatschappelijk rendement van de corporaties beoordeelt.
4. Middels het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt de financiële positie getoetst.
5. Op basis van de, overigens per 1 januari 2009 geactualiseerde, “Wet Overleg Huurders-Verhuurder” wordt, naast het BBSH, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
6. De woningcorporatiebranche beschikt over een vernieuwde ‘Aedescode’ en daarop gebaseerd voor het eerst over een eigen ‘Governancecode’. Daarin staat aangegeven waarop corporaties aangesproken mogen worden. Alle woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn gebonden aan de Aedescode. In genoemde code is de maatschappelijke functie van de leden op het terrein van wonen vastgelegd en nader uitgewerkt. Door zich te binden aan de Aedescode laten de woningcorporaties zien dat zij kwaliteit bieden en dat zij verantwoordelijkheid afleggen aan elkaar en aan de omgeving waarin zij werkzaam zijn.
7. Tussen het ministerie van VROM, de VNG en Aedes is een convenant gesloten, inhoudende dat het “College Sluitend Stelsel” de noodzakelijke waarborg zal moeten vormen door middel van het geven van een oordeel over inhoud en omvang van de volkshuisvestelijke opgaven en dat knelpunten bij het vervullen van genoemde opgaven door middel van matching of projectsteun worden aangepakt en opgelost.

Level playing field

Woningbouwcorporaties moeten praktisch onder gelijke concurrentie-condities als andere marktpartijen werkzaam zijn. Zo zijn de vrijstelling van overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting voor bepaalde activiteiten vervallen. Eén van de gevolgen is dat nevenactiviteiten en commerciële activiteiten nadrukkelijker dan voorheen zijn afgescheiden van de kernactiviteiten. Derhalve heeft Weller haar structuur –de stichting voor de kernactiviteiten met daaronder een holding met relevante BV’s –tijdig aangepast. De feitelijke overheveling van een aantal activiteiten heeft deels, afhankelijk van enkele fiscale ontwikkelingen, in overleg met VROM, fiscalisten en accountant, in 2008 plaatsgevonden.

Inbedding in de maatschappij

Omdat de afgelopen jaren uit landelijke onderzoeken naar voren is gekomen dat de mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij niet altijd voor iedereen even duidelijk is, wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid.

Mede daarom is ook in 2008 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.

Als privaatrechtelijke instellingen, belast met het vervullen van (semi-) publiekrechtelijke taken, wil Weller op transparante wijze invulling geven aan haar BBSH-opdrachten. Dit dient evenwel op zodanig verantwoorde wijze te gebeuren, dat ook toekomstige generaties in Nederland verzekerd zijn en blijven van passende en betaalbare woonruimte. Een onverantwoorde (verdere) uitholling van het corporatievermogen staat hiermee op gespannen voet.

3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

Algemeen

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

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

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

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

Strategisch Voorraad Beheer en Kosten-Management-Model

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

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

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

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

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 een vastgoedstrategie werd ontwikkeld en vastgesteld, resulterend in een toekomstbestendig vastgoedbeleid, met daarop gebaseerd het verkoopbeleid 2007-2010. Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis en de financiële crisis en de daarmee samenhangende maatschappelijke ontwikkelingen, heeft Weller reeds zomer 2008 een nieuwe SWOT-analyse opgesteld en daaruit voortvloeiend een nieuw Strategisch Meerjarenbeleidsplan; hiermee samenhangend is ook de voorheen genoemde vastgoedstrategie wederom bijgesteld. Zowel het vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller anticiperen op de gewenste resultaten en gevolgen van de 'Regionale Woonvisie Parkstad Limburg'.

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 2008 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 2008 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding en anticiperend op de inmiddels sinds 1 augustus 2003 geldende nieuwe mutatiwetgeving opnieuw meer vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen. Het reeds medio 2006 in goed overleg met de Huurdersfederatie ontwikkelde en vastgestelde eigen ZAV-beleid heeft daarbij als hulpmiddel gefungeerd; dit omdat betreffend ZAV-beleid een goede balans tussen huurdersvrijheid en bedrijfsbelang creëert.

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

Indien het totale begrote onderhoud voor 2008 à € 15.600.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2008 van € 16.041.000, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een overschrijding kennen van zo'n 3%.

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 2008 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 € 5.663.000 (Brunssum € 2.119.000, Heerlen € 3.361.000 en Onderbanken € 183.000) is € 4.730.000 gerealiseerd (Brunssum € 1.630.000, Heerlen € 2.949.000 en Onderbanken € 151.000).

Naast de kosten planmatig onderhoud is in 2008 onder andere € 4.869.000 uitgegeven aan apart begroot onderhoud inzake specifieke renovatieprojecten (vervanging buitenkozijnen diverse woningen Heerlerbaan, renovaties binnenschil diverse complexen Brunssum-Zuid en Heerlen-Centrum, renovatie hoofdingang Cambriumstraat, bijdrage achterpaden Schuttersveld, renovatie Belemnieten- en Fossielenerf, Heulstraat en diverse woningen in Schinveld).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2007 van € 500.000 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 2008 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 2008 zijn er in totaal 13.584 meldingen geweest (2007:16.198 x), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent een jaarlijks gemiddelde van 1,4 klachten (op 9.714 woningen) per woning (2007: 1,6 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 2007	Aantal 2008
klacht	16.198	13.584
mutatie	1.144	949
strategisch	45	89
medische aanpassing	267	331
geriefsverbetering	355	453
Totaal	18.009	15.406

In 2008 is € 4.029.000 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 901.000, Heerlen € 2.952.000 en Onderbanken € 176.000). Begroot was een bedrag van € 3.916.000 (Brunssum € 1.380.000, Heerlen € 2.345.000 en Onderbanken € 191.000). Ten laste van het klachtenonderhoud 2008 is ook nog een nagekomen last uit 2007 van € 157.000 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 2008 een bedrag besteed van € 1.360.000 (Brunssum € 400.000, Heerlen € 913.000 en Onderbanken € 47.000); begroot was € 1.331.000 (Brunssum € 483.000, Heerlen € 779.000 en Onderbanken € 69.000).

Ten laste van het mutatieonderhoud 2008 is ook nog een nagekomen last uit 2007 van € 12.000 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 € 262.000 gerealiseerd.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen á € 523.000 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2008 is voor € 952.000 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken

In 2008 wendden zich 37 huurders tot de Huurcommissie. Wegens overschrijding van de liberalisatiegrens werden 10 bezwaarschriften naar aanleiding van afrekening van servicekosten uit een complex uit 2007 niet-ontvankelijk verklaard. Naar aanleiding van de oplevering van een nieuwbouwcomplex in Brunssum werden 22 bezwaarschriften wegens derving huurgenot door de Huurcommissie, ondanks het oplossen van de technische bezwaren, deels gehonoreerd. Van de overige vijf zaken werd in 3 gevallen de huurprijs als redelijk beoordeeld; 2 bezwaren betroffen technische mankementen, waarover de Huurcommissie nog steeds geen uitspraak heeft gedaan.

Van de 37 genoemde huurcommissie-zaken was slechts in 2 zaken sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2008; de beperkte huurverhoging heeft hier waarschijnlijk een rol gespeeld.

Medisch geïndiceerden

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

Bovenstaande taak heeft Weller in 2008, 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 2008 hebben 119 huurders in Brunssum, 139 huurders in Heerlen en 10 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.

Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 116, 134 en 10 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen.

Naast voorgaande zijn in 2008 op kosten van Weller in achtereenvolgens Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van respectievelijk 32, 7 en 2 huurders beugels, aangepaste toiletputten en automatische deurdrangers geplaatst.

Milieu, energie en legionella

Enkele jaren geleden heeft Weller een stappenplan opgesteld, dat medio 2008 nader is uitgewerkt in een milieubeleidsplan. Hoofddoel is een aanzienlijke bijdrage te leveren aan het terugdringen van het CO₂-gehalte. Het milieubeleid van Weller is onder andere gevoed door de uitkomsten van het onderzoek naar het bestaande en wenselijke energiebesparingsniveau van ons woningbezit. Betreffend onderzoek is uitgevoerd door een door Weller ingeschakeld extern bedrijf, dat ten aanzien van alle woningen die Weller in eigendom heeft, een zogenoemd 'Energie Prestatie Advies (EPA) heeft opgesteld. De mogelijk te nemen maatregelen om het energieverbruik, en daarmee de CO₂-uitstoot, terug te dringen, zijn opgenomen in het genoemde milieubeleidsplan van Weller.

Teneinde middels reducering van het CO₂-gehalte een bijdrage te leveren aan het milieu en tevens de huurders een kostenbesparing te bezorgen neemt Weller in het stadsdeel Heerlerheide deel aan een mijnwaterproject; met behulp van UKR-subsidie wordt tevens extra isolatie in de nieuwbouwwoningen van betreffend gebied aangebracht en wordt naar verwachting een CO₂-reductie van ruim 55% bewerkstelligd.

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

De vervanging door genoemd type ketel is echter niet in elke woning mogelijk. Bepalend zijn ook de toekomstplannen voor de woning en de wensen van de klant. Wenst de klant een ander type CV, dan kan aan zijn verzoek gehoor worden gegeven. Ook is zorg is besteed aan voorkoming van besmetting door de legionella-bacterie: in een aantal complexen zijn preventieve maatregelen genomen. Weller heeft zich derhalve ook in 2008 intensief bezig gehouden met de problematiek.

4. LEEFBAARHEID EN HERSTRUCTURERING

Artikel 12a van het BBSH luidt: "De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn". Thans volgt van dit verantwoordingsveld op hoofdlijnen een beknopt overzicht van activiteiten die door Weller in 2008 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Leefbaarheid

Weller heeft ook in 2008 haar verantwoordelijkheid genomen voor een prettig woon- en leefklimaat in de buurten die door haar worden beheerd. In het ontwikkelen van visies en (master-) plannen heeft Weller zelfs het voortouw genomen.

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

Derhalve zijn ook in 2008 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen) 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 2008 onder andere als sponsor betrokken geweest bij wijkfeesten, kindervakantiewerk, een Weller-evenementendag voor huurders, etcetera. Ook is verdere invulling gegeven aan het realiseren van schuttingplannen en deelname aan de implementatie van buurtontwikkelingsplannen.

In samenwerking met buurtcontactambtenaar, politie, coördinator openbare werken, accountmanager, verhuurmakelaar en technisch adviseur heeft in Heerlen alsook in Brunssum in de loop van 2008 in alle stadsdelen tweemaal een wijkschouw plaatsgevonden. Waar wijkschouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken.

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

Via de Stichting Maecon heeft Weller, in het kader van de Regeling In – en Doorstroombanen voor Langdurig Werklozen, voorheen Melkert I, een zestal buurtbeheerders / huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken. Bezien zal worden in hoeverre en hoe ingespeeld kan worden op het voornemen van de rijksoverheid de 'ID-banen' op te heffen, dan wel af te bouwen. Gedurende 2008 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 2008, exclusief herstructurering, voor een bedrag van (€ 1.144.000 + € 262.000 =) € 1.406.000 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd.

Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)

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

Brunssum

a) gerealiseerd:

- Het masterplan Brunssum-Centrum is in het najaar 2008 goedgekeurd en vastgesteld. De kern van het plan is het creëren van een verdichting van het Centrum, en verdunning aan de randen van de stad. Het plan houdt grosso modo in dat ongeveer 393 woningen zullen worden geamoveerd en 651 nieuwe woningen zullen worden gebouwd, hetgeen resulteert in een netto toevoeging van 258 woningen. Prioriteit is toegekend aan de deelgebieden Kerkeveld (Brede School), Het Ei (winkelcentrum), Lindeplein (gemeenschapshuis) en Atriumlocatie (zorgplein);
- Renovatie van de 92 eengezinswoningen 'Op gen Haen'; de resterende 10% is in 2008 voltooid;
- Park Lunet (Taelmanshof, wijk Rumpenerbeemden): conform planning zijn de 12 nieuwbouw(huur)appartementen eind 2008 opgeleverd en verhuurd.

b) opgestart:

- Onthuring Kerkeveld vanaf maart 2008 ter voorbereiding op bouw Brede School; eind 2008 waren reeds 32 van de 48 twee-op-een-woningen onthuid;
- Uitbreiding / aanpassen wijksteunpunt ten behoeve van WWZ-zone in Brunssum-Noord voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen. Het betreft een dienstencentrum van 460 m² ten behoeve van bewoners van Brunssum-Noord.
De bouw is gestart oktober 2008; oplevering naar verwachting augustus 2009 (zie ook hoofdstuk Wonen en Zorg);
- Brigidahuis (Brunssum-Centrum Brigidastraat): 12 aanleun(huur)appartementen en 7 koopappartementen in uitvoering; de oplevering wordt verwacht september 2009.

c) in voorbereiding:

- Central (Kerkstraat): 12 sociale huurappartementen, 6 koopappartementen en 1600m² commercieel; streefdatum oplevering december 2009;
- Park Lunet fase II: in de loop van 2009 zal gestart worden met de bouw van de tweede blok van 12 woningen (fase I is gerealiseerd eind 2008);
- Tarcisius-locatie; 20 koopappartementen met parkeergarage en 20 sociale huurappartementen. In 2009 is besloten deze ontwikkeling stop te zetten wegens financiële onhaalbaarheid.

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlerbaan

- Grootonderhoud Bautscherweg: 206 woningen (fase 2);
- Het wijksteunpunt ten behoeve van het gebied Karmelflat/Peter Schunckstraat is in 2008 gerealiseerd, door één woning aan Meander te verhuren als wijksteunpunt.

Heerlen-centrum

- In het stadsdeel Heerlen-Centrum is ten behoeve van de Vogelaarwijk Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig, kortweg MSP genoemd, enkele jaren geleden gestart met de voorbereidingen die moeten leiden tot het opstellen van een ontwikkelingsvisie. Anticiperend op de MSP-visie heeft Weller in 2008 de resterende appartementen van de 112 portiek-etagewoningen van de Govert Flinckstraat onthuid. Verwacht wordt dat tweede helft 2009 de feitelijke amovatie kan plaatsvinden. Omdat Weller nog slechts zo'n 300 woningen bezit in betreffend, inmiddels door de overheid tot Vogelaarwijk bestempeld gebied, en dan ook nog in een deel van de wijk dat al voor 50% verkocht is aan ex-huurders van Weller, neemt Weller niet het voortouw qua herstructurering van het MSP-gebied. Zoals eerder vermeld neemt Weller wel haar verantwoordelijkheden inzake herstructurering van de beperkte locaties waarop zij nog woningbezit heeft.

Heerlerheide

- In 2008 zijn de resterende 4 van de 48 blokken van de 276 eengezinswoningen van De Wieër gerenoveerd;
- Cultuurcluster Gen Coel (deelgebied 8): in 2006 is gestart met het project, bestaande uit 50 koopwoningen, een gemeenschapshuis, een bibliotheek, een stadsdeelwinkel, een grand café, een mijnwaterinformatiecentrum, 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 Weller Ontwikkeling BV van Weller, voorheen PSI BV geheten. De realisatie van het project heeft eind 2008 plaatsgevonden.

b) opgestart:

Heerlerbaan

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

Heerlen-Centrum

- Aan de woningen in de Molenweiflat wordt bij mutatie grootonderhoud gepleegd;
- Het complex Moerenhoek is in 2008 verbouwd tot 13 sociale huurappartementen voor jongeren (9x) en studenten (4x). Eind 2008 waren de belangrijkste bouwactiviteiten verricht, maar ten gevolge van enkele tegenvallers zal de oplevering pas in de zomer van 2009 gaan plaatsvinden.

Heerlerheide

- Mijnwaterproject Heerlerheide: doel van het project is de levering van warmte (koeltewater en tapwater) aan huurders van de nieuwbouwprojecten die Weller op betreffende locatie heeft gerealiseerd of nog zal realiseren. Ook de overige buurtbewoners kunnen van genoemd project profiteren. Nadat VROM eind 2007 formeel toestemming had verleend met betreffend project verder te gaan is de gemeente Heerlen gestart met de aanleg van de transportleidingen van het primaire net naar het stadsdeel Heerlerheide en is medio 2008 de insteek van het primaire net (drie leidingen van de gemeente Heerlen) naar de Weller Energie Centrale in het cultuurcluster in het stadsdeel Heerlerheide gerealiseerd.

Vanaf oktober 2008 heeft in het stadsdeel Heerlerheide, zij het vooralsnog via de traditionele ketels, de levering van warmte-energie aan de eerste klanten plaatsgevonden;

- Brede School Heerlerheide Centrum (deelgebied 5): nadat vanaf 2005 de nodige voorbereidingen waren getroffen, is eind 2008 gestart met de bouw van een zogenoemde 'Brede School', bestaande uit een basisschool, een peuterspeelzaal, een consultatiebureau, een sportzaal, een ondergrondse parkeergarage voor 52 parkeerplaatsen, dit alles gekoppeld aan 44 huurwoningen. Weller zal het gehele complex bouwen, doch uitsluitend eigenaar blijven van de appartementen. De overige onderdelen zullen in eigendom worden overgenomen door de gemeente Heerlen;
- Zorgcluster: in het gebied Kerkstraat/Corneliuslaan (deelgebied 3) is in 2007 door Sevagram gestart met de bouw van een zorgcluster. In 2008 is Weller gestart met de bouw van 70 aanleunappartementen en 52 parkeerplaatsen. Zorginstelling Sevagram is als onderdeel van het genoemde zorgcluster al eerder gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen, 77 parkeerplaatsen en 1053 m2 commerciële ruimte;
- Piazza (Wannerstraat/Corneliusplein, deelgebied 1B en 1C): tweede helft 2008 is gestart met de bouw van 30 sociale huurappartementen, 2100 m2 commerciële ruimte en 460 m2 laad- en losruimte;
- Varenerf/Sponserf/Belemnietenerf: gestart is met het grootonderhoud van de binnenschil van 96 woningen.

c) in voorbereiding:

Heerlerbaan

- Zorgcluster: als onderdeel van het masterplan zijn eerdere woningen geamoveerd. In voorbereiding zijn als vervangende nieuwbouw, aangepast aan de ontgroening en de dubbele vergrijzing, 52 aanleunwoningen, 16 koopwoningen en 66 ondergrondse parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de zorgsector uitgebreid met 69 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen, te exploiteren door een zorginstelling. Ook is op Heerlerbaan een medisch centrum gepland, te exploiteren door een derde. Weller heeft zorgleverancier Sevagram een grondaanbieding gedaan, maar er is nog geen instemming verkregen; mede daardoor loopt uitvoering van het plan aanzienlijke vertraging op;
- Carrera-project (Restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat): ombouw tot 10 wooneenheden voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten ten behoeve van zorgleverancier SGL; het project loopt niet naar wens; medio 2009 volgt een definitief besluit omtrent voortzetting plannen;
- Herstructurering Caumerpoort.

Heerlen-Centrum

- Molenwei seniorenflat: gestreefd wordt naar het realiseren van een dienstencentrum van 250 m² voor de bewoners van de wijk Schandelen en omgeving, als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen. Een grondoverdracht door de gemeente Heerlen, alsmede een 'onttrekking aan de openbaarheid' van een deel van een straat (Elfmorgenstraat) vergen veel tijd;
- De voorbereidingen voor de renovatie van de Edisonflat (154 appartementen) zijn gestart in 2008;
- 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 lozen in plaats van infiltratie op het eigen terrein. Begin januari 2008 is de bouwvergunning uiteindelijk verleend, maar in 2008 heeft de vastgoedcrisis ook Heerlen bereikt. Inmiddels heeft Weller gekozen voor een constructie die realisatie van het project in 2009 alsnog mogelijk zal maken;
- In voorbereiding is kleinschalige nieuwbouw van 10 wooneenheden ten behoeve van de stichting SGL in de Schandelerstraat. Het conceptplan is gereed, maar door het afhaken in de eindfase van zorgleverancier SGL, is Weller genoodzaakt geworden met een andere partij, te weten Meander, te gaan onderhandelen;
- Gebied Stationsstraat (Luxluna): in 2010 wil Weller na amovatie van enkele oude zakenpanden 24 koopappartementen realiseren, evenals ca. 50 parkeerplaatsen en 1000 m² commerciële ruimte;
- Gekoppeld aan de definitieve uitkomst en taakverdeling in het kader van de ontwikkelingsvisie MSP heeft Weller een plan klaar liggen om 22 garageboxen te amoveren;
- Maankwartier: Weller heeft in 2008 onderhandeld met de gemeente Heerlen en de NS over het verwerven van een positie in het stationsgebied van Heerlen, teneinde over enkele jaren 45 sociale huurwoningen en 45 koopwoningen te realiseren, alsmede, in samenwerking met de gemeente Heerlen, een aantal commerciële ruimten.

Heerlerheide

- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is in voorbereiding de bouw van 25 koopappartementen, 1900 m² commerciële voorzieningen en 700 m² ruimte ten behoeve van een mini-medisch centrum (tandarts, apotheker en fitnesscentrum). De bouwvergunning is aangevraagd; de vermoedelijke bouwstart is eind 2009.

Onderbanken

a) gerealiseerd:

- Een viertal mutatiewoningen in de Chrysantstraat is vanaf 2008, anticiperend op de demografische ontwikkelingen en het Masterplan Schinveld, niet opnieuw verhuurd. Begin 2009 is, in overleg met de Huurdersfederatie en bewonerscommissie Schinveld, een amovatiebesluit ten aanzien van de 21 twee-op-een-woningen genomen en is gestart met de onthuring.

b) opgestart:

- Na goed overleg tussen Weller en de gemeente Onderbanken is reeds in de prestatie-afspraken 2008 afgesproken om voor Onderbanken een masterplan op te stellen, waarin de toekomstige plannen inzake Schinveld beschreven worden; in 2008 is een eerste masterplan Schinveld in concept opgesteld.

De locatie van een te nog te ontwikkelen 'Brede School' is een struikelblok geworden voor de voortgang; Weller is in 2009 uit de stuurgroep gestapt.

c) in voorbereiding:

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

Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat

In het boekjaar 2008 is 1 woning in Brunssum aangekocht. Daarnaast zijn 3 woningen in Brunssum van koop omgezet in huur. In de gemeenten Heerlen en Onderbanken zijn geen woningen aangekocht. Wel zijn in Heerlen 50 etagewoningen niet opnieuw verhuurd in verband met de voorgenomen herstructurering (amovatie) van de wijk MSP, één van de 40 krachtwijken. In de Gemeente Onderbanken zijn 4 woningen niet opnieuw verhuurd in verband met amovatieplannen. Ook in Brunssum zijn in het kader van de uitvoering van het Masterplan Brunssum Centrum 32 appartementen in de wijk Kerkeveld onthurd; eveneens zijn in het kader van herstructurering in de Woendershof /Taelmanshof de eerste voorbereidingen tot onthuring getroffen.

In 2008 werden geen commerciële ruimten verworven. Wel is een begin gemaakt met het overhevelen van commerciële ruimten en commerciële activiteiten vanuit de stichting naar de BV's (zie ook hfdst. Gebeurtenissen na balansdatum).

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 verwerkelijk voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Op het gebied van 'wonen en zorg' heeft Weller op hoofdlijnen in 2008 de navolgen activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

Brunssum:

- De gemeenteraad van Brunssum heeft in het "Masterplan Wonen, Welzijn & Zorg in Brunssum" vastgesteld dat gestreefd wordt naar het realiseren van een WWZ-zone in Brunssum-Noord, een gebied dat zo'n 7500 inwoners telt. Volgens de cijfers die uit het plan naar voren komen bestaat in 2015 in Brunssum behoefte aan zo'n 28 clusterwoningen, 33 wooneenheden ten behoeve van beschermd wonen en 61 seniorenwoningen. Op genoemde gegevens heeft Weller grotendeels ingespeeld, blijkend uit navolgende resultaten:
- Uitbreiding / aanpassen wijksteunpunt ten behoeve van WWZ-zone in Brunssum-Noord voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen. Het betreft een dienstencentrum van 460 m² ten behoeve van bewoners van Brunssum-Noord.
De bouw is gestart oktober 2008; oplevering naar verwachting augustus 2009;
- Park Lunet (Taelmanshof, wijk Rumpenerbeemden): hier zijn eind 2008 12 nieuwbouw(zorg)woningen opgeleverd en verhuurd;
- Park Lunet fase II: de hoop bestaat dat in de loop van 2009 gestart kan worden met de bouw van de tweede blok van 12 woningen (fase I is gerealiseerd eind 2008);
- Brigidahuis (Brunssum-Centrum Brigidastraat): in uitvoering is de bouw van 12 zorgwoningen en 7 koopwoningen; de oplevering wordt verwacht mei 2009;
- Tarcisius-locatie; gestreefd wordt naar de bouw van 20 koopappartementen met parkeergarage en 20 sociale huurappartementen. In 2009 is besloten te stoppen met de planvorming in verband met financiële onhaalbaarheid.

Heerlen:

- In het stadsdeel Heerlerheide is eind 2008 gestart met de bouw van een Zorgcluster. Weller gaat hier 70 aanleunwoningen realiseren;
- In Heerlen staat Weller al geruime tijd klaar om in het stadsdeel Heerlerbaan, als onderdeel van een masterplan, een zorgvoorzieningencluster te realiseren, bestaande uit 68 verzorgingsplaatsen (52 huur en 16 koop). Weller heeft reeds in een eerder stadium woningen op een deel van betreffende locatie geamoveerd.
Weller heeft zorgleverancier Sevagram een grondaanbieding gedaan, maar er is nog geen instemming verkregen; mede daardoor loopt uitvoering van het plan aanzienlijke vertraging op;
- Het wijksteunpunt ten behoeve van het gebied Karmelflat/Peter Schunkstraat is in 2008 gerealiseerd;
- Begin januari 2008 is begonnen met de proef door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten; vooralsnog is de pilot beperkt tot het stadsdeel Heerlerbaan;

- Carrera-project (Restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat): ombouw tot 10 wooneenheden voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten ten behoeve van zorgleverancier SGL; het project loopt niet naar wens; medio 2009 volgt een definitief besluit omtrent voortzetting plannen;
- Molenwei seniorenflat: ondanks het moeilijke traject wordt nog steeds gestreefd naar het realiseren van een dienstencentrum van 250 m² voor de bewoners van de wijk Schandelen en omgeving, als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen. Een grondoverdracht door de gemeente Heerlen, alsmede een 'onttrekking aan de openbaarheid' van een deel van een straat (Elfmorgenstraat) vergen veel tijd;
- In voorbereiding is kleinschalige nieuwbouw van 10 wooneenheden ten behoeve van de stichting SGL in de Schandelerstraat. Het conceptplan is gereed, maar door het afhaken in de eindfase van zorgleverancier SGL, is Weller genoodzaakt geworden met een andere partij, te weten Meander, te gaan onderhandelen.

Algemeen geldt dat Weller in 2009 zowel Brunssum, Heerlen alsook in Onderbanken verdere samenwerkingscontracten wil afsluiten met lokale zorginstellingen (Meander, Sevagram, SGL, Cicero e.d.) teneinde het woongenot van haar huurders en bewoners verder te vergroten. Het al dan niet behalen van succes op dit terrein is echter mede afhankelijk van de uitgangspunten van de zorgleveranciers (sec zorg leveren of ook vastgoed in eigendom willen hebben).

Ook in 2009 zal Weller verder blijven werken aan het invulling geven aan het zesde taakveld van het BBSH.

6. WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

Woonruimteverdelings- en inschrijvingsstelsiem

In plaats van het traditionele aanbodsysteem hanteert Weller al jaren een optiesysteem met inschrijving vooraf, kortweg het “Weller-optiesysteem” genoemd: specifieke vrijkomende woningen worden niet geadverteerd, maar in een persoonlijk gesprek met een relatiebeheerder worden woningzoekenden, bewoners en huurders geattendeerd op de woningen, overige producten en dienstverlening van Weller in de stadsdelen Brunssum-Noord /Schinveld, Brunssum-Zuid, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan en Heerlerheide.

Maatwerk en relatiebeheer

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

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

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

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

Woningzoekenden

Eind 2008 stonden 4716 woningzoekenden (starters en doorstromers) ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk). De ogenschijnlijke daling van het aantal woningzoekenden ten opzichte van 2007 (5800) moet gezocht worden in een verbeterd proces en nieuw softwareprogramma, dat het mogelijk maakt sinds medio 2008 maandelijks het woningzoekendenbestand op te schonen.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt in 2008 slechts van beperkte invloed te zijn geweest op het aantal inschrijvingen.

Woningmarkt en demografische ontwikkelingen

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

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

Mede op basis van een aantal onderzoeken en rapporten (Etil-prognose; “De 3e leeftijd van Parkstad”; Project Vergrijzing, Ontgroening en bevolkingsdaling Parkstad Limburg d.d. februari 2005; “Provinciale Woonvisie Limburg” d.d. december 2004), 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 fungeert inzake optimaal inspelen op ontgroening, dubbele vergrijzing en met name ontvolking. In de vastgoedstrategie van Weller is reeds rekening gehouden met de in de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” genoemde gevolgen van genoemde drie tendensen.

Door uitvoering te geven aan strategisch voorraadbeleid heeft Weller, althans voor de korte termijn, ingespeeld op zowel het dreigende woningoverschot in Parkstad Limburg, alsook de wens van de centrale overheid meer woningen aan met name (zittende) huurders te verkopen. Overigens, moet vermeld worden dat vanaf tweede helft 2008, althans in Parkstad Limburg, de verkoop van corporatiewoningen praktisch volledig is gestagneerd.

De sneller dan verwacht afnemende bevolking, alsmede de vastgoedontwikkelingen op de regionale woningmarkt, hebben ertoe geleid dat de vastgoedstrategie reeds medio 2008 is 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
goedkoop	tot € 348,99	812	1027	115
betalbaar	van € 348,99 tot € 535,33	2396	4750	346
duur ≤ Htw-grens	€ 535,33 tot € 631,73	63	94	9
duur > Htw-grens	€ 631,73 of hoger	68	33	1
subtotaal		3339	5904	471
totaal aantal woningen per 31.12.2008		9714		

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2008 en de voorafgaande twee jaren:

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

* In de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen.

De 960 mutaties die zich in 2008 hebben voorgedaan op een, aanvang 2008, woningbestand van 9822 woningen, leveren een mutatiegraad op van 9,76 % (2007: 9,96 %). Naast de 960 vrijgekomen woningen (stadsdeel Brunssum-Noord: 192 mutaties; stadsdeel Schinveld: 31 mutaties; stadsdeel Brunssum-Zuid: 168 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 162 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 221 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 186 mutaties) werden 288 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van (voorgenomen) verkoop (138x) en herstructurering (150x amovatieleegstand). Van genoemde 138 voor verkoop bestemde woningen waren op 31 december 112 woningen in eigendom overgedragen.

Het verhuren van woningen

In de woningwet (artikel 70 lid 6) is vastgelegd dat een toegelaten instelling haar woningen bij voorrang verhuurt aan personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Het BBSH geeft in artikel 13 een nadere uitwerking aan deze taakstelling, waarbij een relatie wordt gelegd tussen inkomen, huurprijsklasse en leeftijd. Daarnaast spoort artikel 14 BBSH ons aan woningen zodanig toe te wijzen dat in een zo gering mogelijke mate door huurders een beroep moet worden gedaan op individuele huurtoeslag.

Omdat sinds 1 juli 2003 de huurders van Weller een mogelijke uitbetaling van de huurtoeslag (voorheen huursubsidie genoemd) niet langer via Weller laten lopen, maar de huurtoeslag 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 2008 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2008 is 70 % 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 fatteringen 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 fatteringen tot maximaal 4% te beperken (de z.g. 4%-verhuishnorm).

Ontruimingen

In 2008 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 10, 28 en 0 daadwerkelijke ontruimingen plaatsgevonden wegens huurachterstand en 0, 4 en 0 ontruimingen ten gevolge van 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; dit is voor een niet onbelangrijk deel te danken aan de woningmarktsituatie en de sociale controle, zoals informeel uitgeoefend in, vergeleken met de grote steden, relatief kleine woongemeenschappen.

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

Zowel de visie van de lokale overheden alsook het ontbreken van de noodzaak daartoe hebben 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 2008 werden 79 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:

- 40x op grond van medische indicatie;
- 39x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 66 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (3x), herstructurering (42x), moeilijk plaatsbaren (18x) en dergelijke (3x) 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 2008 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2009 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij in Brunssum 9, in Heerlen 14 en in Onderbanken 2 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 20, 5 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 in 2008 - naar rato van woningbezit binnen de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken - vóór 1 januari 2009 respectievelijk 18, 19 en 10 statushouders zouden worden gehuisvest. Op voornoemde extra taakstelling is tijdig door Weller ingespeeld middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 32 (!), 52 (!) en 3 statushouders.

Nieuwe taakstelling

Medio december 2008 hebben de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken een nieuwe "Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2009" gekregen. Voor Weller betekent de nieuwe taakstelling dat - naar rato van woningbezit binnen de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken - vóór genoemde datum respectievelijk 7, 15 en 0 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 2009 respectievelijk 7, 0 en 2 statushouders van huisvesting zullen worden voorzien.

Dak- en Thuislozen

Maandelijks kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2008 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. Nadat Weller vorig jaar elf standplaatsen en twee woonwagens van de gemeente Brunssum in eigendom had overgenomen, zijn in 2008 met de gemeente Heerlen gesprekken opgestart over de overname van ca. 40 woonwagenstandplaatsen onder soortgelijke condities als in Brunssum. Afwijkend van de visie van de collega-woningcorporaties in de regio, wil Weller de woonwagenstandplaatsen niet door een derde partij laten beheren, maar zelf gaan beheren en exploiteren. De gesprekken zijn nog lopende.

Zeer Moeilijk Plaatsbaren

Door de participanten in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties is afgesproken jaarlijks naar rato van woningbezit een aantal Zeer Moeilijk Plaatsbaren (zogenaamde Z.M.P.-ers) - via Begeleid Wonen te huisvesten. In 2008 werden in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 1, 0 en 0 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-ge-detineerden en dergelijke heeft Weller de navolgende activiteiten gerealiseerd casu quo gecontinueerd:

- In 2008 had Weller 8 woningen verhuurd aan de stichting Rimo ten behoeve van zeer moeilijk plaatsbare ex-ge-detineerden;
- Aan de stichting Xonar zijn 8 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 52 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 54 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 52; 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 39 sociale indicaties, tot de voornoemde bijzondere doelgroepen behorende woningzoekenden via eigen reguliere huurcontracten van zelfstandige woonruimte voorzien.

Opgestart of voorbereiding overige specifieke aandachtsgroepen

- De activiteiten inzake de in samenwerking met de Stichting Gehandicapten Limburg (SGL) te bouwen 10 wooneenheden voor gehandicapten in de Heerlense wijk Schandelen, zijn stopgezet; over een schadeclaim richting SGL wordt nog gesproken; met een andere partij wordt gesproken over overname van het project;
- De in samenwerking met SGL bekeken mogelijkheden om een woonboerderij te herbestemmen tot 10 wooneenheden voor gehandicapten, zijn eveneens stopgezet wegens gebrek aan financieel haalbaarheid;
- 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 2008 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" ten behoeve van Brunssum en Schinveld.

In samenwerking met de vertegenwoordigers van de "Huurderskoepel Brunssum & Schinveld" is gedurende 2008 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 bewonerscommissies. In 2008 zijn in Brunssum geen nieuwe bewonerscommissies opgericht.

Vanaf begin 2008 is sprake 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 2009 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 wordt sinds medio 2004 samengewerkt op basis van een samenwerkingsconvenant, afgesloten tussen Weller en 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 voldeed in 2008 in ruime mate aan genoemde wet.

Voorjaar 2008 heeft de huurderskoepel Huren & Wonen schriftelijk kenbaar gemaakt per 2009 niet langer deel te willen uitmaken van de Huurdersfederatie; eind 2008 heeft ook de huurderskoepel Brunssum & Schinveld een soortgelijk signaal afgegeven, waarbij tevens is uitgesproken dat Schinveld vanaf medio 2009 als zelfstandige koepel verder zal gaan. Deze situatie heeft, versterkt door de per 1 januari in werking tredende vernieuwde 'Wet op het overleg huurders verhuurder', ertoe geleid dat reeds eind 2008 is nagedacht over een nieuwe samenwerkingsconvenant. Naar alle waarschijnlijkheid zal vanaf 2009 gewerkt worden aan een structuur, waarbij niet langer in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd.

Het streven is erop gericht vóór de zomer van 2009 een nieuwe, werkbare en door alle partijen gedragen samenwerkingsconvenant tot stand te hebben gebracht, die ruimschoots voldoet aan de nieuwe Overlegwet.

Ondanks voorgaande ontstane situatie heeft ook in 2008 het overleg tussen Weller en de huurderskoepels 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, verdeeld over een vijftal vergaderingen, structureel collectief met Weller in 2008 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- onderhoudsbegroting en meerjarenonderhoudsbegroting 2008-2018;
- geactualiseerd verhuurbeleid;
- nieuw incassobeleid en incassoprocedure;
- geactualiseerd verkoopbeleid;
- huurbeleid;
- huurprijsbeleid en huurprijsdifferentiatie per 1 juli 2008;
- inplaatsingsbeleid en leefbaarheid;
- verkoop, renovatie, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- ZAV-beleid;
- INK-verbetercertificaat;
- vereenvoudiging structuur en verdeling servicekosten;
- nieuwe overlegwet in spe;
- evaluatie functioneren en toekomst Wellerbus;
- voordracht kwaliteitszetel t.b.v. Raad van Commissarissen;
- toewijzings- en verhuurbeleid;
- nieuw strategisch beleidsplan;
- evaluatie beleid instandhouding en verbetering leefbaarheid;
- rol huurdersfederatie inzake prestatie-afspraken tussen Weller en gemeenten;
- volkshuisvestingsverslag hoofdstuk participatie;
- subsidie huurdersvertegenwoordigingen;
- klanttevredenheidsonderzoek;
- jaarverslag ten behoeve van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- bespreking Weller-plannen en Weller-projecten; evaluatie corporatie-jaarverslagen;
- evaluatie samenwerkingsovereenkomst;
- vergaderrooster;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, zoals integrale vennootschapsbelastingheffing, ‘vogelaarheffing’, et cetera;
- evaluatie samenwerkingsovereenkomst en participatiestructuur, alsmede vernieuwen samenwerkingsconvenant.

Subsidie

Sinds begin jaren negentig is, reglementair vastgelegd, een budget beschikbaar als bijdrage voor huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies met als doel het functioneren te bevorderen; in 2008 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 2008 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 2008 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.

Per 31-12-2008 kende de Klachtencommissie de navolgende samenstelling:

- Mr. G. van Soerland, voorzitter: voorgedragen door de Raad van Commissarissen
- de heer H. Maertzdorf, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlen-Centrum;
- de heer F. Souren, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlerbaan;
- de heer L. Sloen, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlerheide;
- de heer H. Kuypers, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Brunssum & Schinveld.

In 2008 zijn elf klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Zes klachten zijn, zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie, opgepakt en opgelost door het werkapparaat. Twee klachten hebben geleid tot een formele behandeling door de Klachtencommissie en één klacht is niet ontvankelijk verklaard omdat betreffende zaak reeds aanhangig was gemaakt bij de Huurcommissie. De overige twee klachten waren eind 2008 nog lopende.

De Klachtencommissie hield in 2008 tweemaal een evaluerende vergadering; één keer werd een formele vergadering gehouden, tijdens welke twee indieners van een met elkaar samenhangende klacht hun klacht via hoor en wederhoor nader hebben toegelicht. Betreffende twee formele klachten hebben geleid tot een door de Klachtencommissie richting bestuur van Weller schriftelijk afgegeven advies.

Begin 2009 is de zittingstermijn van de leden van de Klachtencommissie, met uitzondering van de voorzitter, verstreken en zullen de huurderskoepels in de gelegenheid worden gesteld elk één nieuwe voordracht uit te brengen (zie hfdt. Gebeurtenissen na balansdatum).

Kwaliteitsetels

De statuten van Weller bieden de huurders middels haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Omdat per 31 december 2008 één per 2004 door de Huurdersfederatie voorgedragen lid aftredend was, zijn zowel de Huurdersfederatie alsook de inmiddels zelfstandig opererende huurderskoepel Huren & Wonen najaar 2008 verzocht gebruik te maken van hun voordrachtrecht. De Raad van Commissarissen van Weller is gemotiveerd afgeweken van de begin 2009 door de Huurdersfederatie gedane, in beginsel bindende, voordracht. Aansluitend zijn de Huurdersfederatie en de huurderskoepel Huren & Wonen gevraagd, op basis van een aangepast profiel, een nieuwe voordracht uit te brengen (zie hoofdstuk Gebeurtenissen na balansdatum).

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; dit geldt ook voor de onthuring en voorgenomen amovatie van de 48 appartementen in Brunssum in de wijk Kerkeveld.

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 geoormerkte leningen minus schuldrestand 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 2008 versus begroting 2008

Begroting jaarresultaat 2008	€ 7.578.000,-
Realisatie jaarresultaat 2008	<u>€ 1.434.000,-</u>
Verschil (negatief)	-/- € 6.144.000,-

Het begrote jaarresultaat 2008 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 meest relevante oorzaken van het verschil in resultaat tussen de begroting 2008 en de realisatie van 2008 ziet er als volgt uit:

Nr.	Verlies- en Winstpost	Positief effect	Negatief effect
1.	Huren	35.000	
2.	Verkoop onroerende goederen + bouwgronden		-/- 2.286.000
3.	Overige bedrijfsopbrengsten		-/- 2.126.000
4.	Afschrijvingen		-/- 5.794.000
5.	Lasten onderhoud		-/- 477.000
6.	Directe bedrijfskosten		-/- 188.000
7.	Personeelslasten	50.000	
8.	Huisvestingskosten	35.000	
9.	Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan		-/- 7.000
10.	Algemene kosten		-/- 841.000
11.	Renteresultaat	546.000	
12.	Waardeveranderingen/projectresultaten	4.129.000	
13.	Heffingen overheid, fiscaal en wijksteun	780.000	
	Totalen	5.575.000	-/- 11.719.000
	Saldo		-/- 6.144.000

De genoemde positieve en negatieve effecten worden hieronder kort toegelicht.

1. Huren (realisatie: € 48.105.000,-; begroting: € 48.070.000,-)

Het lagere aantal verkochte woningen in 2008 dan begroot, heeft een positieve uitwerking gehad op de huurinkomsten.

2. *Verkoop onroerende goederen en gronden (realisatie: € 8.774.000,-; begroting: € 11.060.000,-)*
De lagere opbrengsten op deze post worden veroorzaakt doordat er minder woningen zijn verkocht dan werd begroot (112 i.p.v. 130). De opbrengsten uit verkoop van bouwgronden was tevens lager dan begroot (€ 74.000,- i.p.v. € 660.000,-). In 2008 heeft daarentegen wel de overdracht plaatsgevonden van een aantal commerciële panden naar Weller Vastgoed Beheer BV. In commerciële zin zijn hier verkoopresultaten op behaald. In overeenstemming met RJ 260.302/308 dienen niet gerealiseerde winsten geëlimineerd te worden uit de verkoopwinst (€ 2.014.000,-).
3. *Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 1.601.000,-; begroting: € 3.727.000,-)*
De grootste oorzaak van deze lagere opbrengsten is het feit dat Weller in 2008 de systematiek van het doorrekenen van interne kosten heeft aangepast. Voorheen (ook in de begroting 2008) vond doorrekening plaats op basis van een procentuele opslag op de gedane investeringen in het jaar. Vanaf 2008 rekenen we de kosten door op basis van geschreven uren. Het verschil in beide systemen, gevoegd bij het feit dat er vertraging is ontstaan bij een aantal nieuwbouwprojecten, veroorzaakt voormelde afwijking.
4. *Afschrijvingen (realisatie: € 12.804.000,-; begroting: € 7.010.000,-)*
De grote afwijking op deze post wordt veroorzaakt doordat er in 2008 een verandering van afschrijvingsmethode heeft plaatsgevonden. In voorgaande jaren (ook in de begroting 2008) was de afschrijving gebaseerd op de annuïtaire methode. Vanaf 2008 is de afschrijving gebaseerd op de lineaire methode. Deze systeemwissel veroorzaakt het voormelde verschil.
5. *Lasten onderhoud (realisatie: € 16.041.000,-; begroting: € 15.564.000,-)*
In 2008 zijn er hogere onderhoudslasten geweest dan werd begroot. Deze afwijking heeft vooral betrekking op de uitgaven in het dagelijkse onderhoud. De overige onderhoudsposten (met name planmatig) vertoonden positieve afwijkingen, voor een totaalbedrag van ruim € 50.000,-.
6. *Directe bedrijfskosten (realisatie: € 3.578.000,-; begroting: € 3.390.000,-)*
De afwijking van de directe bedrijfskosten betreft met name de stook- en servicekosten; € 224.000,-. Hier tegenover staat dat de belastingen en verzekeringen € 44.000,- lager zijn uitgevallen dan de begroting.
7. *Personeelslasten (realisatie: € 8.264.000,-; begroting: € 8.314.000,-)*
De lagere personeelskosten worden met name veroorzaakt door de definitieve premiepercentages voor sociale lasten en pensioenen: deze zijn 1% lager uitgevallen dan begroot.
8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 805.000,-; begroting: € 840.000,-)*
In 2008 is de afrekening servicekosten van het kantoor aan de Honigmannstraat in Heerlen over 2006 en 2007 ontvangen; de totale afrekening resulteert in een creditbedrag van € 9.000,-. Verder werd in december 2007 het pand aan de Dorpstraat 121 verkocht, de eindafrekening van Essent werd ontvangen in 2008 en bedroeg € 20.000,- credit.
9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 250.000,-; begroting: € 243.000,-)*
In de begroting van de presentie- en vacatiegelden van het Intern Toezichthoudend Orgaan is geen rekening gehouden met de inkomensafhankelijke bijdrage Zorgverzekeringswet.

10. *Algemene kosten (realisatie: € 3.401.000,-; begroting: € 2.560.000,-)*

De afwijking in de algemene kosten wordt veroorzaakt door een drietal posten. De onderzoek/adviezen zijn ruim € 300.000,- hoger dan begroot. Dit komt doordat diverse projectbudgetten inzake advisering (van met name Masterplannen) onder deze post zijn verantwoord. In de begroting waren deze posten opgenomen onder onrendabele investeringen nieuwbouw. Bij de realisatie van deze posten is de rubricering van de jaarrekening aangehouden.

Een tweede post die afwijkt betreft afboeking en dotatie oninbaarheid. Door de toegenomen incassoproblematiek valt deze post m.b.t. vertrokken huurders € 175.000,- hoger uit dan werd begroot. Conform voorgaande jaren was voor de zittende huurders geen voorziening begroot, maar hiervoor is toch een bedrag van € 140.000,- in de voorziening opgenomen. Er is tevens een voorziening opgenomen voor een niet-huurgerelateerde vordering; deze dotatie bedraagt € 92.000,-.

De derde post betreft de automatiseringskosten, welke € 64.000,- hoger zijn uitgevallen dan werd begroot.

11. *Renteresultaat (realisatie: € 13.242.000,-; begroting: € 13.788.000,-)*

De totale rentelasten zijn € 1.003.000,- lager dan werd begroot. Dit is veroorzaakt doordat er in 2008 minder financieringen zijn aangetrokken dan werd geraamd, doordat in de projecten tijdsverschuivingen hebben plaatsgevonden.

Tegenover dit positieve effect staat het negatieve resultaat op de deelneming Weller Holding BV (€ -457.000,-), dat niet begroot was voor 2008.

12. *Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: € -560.000,-; begroting: € 3.570.000,-)*

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.

Bij deze post is er sprake van diverse afwijkingen tussen begrote en gerealiseerde bedragen, zowel in positieve als negatieve zin. Projecten verschuiven in tijd (later of vroeger) en/of worden anders uitgevoerd. Ook worden begrote projecten helemaal niet uitgevoerd. Dit alles is van invloed op de gerealiseerde kosten en de te nemen resultaten.

Positieve effecten ontstaan er bij de volgende projecten:

- Studiekosten van Masterplannen in diverse rayons (€ 185.000,-); deze zijn bij de realisatie opgenomen onder de advieskosten.
- Begrote onrendabele investeringen die (nog) niet zijn gerealiseerd (€ 1.140.000,-) voor de projecten Kerkstraat in Brunssum, Schandelerstraat in Heerlen Centrum, overname woonwagens in Heerlen Centrum, Heerlerbaan en Heerlerheide, zorgcluster Heerlerbaan, wijksteunpunt Peter Schunckflat in Heerlerbaan.
- Voor het project zorgcluster Heerlerheide is de onrendabele investering al bij het samenstellen van de jaarrekening van 2007 als verlies genomen. Hiervoor was in 2008 € 1.300.000,-. Bij de realisatie in 2008 is € 138.000,- vrijgevallen uit de voorziening.
- Bij de sloop van de woningen aan de Govert Flinckstraat in Heerlen Centrum is er een positief effect omdat de geraamde kosten hoger waren dan de gerealiseerde (€ 433.000,-).
- Het stopzetten van het project Tarcisiuslocatie in Brunssum geeft een positief effect van € 159.000,-.

- Bij een aantal projecten valt de onrendabele investering lager uit dan begroot en is er een vrijval van de voorziening (€ 912.000,-). Dit is het geval bij het project Heerlerheide deelgebied 1b/c Corneliusplein, Heerlerheide deelgebied 5 Brede School, Parc Lunet fase 1 (voorheen Rumpenerbeemden) en Distelenveld in Brunssum.
- Tenslotte heeft het opvoeren van de grondwaarde van de Brede School in Heerlerheide het resultaat met € 600.000,- positief beïnvloed.

Het totale positieve effect is : € 4.867.000,-.

Negatieve effecten zijn er bij de volgende projecten:

- Bij het project Noorderkroon in Brunssum is er als gevolg van de reguliere bedrijfswaardetoets een afwaardering van € 196.000,- te zien.
- Bij het slooppject Chrysantstraat in Onderbanken is er voor € 403.000,- aan kosten genomen in de jaarrekening 2008, die in de begroting pas voorzien waren in 2009.
- Tenslotte zijn er projecten waar het bij het opstellen van de jaarrekening nodig was om een dotatie in de voorziening voor onrendabele investeringen te doen. Het betreft: Parc Lunet fase 2 (voorheen Rumpenerbeemden) € 102.000,- en Moorenhoek in Heerlen Centrum € 36.000,-.

Het totaal negatieve effect bedraagt : € 737.000,-.

13. *Heffingen overheid, fiscaal en projectheffing/steun (realisatie: € 780.000,-; begroting: € 0,-)*

Met ingang van 1 januari 2008 is artikel 5, lid 1, onderdeel d, (tekst 2007) Wet op de vennootschapsbelasting 1969 vervallen. Per 1 januari 2008 geldt voor toegelaten instellingen een integrale belastingplicht op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel d, Wet op de vennootschapsbelasting (hierna Wet Vpb).

De hoogte bleek ten tijde van de opstelling van de begroting niet in te schatten vanwege de complexiteit van de regelgeving en de onderhavige vormgeving van de te gebruiken BV-structuur.

Solvabiliteit

In 2008 is de solvabiliteit ten opzichte van 2007 van 13,2 naar 13,6 % gestegen.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, inclusief verwerking van de negatieve aspecten van de ingevoerde integrale vennootschapsbelastingheffing, de gedwongen forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', een op komst zijnde solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 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 vastgoedcrisis en de wereldwijde financiële crisis, zij het in aangepaste vorm, de komende jaren gehandhaafd.

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

Inzake het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de solvabiliteit in het begrotingsjaar 2009 de norm van 10% ruimschoots overschrijdt. In de daarop volgende jaren laat de solvabiliteit een gecontroleerd dalende lijn zien (ten gevolge van het ingezette beleid op het gebied van herstructurering en de hiermee gepaard gaande onrendabele investeringen). Teneinde de solvabiliteit ook in de toekomst boven de genoemde 10% te houden is in de meerjarenbegroting een verkoopprogramma opgenomen, inhoudende dat in de periode 2009 t/m 2013 zo'n 506 woningen verkocht zullen worden; daarvan is een verkoopaantal van 20 woningen + de mogelijke verkoop van 180 woningen aan een belegger, gepland in 2009.

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 2008 worden uitsluitend feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Nieuwe ontwikkelingen

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

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

De gevolgen van de negatieve aspecten van de reeds in 2008 ingevoerde integrale vennootschapsbelastingheffing en de in 2009 te verwachten forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', en een komst zijnde solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, zullen hun uitwerking op de investeringsruimte van de woningcorporaties, dus ook die van Weller, niet missen.

Met behulp van een tweede helft nieuw opgestelde SWOT-analyse, een eind 2008 / begin 2009 nieuw goedgekeurd Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2009 t/m 2013, een geactualiseerde vastgoedstrategie, risico-analyse, risico-management, jaarlijks verbeterplan en jaarplan zal beleidsmatig ingespeeld worden op de kansen en bedreigingen van voornoemde wet- en regelgeving, alsmede op de onstane vastgoedcrisis en financiële crisis.

Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

In het verslagjaar 2008 zijn door Weller beheeractiviteiten voor derden uitgevoerd in het kader van de PPS “Wonen boven Winkels”.

Gedurende 2008 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 rechtsopvolging 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 2008 ten opzichte van het boekjaar 2007 ongewijzigd. Dit betekent dat de overtollige 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 (stichtingactiviteiten) ;
2. supplementaire en conditionerende maatschappelijke taken (stichtingsactiviteiten);
3. de commerciële BV-activiteiten (BV-activiteiten).

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

In 2008 zijn vanuit de stichting, conform overheidseisen, 33 commerciële ruimtes overgeheveld naar de 'Weller Vastgoed Beheer BV'.

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.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2008 een bedrag van € 1.231.000 afgeboekt.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2008 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2008 bedroeg voor Weller 1,6%.

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 2008.

- In het boekjaar 2008 zijn in het stadsdeel Heerlerbaan 35 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide is in 2008 36 woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn 8 woningen verkocht;
- In Brunssum Noord zijn 8 woningen verkocht;
- In Brunssum Zuid zijn 25 woningen verkocht.
- In Schinveld zijn 0 woningen verkocht.

In totaal zijn in 2008 derhalve 112 woningen - beantwoordend aan MG2002-06 – aan zowel zittende huurders alsook naar aanleiding van mutaties verkocht. Daarnaast zijn 2 kavels (Limburgia-plantsoen) en 1 commerciële ruimte verkocht.

Volledigheidshalve zij ook hier vermeld dat in 2008 vanuit de stichting 33 commerciële ruimtes zijn overgedragen aan de 'Weller Vastgoed Beheer BV'.

Verkoopvormen en verkoopconstructies

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

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

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2008 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopstatuut, door Weller bij de uitvoering van de in eerdere jaren genomen verkoopbesluiten gehanteerd; conform afspraak is met name de positie van de zittende huurders met voldoende waarborgen omkleed geworden.

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

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

Gedurende 2008 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de 'Wet Bevordering Eigen Woningbezit', zijnde 70% van de marktwaarde bij verkoop aan de zittende huurder, 80% van de marktwaarde bij verkoop aan een niet-zittende huurder en 90% bij verkoop zonder koopsubsidie.

Woningen zijn, conform MG 2002-27 en MG 2006-06, of verkocht tegen de op het moment van verkoop geldende marktwaarde of tegen 90% van de op het moment van verkoop geldende marktwaarde bij verkoop zonder koopsubsidie.

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2008 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

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

Derhalve is Weller in haar begroting 2009 uitgegaan van een sterk gereduceerd aantal woningverkoppen. Een verkoopaantal van 20 woningen + de mogelijke verkoop van 180 woningen aan een belegger is gepland voor 2009. Na 2013 is de verkoop van het restant woningen Schuttersveld gepland. De ervaring heeft inmiddels geleerd dat noch de landelijk geldende Wet Bevordering eigen Woningbezit, noch de Starters-subsidie, zoals deze in Brunssum geldt, de verkoopcijfers merkbaar in positieve zin beïnvloeden.

10. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

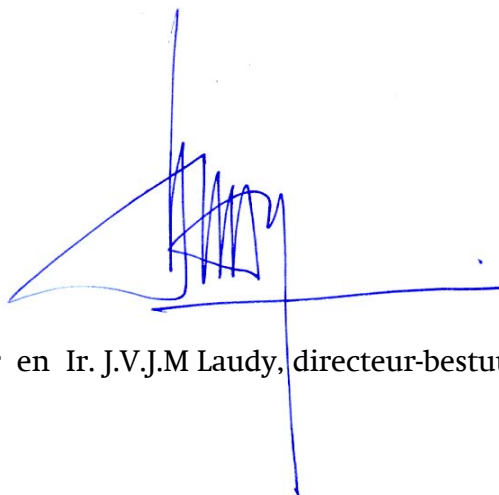
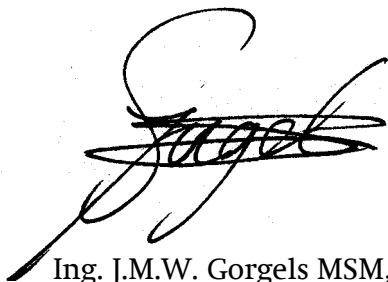
Het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat de toegelaten instelling haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van VROM. Tengevolge van MG2002-06 is deze bepaling grotendeels uitgehold.

In 2008 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 is de structuur zodanig aangepast, dat alle BV's onder de holding zijn geplaatst; daarbij is eind 2008 de naam van de 'Parkstad Social Invest BV' veranderd in 'Weller Ontwikkeling BV'. Ook hierover is overleg gevoerd met VROM.

11. BESTUURSVERKLARING

Het bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2008 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 17 juni 2009



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 2008 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

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

De vorig jaar overeengekomen prestatieafspraken met Brunssum gelden voor 2008 en 2009; de prestatieafspraken over 2009 met Onderbanken zijn in april opgesteld en in mei 2009 ondertekend.

Met de gemeente Heerlen is door de in Heerlen werkzame woningcorporaties eind 2008 een meerjaren-prestatie-contract opgesteld en overeengekomen, dat na onduidelijke vertraging begin juni door de gemeente Heerlen is ondertekend.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2008 niet voorgedaan. Desalniettemin nopen landelijke alsook Europese politieke ontwikkelingen - te denken valt hierbij aan solidariteitsheffingen, VSO II en liberalisering van de Europese markt – tot tijdig anticiperen en verwerken in toekomstige jaarbegrotingen.

Toezichthoudend orgaan

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

Huurdersparticipatie en Samenwerkingsconvenant

Weller en de vijf huurderskoepels zijn voornemens de vigerende samenwerkingsconvenant open te breken en een nieuwe, aan de realiteit aangepaste, samenwerkingsconvenant af te sluiten; gestreefd wordt dit proces voor de zomervakantie 2009 te hebben afgerond. De nieuwe convenant legt meer verantwoordelijkheden expliciet bij de door Weller als huurdersorganisatie in de zin van de ‘Wet op het overleg huurders verhuurder’ erkende huurderskoepels. Daarmee wordt onder andere beoogd ‘bloedgroepdiscussies’ en procedurele rompslomp te vermijden en meer tijd en energie vrij te maken voor inhoudelijke zaken.

Meldingsplichtig besluit: Verkoop aan belegger

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

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

Omdat in een regio waar de bevolkingsafname al sinds 1997 een rol speelt en de verkoop van woningen aan individuele kopers in een markt die sinds juli 2008 volledig in het slot zit, niet het gewenste resultaat zal opleveren, bestaat het voornemen om een aantal woningen als één geheel en als één transactie aan een bonafide belegger te verkopen. Weller zal hierbij uiteraard voldoen aan alle vormvereisten m.b.t. de verkoop van sociaal woningbezit.

Vaststellingsovereenkomst

Eind mei heeft Weller een overeenkomst met de fiscus gesloten, VSO II, genaamd, met als doel een aantal onzekerheden met betrekking tot de integrale vennootschapsbelastingplicht voor toegelaten instellingen en de aan de toegelaten instelling gelieerde BV's, weg te nemen.

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2008 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 1.434.056 van de winst- en verliesrekening 2008 van Weller reeds ten bate gebracht van de algemene bedrijfsreserve.

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

BIJLAGEN

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2008

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 Ondernemingen
Wmo	: Wet maatschappelijke ondersteuning
WHC	: Wet op de Huurcommissie
WOHV	: Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder
WSW	: Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WVG	: Wet Voorkeurrecht Gemeenten
WWI	: Ministerie van Wonen Werk en Inkomen
ZAV	: Zelf Aangebracht Veranderingen
ZMP	: Zeer Moeilijk Plaatsbaren

VERTROUWELIJK

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 2008, van Weller te Brunssum. 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'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met Weller zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountants-controle is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop. Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u van belang kunnen zijn.

Verrichte werkzaamheden

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

Feitelijke bevindingen

Wij hebben vastgesteld dat:

1. Het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over de onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. De in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, niet strijdig is met de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. de toegelaten instelling een uiteenzetting heeft gegeven van de in artikel 26, 2^e lid, onderdelen j en k, genoemde onderwerpen, dan wel heeft vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven;
 - b. de in het verslagjaar aan de voorraad van de toegelaten instelling toegevoegde woongelegenheden en onroerende aanhorigheden (in eigendom en in beheer) binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, zijn gelegen;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Commissarissen), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
 - d. de toegelaten instelling in het verslagjaar procedures heeft gericht op de bepalingen in artikel 11c. In dit kader hebben wij een niet-statistische deelwaarneming uitgevoerd op vervreemdingen van woongelegenheden tegen een prijs lager dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. De omvang van deze niet-statistische deelwaarneming bedraagt 1% van het aantal huurwoningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar (met een maximum van 30 individuele verkooptransacties), waarbij de prijs lager is dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Bij deze niet-statistische deelwaarneming wordt de juiste toepassing van de uitzonderingsbepalingen conform artikel 11c, tweede, derde en vierde lid en de vigerende MG's vastgesteld;
 - e. de toegelaten instelling in het verslagjaar procedures heeft gericht op de naleving van de bepalingen in artikel 11d. In dit kader hebben wij een niet-statistische deelwaarneming uitgevoerd op vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning. De omvang van deze niet-statistische deelwaarneming bedraagt 1% van het aantal huurwoningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar (met een maximum van 30 individuele verkooptransacties), waarbij sprake is van vervreemdingen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Bij deze niet-statistische deelwaarneming wordt de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d en de vigerende MG's vastgesteld. De toegelaten instelling in het verslagjaar beschikt over criteria voor de vervreemding van woongelegenheden als bedoeld in artikel 15 en dat deze criteria niet strijdig zijn met het Besluit beheer sociale-huursector;

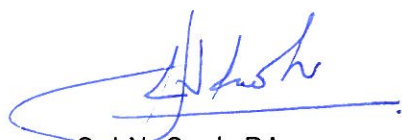
- f. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
 - g. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
 - h. 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;
 - i. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) voor zover de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - j. de toegelaten instelling een overzicht heeft gegeven van haar activiteiten en de daaraan verbonden risico's in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, lid 2, onderdeel I en dat dit overzicht niet strijdig is met de jaarrekening.
4. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
- a. met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) binnen de verbindingen van de toegelaten instelling, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - b. de toegelaten instelling procedures heeft gericht op de naleving van de regelgeving (MG's) met betrekking tot de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen. In dit kader hebben wij een niet-statistische deelwaarneming uitgevoerd op de bepaling van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen. De omvang van deze niet-statistische deelwaarneming bedraagt 1% van het aantal huurwoningen in eigendom aan het begin van het verslagjaar (met een maximum van 30 individuele bepalingen van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemdingen). Bij deze niet-statistische deelwaarneming wordt de juiste toepassing van de meldingsvereisten conform artikel 11d en de vigerende MG's vastgesteld;
 - c. de toegelaten instelling in overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid en de MG 2006-04, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

Beperking in het gebruik en verspreidingskring

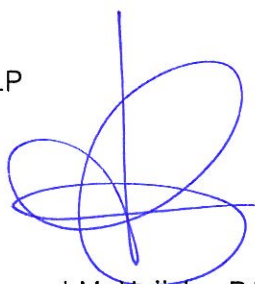
Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor de door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij attenderen u er derhalve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

Maastricht, 17 juni 2009

Ernst & Young Accountants LLP



C.J.N. Cools RA



J.M. Heijster RA

JAARREKENING

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2008

<u>ACTIVA</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	973.437	737.066
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	279.442.017	286.854.144
Onroerende zaken in ontwikkeling	19.714.012	26.642.073
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	957.948	2.197.683
	<u>300.113.977</u>	<u>315.693.900</u>
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	1.308.888	1.468.826
Latente Belastingvorderingen	872.090	0
Leningen u/g	0	6.456
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.634.073	1.605.294
Vordering op groepsmaatschappijen	7.157.248	1.689.406
	<u>11.972.299</u>	<u>4.769.982</u>
	<u>313.059.713</u>	<u>321.200.948</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Onderhanden projecten	7.180.377	1.011.981
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.014.951	1.393.931
Gemeenten	632.743	693.510
Overige vorderingen	861.545	598.081
Overlopende activa	6.728.778	3.751.239
	<u>9.238.017</u>	<u>6.436.761</u>
Liquide middelen	1.483.099	1.410.457
	<u>17.901.493</u>	<u>8.859.199</u>
TOTAAL	<u><u>330.961.206</u></u>	<u><u>330.060.147</u></u>

Heerlen,

24 juni 2009

BALANS PER 31 DECEMBER 2008

<u>PASSIVA</u>	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	44.960.407	43.526.351
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	7.361.000	8.016.000
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	76.884	52.000
Voorziening glasfonds	<u>217.436</u>	<u>201.513</u>
	7.655.320	8.269.513
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	10.080.634	10.303.454
Leningen kredietinstellingen	<u>252.252.964</u>	<u>250.550.199</u>
	262.333.598	260.853.653
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	6.072.616	5.134.984
Schulden aan kredietinstellingen	248.195	2.823.771
Belastingen en premies sociale verzekering	1.249.022	1.075.242
Overige schulden	224.061	465.769
Overlopende passiva	<u>8.217.987</u>	<u>7.910.864</u>
	16.011.881	17.410.630
TOTAAL	<u><u>330.961.206</u></u>	<u><u>330.060.147</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2008

	<i>Boekjaar 2008</i>	<i>Boekjaar 2007</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	48.104.643	47.831.078
Vergoedingen	3.315.254	3.939.876
Overheidsbijdragen	18.611	38.179
Verkoop onroerende goederen	8.773.806	2.978.873
Geactiveerde kosten werkapparaat tbv het eigen bedrijf	1.329.990	1.209.138
Overige bedrijfsopbrengsten	252.603	396.264
Som der bedrijfsopbrengsten	61.794.907	56.393.408
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	12.804.372	7.256.739
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-559.509	1.916.258
Personeelslasten	8.264.218	7.892.752
Lasten onderhoud	16.040.994	19.662.801
Overige bedrijfslasten	11.349.048	11.527.452
Som der bedrijfslasten	47.899.123	48.256.002
 BEDRIJFSRESULTAAT	13.895.784	8.137.406
 Rentebaten	154.353	265.808
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	-366.244	224.189
Rentelasten	-13.030.244	-12.955.774
	-13.242.135	-12.465.777
 JAARRESULTAAT voor belastingen	653.649	-4.328.371
 Vennootschapsbelasting	780.407	0
 JAARRESULTAAT na belastingen	1.434.056	-4.328.371

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

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

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

Op grond van voornoemde overweging ten aanzien van de methode van afschrijven heeft Weller besloten het gegeven advies terzake op te volgen. Vanaf 1 januari 2008 hanteert Weller de lineaire afschrijvingsmethode, welke dan ook is toegepast voor het boekjaar 2008.

Onroerende zaken in ontwikkeling

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

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings-/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 exploitatielastentijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

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

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

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de contante waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,5% en een netto rente van 4%.

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

De actieve belastinglatentie, die betrekking heeft op de verschillen tussen de commerciële en de fiscale waarde per ultimo boekjaar, bedraagt op contante waardebasis nihil en is derhalve niet in de jaarrekening opgenomen, maar uitsluitend tegen de nominale waarde in de jaarrekening toegelicht.

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

Voor materiële vaste activa in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluiten zijn genomen, wordt de hierop resterende actieve belastinglatentie geacht eerst op lange termijn bij beëindiging van de exploitatie te worden afgewikkeld, zodat over een dergelijke termijn de contante waarde van de actieve latentie naar nihil tendeert.

Subsidies

Het betreft een koploperssubsidie met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar
De vordering is rentedragend en wordt jaarlijks verhoogd over het resterende saldo.
ISV subsidie (Investeringsbudget stedelijke subsidie) heeft een looptijd van 3 jaar met een vaste uitkering per jaar.

Leningen u/g

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

Het 100% belang van Weller in Weller Vastgoed Ontwikkelings BV (voorheen genaamd Parkstad Sociaal Invest BV) is per 5 november 2008 overgegaan naar Weller Wonen Holding BV (interne verhangings). De verkrijgingsprijs van de aandelen is op moment van verwerving door Weller Wonen Holding gebaseerd op reële waarde. De verwerving heeft plaatsgevonden onder agiostorting.

Weller Wonen Holding BV

De deelneming is een 100%-belang van Weller. De holding houdt 100% van de aandelen in Weller Vastgoed Beheer BV, Weller Energie BV en vanaf 5 november 2008 Weller Vastgoed Ontwikkel BV.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden nieuwbouwverkoopprojecten worden gewaardeerd tegen de bestede kosten verminderd met gedeclareerde termijnen.

Deze projecten maken onderdeel uit van combiprojecten, zodat het te verwachten positieve projectresultaat reeds is verrekend met het onrendabele deel van de sociale nieuwbouwprojecten.

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.

Geactiveerde kosten werkapparaat tbv eigen bedrijf

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Personeelslasten

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

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

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde-bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat: a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het 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.

In het vierde kwartaal van 2008 daalde de dekkingsgraad van SPW. Zowel het negatieve rendement op de beleggingsportefeuille als de gedaalde rente lagen hieraan ten grondslag. De hoogte van de marktrente en het beleggingsresultaat hebben ervoor gezorgd dat de dekkingsgraad in het vierde kwartaal van 2008 is gedaald naar 96%.

In een dergelijk situatie van onderdekking schrijft de wet voor dat er een herstelplan gemaakt moet worden. Op 26 maart heeft SPW volgens de voorschriften van de DNB een herstelplan vastgesteld. Volgens dit plan is SPW ruim binnen de herstelperiode van vijf jaar weer op het minimum niveau van 105% en ruim binnen vijftien jaar weer op 117%, het vereiste niveau. SPW voldoet daarmee aan de herstelnormen. Dit betekent wel dat het fonds de komende jaren niet of beperkt zal indexeren. Onderdeel van het plan is dat de premie gedurende langere tijd op het maximum van 31% blijft. Dat betekent dat in die periode er 2%-punt meer premie betaald moet worden dan in 2008.

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

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

In het kader van de integrale belastingplicht zijn Aedes en de Belastingdienst op 23 januari 2009 een nieuwe Vaststellingsovereenkomst (VSO 2) aangegaan. In VSO 2 is o.a. voorgeschreven op welke wijze de activa en passiva die in 2006 en 2007 op grond van VSO 1 niet waren belast voor de heffing van de vennootschapsbelasting op de openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden gewaardeerd. Verder regelt de VSO 2 op welke wijze het resultaat op projectontwikkeling bij gemengde projecten en het resultaat op koop-tussenvormen dient te worden verantwoord.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Aanschaffingswaarde	1.093.230	
Afschrijvingen	-356.164	
Boekwaarde per 1 januari 2008	<u>737.066</u>	<u>0</u>
<u>Mutaties in de boekwaarde</u>		
Investeringsen	409.932	
Desinvesteringen	0	
Afschrijvingen i.v.m. verkopen	0	
Afschrijvingen	-173.561	
	<u>236.371</u>	<u>0</u>
<u>Boekwaarde per einde boekjaar</u>		
Aanschaffingswaarde	1.503.162	
Afschrijvingen	-529.726	
Boekwaarde	<u>973.437</u>	<u>0</u>

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

De vergelijkende resultaat cijfers 2007 zijn conform aangepast

De levensduurverlenging betekent een verlaging van de jaarlijkse afschrijvingslast van € 40.558.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop in 2008 is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<u>Boekwaarde per 1 januari 2008</u>			
Aanschaffingswaarde	403.081.224	26.642.073	6.262.189
Afschrijvingen en overige			
Waardeveranderingen	-116.227.080	0	-4.064.506
<u>Boekwaarde per 1 januari 2008</u>	<u>286.854.144</u>	<u>26.642.073</u>	<u>2.197.683</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	3.657.532	14.280.709	200.945
Aankoop	122.997		
Overboeking naar in exploitatie	14.252.302	-14.252.302	
Desinvesteringen	-13.503.957		-913.755
Afschrijvingen i.v.m. verkopen	989.641		55.972
Ottrekking voorziening onrendabele investering	-101.000		
Afwaardering boekwaarde a.g.v. sloop	-585.657		
Waardeveranderingen o.b.v. bedrijfswaarde	-196.071		
Afschrijvingen	-12.047.914		-582.897
Overboeking naar onderhanden projecten		-6.956.467	
	<u>-7.412.127</u>	<u>-6.928.061</u>	<u>-1.239.735</u>

Boekwaarde per 31 december 2008

Aanschaffingswaarde	407.509.098	19.714.012	5.549.379
Afschrijvingen en overige			
waardeveranderingen	-128.067.081	0	-4.591.431
<u>Boekwaarde</u>	<u>279.442.017</u>	<u>19.714.012</u>	<u>957.948</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Er heeft een herrubricering van vaste activa plaatsgevonden per 1-1-2008 waarbij een bedrag aan software en licenties onder materiële vaste activa is overgeheveld naar immateriële vaste activa. Het betreft een aanschafbedrag van € 1.093.230 met een cumulatieve afschrijving van € 356.164 en een resterende boekwaarde van € 737.066.

Investeringen

Onroerende zaken in exploitatie	
Levensduurverlenging diverse complexen	1.503.925
Woningaanpassingen / Kwaliteitsverbeteringen diverse complexen	952.051
Woningen Limburgiaparc (cpl. 4.078) van koop naar huur	705.201
Nagekomen lasten Noorderkroon (cpl. 3.078)	229.853
Kwaliteitsverbeteringen diverse complexen (4551, 1.007, 2.110, 5.034, 4.200, 5.466, 4.011)	266.502
	<u>3.657.532</u>

Onroerende zaken in ontwikkeling	
Projecten Brunssum Noord	524.579
Projecten Brunssum Zuid en Onderbanken	5.437.639
Projecten Heerlerbaan	480.272
Projecten Heerlen Centrum	1.741.218
Projecten Heerlerheide	6.097.001
	<u>14.280.709</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Kantoren	26.999
Nieuwe Wellerij Brunssum	8.345
Automatisering	150.522
Inventaris	15.079
	<u>200.945</u>

Aankoop

Onroerende zaken in exploitatie	
Poststraat 16 (Cpl 3.008)	122.997

Overboeking naar in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie	
Investering in Wijksteunpunt (cpl. 1.990)	61.151
Nieuwbouw 12 woningen ParkLunet (cpl. 4.079)	1.750.607
Nieuwbouw Cultuurcluster Heerlerheide (cpl. 2.941)	10.503.516
Renovatie De Wieër (cpl. 2.081)	586.622
Renovatie etagewoningen Distelenveld (cpl. 3.016)	726.091
Renovatie Op gen Haen (cpl. 3.008 + 3.009 + 3.010)	472.679
Renovatie Edisonflat (cpl. 5.411)	151.635
	<u>14.252.302</u>

Bij het in exploitatie nemen van het cultuurcluster is zowel het maatschappelijk als het commercieel deel opgenomen in de activa van de stichting in afwachting van definitieve splitsing en overdracht aan Weller Vastgoed Beheer BV. De bedrijfswaarde geeft op het totale complex geen aanleiding tot een afwaardering gezien het positief resultaat van € 2,2 mln. Bij overdracht van het commercieel gedeelte aan Weller Vastgoed Beheer BV moet rekening worden gehouden met een onrendabele afwaardering op het maatschappelijk gedeelte van € 1,6 mln.

Desinvesteringen

Onroerende zaken in exploitatie	
Overheveling deel cpl 1.007 als Wijksteunpunt (cpl 1.990)	-12.236
Verkopen 112 woningen	-3.694.439
Verkoop 1 commercieel pand Wilhelminaplein 15a (cpl 3.940)	-156.757
Verkoop 14 (deel)complexen aan de BV's	-9.613.827
Buiten gebruik stellen 276 warmtemeters Wieer	-22.480
Afkoop 20-jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen	-4.218
	<u>-13.503.957</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Verkoop kantoorpand Brunssum (Wellerijgedeelte, cpl. 9.912)	-913.755
	<u>-913.755</u>

Onttrekking voorziening onrendabele investering

Onroerende zaken in exploitatie	
12 zorgwoningen, Brunssum Centrum (cpl.4.079 project PBO007)	-101.000
	<u>-101.000</u>

Afwaardering boekwaarde a.g.v. sloop

Onroerende zaken in exploitatie	
Chrysantstraat (Cpl 3.711)	-120.000
6 appartementen Corneliusplein (Cpl. 2.310)	-163.657
48 etage- en 36 2 op 1 woningen (Cpl. 4.006)	-302.000
	<u>-585.657</u>

Waardeveranderingen o.b.v. bedrijfswaarde

De afwaardering naar lagere bedrijfswaarde in 2008 betreft een complex, te weten:

Onroerende zaken in exploitatie	
Afwaardering 48 woningen Noorderkroon (cpl. 3.078)	-196.071
	<u>-196.071</u>

Bij de bepaling van de afwaardering is rekening gehouden met de aanwezige rentabiliteitswaarde-correctie van de leningen. Deze bedraagt in totaal € 13.328.000 positief en wordt verder toegelicht bij de leningen.

Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling

Door Weller zijn opdrachten verstrekt voor de hierna volgende bouw- sloopprojecten, die per einde boekjaar nog in ontwikkeling zijn. Op basis van de te verwachte sloopkosten of stichtingskosten in relatie tot de gewenste huurstelling/opbrengsten, zijn per project de onrendabele investeringen berekend. Deze bedragen naar verwachting:

Carrera-project (hoeve Leon Biessenstraat)	300.000
Zorgcluster (deelgebied 3) Heerlerheide	4.622.000
Brede school (deelgebied 5) Heerlerheide	1.156.000
Morenhoek Heerlen Centrum	486.000
ParkLunet 2de fase Brunssum	102.000
sloop Govert Flinckstraat Heerlen	380.000
sloop Chrysantstraat Schinveld	315.000
	<u>7.361.000</u>

Voor deze onrendabele investeringen zijn voorzieningen gevormd.

Carera-project (restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat), Heerlerbaan was reeds in 2007 een voorzieningopgenomen en is ongewijzigd.

Zorgcluster: Kerkstraat / Corneliuslaan (deelgebied 3) te Heerlerheide heeft een vrijval op de reeds gevormde voorziening van € 138.000 plaatsgevonden.

Brede School Heerlerheide centrum (deelgebied 5) te Heerlerheide is de voorziening verminderd met € 44.000.

Uit de kunst Morenhoek Heerlen centrum heeft in 2008 een aanvullende dotatie van € 36.000 plaatsgevonden.

Park Lunet fase 2 is een nieuwe dotatie gedaan in de voorziening van € 102.000 gestort.

De sloopprojecten Govert Flinckstraat te Heerlen en Chrysantstraat te Schinveld is een voorziening gevormd van resp. € 380.000 en € 315.000.

De projecten Zorgwoningen Distelenveld en Park Lunet fase 1 te Brunssum is de voorziening eind 2008 nihil. Project Park Lunet fase 1 is € 101.000 onttrokken uit de voorziening en de resterende € 60.000 vrijgevallen. Project Distelenveld is de gehele voorziening van € 200.000 vrijgevallen.

Afschrijvingstermijnen

Onroerende zaken in exploitatie	<u>Methode</u>	<u>Termijn (in jaren)</u>
Grond		-
Woningen	lineair	50
C.V. installaties	lineair	20/25/restant levensduur
Isolatie	lineair	25
Garages	lineair	50
Woningaanpassingen	lineair	15/20/restant levensduur
Groenvoorziening	lineair	10/15
Woningverbetering en groot onderhoud	lineair	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
Software en Licenties	lineair	5-10

Verzekeringen

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

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 894.212.683,00

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 3.136.410,00

De verzekerde som van de opstellen kantoor Raadhuisstraat 21 bedraagt € 750.000,00

Tevens is er voor de kantoren een bedrag van € 500.000,00 aan extra kosten afgesloten (bijvoorbeeld voor het opzetten van noodlocaties na een calamiteit)

Daarnaast is voor alle voorgaande zaken € 500.000,00 aan opruimingskosten verzekerd.

Voor de full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 37.808,00 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	€	5.000.000
Computerinstallatieverzekering	dekking tot	€	500.000
Computer-reconstructieverzekering	dekking tot	€	500.000
Milieuschadeverzekering	dekking tot	€	2.500.000
Aansprakelijkheidsverzekering t.b.v. bestuurders van motorrijtuigen	dekking tot	€	2.500.000
Vandalismeverzekering t.b.v. Voorstraat 21 te Brunssum	dekking tot	€	9.075
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	€	81.407
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	€	5.000
(bij annulering, bij overige zaken gelden diverse dekkingen)			
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	€	65.065

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 2008 bedraagt € 497.292.327 (inclusief de grondwaarde á € 133.776.000).

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

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

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

Bij het bepalen van de bedrijfswaarde, zijn de commerciële ruimten en markthuurloningen buiten beschouwing gelaten. Conform wetgeving is dit onroerend goed (overdrachtswaarde € 9.730.000) in de loop van 2008 verkocht aan een dochteronderneming van Weller. (Weller Vastgoed Beheer BV) De overige commerciële panden zullen worden overgedragen mits de dochteronderneming van Weller op de particuliere markt leningen kan aantrekken.

De reële waarde van alle maatschappelijke ruimten en markthuurloningen bedraagt op basis van de actuele (WOZ) waarde naar schatting € 29.246.351,52 de boekwaarde bedraagt ultimo 2008 € 13.771.477,71

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2008	2007
- huurstijging 2008		1,60%
- huurstijging 2009	2,50%	2,60%
- verwachte huurstijging 2010,2011 en 2012	2,25%	2,60%
- verwachte huurstijging 2013	2,25%	2,25%
- verwachte huurstijging vanaf 2014	2,25%	
- variabele lastenstijging 2009 t/m 2013	2,25%	2,60%
- variabele lastenstijging vanaf 2014	2,25%	2,25%
- onderhoudslastenstijging 2009 t/m 2013	3,25%	3,60%
- onderhoudslastenstijging vanaf 2014	2,25%	2,25%
- verwachte huurderiving op lange termijn	1%	1,00%
- disconteringsvoet op de lange termijn	5,45%	5,45% (*)
- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 850,- p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2008 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- jaarlijks bedrag assurantien	€ 28,00 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform onderhoudsbegroting 2009; vervolgens jaarlijks € 1.273,- 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 2008 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 uit 2007 ten opzichte van ultimo 2008 ad € 3.663.000,- is als volgt toe te lichten.

Bedrijfswaarde per 1 januari 2008		493.629.000
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-17.387.000	
Effect een jaar opschuiven	<u>18.250.000</u>	863.000
Voorraadmutaties		
Verkopen	-17.803.000	
Sloop	1.638.000	
Nieuwbouw	12.451.000	
Aankoop	<u>578.000</u>	-3.136.000
Parameterwijzigingen		
verkoop opbrengsten	-8.865.000	
levensduur	4.049.000	
disconteringsvoet	0	
huren	-5.894.000	
onderhoud	718.000	
inflatiecorrectie	<u>1.674.000</u>	-8.318.000
Niveauijzigingen		
huren	4.619.000	
onderhoud	4.288.000	
overige exploitatieuitgaven	-2.317.000	
verkoop	9.091.000	
grondwaarde	<u>-1.426.766</u>	14.254.000
Bedrijfswaarde per 31 december 2008		<u>497.292.000</u>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

BWS-subsidie	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	1.468.826	1.650.739
Mutaties in het boekjaar:		
- Ontvangst afkoop bijdrage cpl 4063	-402.509	
- Ontvangst afkoop bijdrage cpl 3735	-65.778	
- Ontvangst bijdrage	-252.370	-252.370
- Bijschrijving rente	60.718	70.457
Saldo per 31 december	<u>808.888</u>	<u>1.468.826</u>

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 184.561,63

Projectsubsidies	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	300.000	
ISV	200.000	
Saldo per 31 december	<u>500.000</u>	<u>0</u>

Het betreft een koplopersubsidie voor de projecten Park Lunet fase 1 en St. Brigidastraat te Brunssum met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar, verhoogd met rentevergoeding over het jaarlijks resterende saldo.

Op het project Morenhoek betreft het een ISV subsidie (Investeringsbudget stedelijke subsidies) welke in 3 jaar wordt uitgekeerd

Totaal te vorderen subsidies	<u>1.308.888</u>	<u>1.468.826</u>
Latente Belastingvorderingen	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Latente belastingvordering uit hoofde van:		
* Leningen o/g en BWS subsidies waardering	312.531	
* Compensabele verliezen		
Stichting Weller Wonen	467.876	
Weller Vastgoed Beheer BV	3.434	
Weller Energie BV	86.575	
Weller Wonen Holding BV	1.674	
Saldo per 31 december	<u>872.090</u>	<u>0</u>

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

De hogere fiscale waardering dan de waardering in de jaarrekening van de materiële vaste activa in exploitatie vertegenwoordigt een latente belastingvordering. Deze latentie wordt eerst op de lange termijn afgewikkeld, waardoor de latentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert. Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt deze latentie uit 2008 naar schatting € 120 miljoen, zijnde het vigerende belastingtarief van 25,5% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde (afgerond € 771 miljoen) en de boekwaarde in de jaarrekening (afgerond € 300 miljoen).

Leningen u/g	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Lening verstrekt aan Gemeenschapshuis Heerlerbaan	<u>0</u>	<u>6.456</u>
Het verloop is als volgt:	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	6.456	12.663
Aflossing	-6.456	-6.207
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>6.456</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.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV	2008	2007
Saldo per 1 januari	1.408.252	1.403.409
Mutaties in het boekjaar:		
- Correctie resultaat 2006		51.181
- Overdracht aandelen aan Weller Wonen Holding BV	-1.408.252	
- Resultaat deelneming		-46.338
Saldo per 31 december	0	1.408.252

De besloten vennootschap 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.

In 2008 zijn alle aandelen overgegaan naar Weller Wonen Holding BV.

Weller Holding B.V.	2008	2007
Saldo per 1 januari	197.042	14.130
Mutaties in het boekjaar:		
- Storting startkapitaal		0
- Correctie resultaat 2006		-4.926
- Verwerving alle aandelen Weller Vastgoed Ontwikkeling BV:		
Aandelenkapitaal	61.250	
Agio storting	1.475.571	
Eliminatie Intercompany winst, begrepen in verwervingsprijs	-128.569	
- Verwerving alle aandelen Weller Vastgoed Beheer BV:		
Agio storting	3.500.000	
Eliminatie Intercompany winst, begrepen in verwervingsprijs vastgoed	-2.013.898	
- Resultaat deelneming	-457.323	187.838
Saldo per 31 december	2.634.073	197.042

In 2008 heeft de holding een 100% deelneming op Weller Ontwikkeling BV. Het betreft de omzetting van de voormalige PSI BV. 100% van de aandelen zijn in handen van de Weller Holding BV
De waardering heeft plaatsgevonden tegen netto vermogenswaarde.

Totale deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.634.073	1.605.294
---	-----------	-----------

Vordering op groepsmaatschappijen

De specificatie van de vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV (vm. PSI B.V.)	581.474	1.176.797
Weller Holding B.V.	1.129.252	24.352
Weller Energie B.V.	2.654.732	488.257
Weller Vastgoed Beheer BV	2.791.790	0
	7.157.248	1.689.406

ONDERHANDEN PROJECTEN31 - 12 - 200831 - 12 - 2007

Onderhanden projecten

In de post Onderhanden werken is een overboeking van de activa in ontwikkeling opgenomen van € 6.956.467. De overige mutatie bestaat uit investeringen en de overdracht van de opgeleverde woningen.

De post Onderhanden projecten is opgebouwd uit de volgende onderdelen :

Koopwoningen Brigidahuis Brunssum Centrum	302.152	0
Koopwoningen Central Brunssum Centrum	308.352	0
Koopwoningen Limburgiaparc Brunssum Zuid	0	880.981
Koopwoningen Zorgcluster Heerlerbaan	548.859	0
Koopwoningen Caumerpoort Heerlerbaan	2.936.132	0
Koopwoningen Stationstraat Heerlen Centrum	1.577.690	0
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen Centrum	223.910	131.000
Koopwoningen Brede School Heerlerheide	885.506	0
Koopwoningen Magistraat Heerlerheide	397.776	0
	<u>7.180.377</u>	<u>1.011.981</u>

VORDERINGEN**Huurdebiteuren**31 - 12 - 200831 - 12 - 2007

Zittende huurders:

- Te vorderen huren	878.399	1.050.997
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-140.000	0

Vertrokken huurders:

- Te vorderen huren/afrekeningen	1.839.221	1.677.646
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-1.562.668	-1.334.713
	<u>1.014.951</u>	<u>1.393.931</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>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
tot 1 maand	632	772	196.000	235.000
1 tot 2 maanden	195	268	134.000	177.000
2 tot 3 maanden	83	138	197.000	147.000
3 tot 4 maanden	63	59	95.000	89.000
4 maanden of meer	75	139	256.000	403.000
	<u>1.048</u>	<u>1.376</u>	<u>878.000</u>	<u>1.051.000</u>

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,64% van de bruto jaarhuur over 2008 à € 53.651.000,- (ultimo vorig boekjaar 1,96%).

De voorziening dubieuze debiteuren heeft het volgende verloop:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	1.334.713	1.055.758
Definitief afgeboekte posten	-348.188	-601.859
Dotatie ten laste van de exploitatie	716.144	880.815
Saldo per 31 december voorziening dubieuze huur-debiteuren	<u>1.702.668</u>	<u>1.334.713</u>

Gemeenten	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Bijdrage woningaanpassingen	454.033	601.436
Jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen	43.230	43.044
Vordering subsidie Interreg IIIB	129.459	0
Vergoeding projectontwikkeling Masterplannen	0	39.000
Waarborgsommen inzake sloop/nieuwbouw	0	7.500
Overige	6.021	2.529
	<u>632.743</u>	<u>693.510</u>
 Overige vorderingen	 <u>31 - 12 - 2008</u>	 <u>31 - 12 - 2007</u>
Te vorderen van verzekeraars	89.271	7.179
Vooruitbetaalde VPB 2008	503.800	0
Te ontvangen vergoedingen inzake nieuwbouw	179.000	0
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	142.114	139.541
Nog te ontvangen inzake verkopen woningen	1.000	355.923
Nog te ontvangen rentevergoeding Stationstraat	0	78.000
Overige posten	38.610	17.438
	<u>953.795</u>	<u>598.081</u>
 De voorziening dubieuze debiteuren (niet huur) heeft het volgende verloop:	 <u>31 - 12 - 2008</u>	 <u>31 - 12 - 2007</u>
Saldo per 1 januari	0	
Dotatie ten laste van de exploitatie	92.250	
Saldo per 31 december voorziening dubieuze niet-huur debiteuren	<u>92.250</u>	<u>0</u>
 Totaal Overige vorderingen	 <u>861.545</u>	 <u>598.081</u>
 Overlopende activa	 <u>31 - 12 - 2008</u>	 <u>31 - 12 - 2007</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	3.981.925	2.717.567
Nog te verrekenen kosten nieuwbouw / onderhoud	1.212.782	371.542
Nog te ontvangen subsidies	416.471	0
Vogelaar projectsteun	120.000	0
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	271.869	7.493
Vooruitbetaalde huur kantoor	162.138	156.613
Vooruitbetaalde CZ-premie	134.917	0
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	110.084	127.220
Nog te ontvangen bws-bijdrage	62.708	72.515
Vooruitbetaalde kosten energie en water	46.886	91.430
Vooruitbetaalde verzekeringen	6.113	29.012
Nog te ontvangen dkp-leningen	0	25.035
Gemeenschapshuis Heerlerbaan	91.443	68.094
Nog terug te ontvangen gemeentelijke belastingen	0	53.641
Overige posten	111.443	31.077
	<u>6.728.778</u>	<u>3.751.239</u>

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Direct opeisbaar	1.483.099	1.410.457
	<u>1.483.099</u>	<u>1.410.456</u>

EIGEN VERMOGEN**Overige reserves**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	43.526.351	47.854.722
Jaarresultaat	1.434.056	-4.328.371
Saldo per 31 december	<u>44.960.407</u>	<u>43.526.351</u>

VOORZIENINGEN**Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	8.016.000	8.077.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	833.000	3.137.000
Onttrekkingen	-101.000	-1.636.000
Vrijval ten gunste van de exploitatie	<u>-1.387.000</u>	<u>-1.562.000</u>
Saldo per 31 december	<u>7.361.000</u>	<u>8.016.000</u>

Voor deze onrendabele investeringen zijn voorzieningen gevormd.

Carera-project (restauratie en herbesteding hoeve Leon Biessenstraat), Heerlerbaan was reeds in 2007 een voorziening opgenomen en is ongewijzigd.

Zorgcluster: Kerkstraat / Corneliuslaan (deelgebied 3) te Heerlerheide heeft een vrijval op de reeds gevormde voorziening van € 138.000 plaatsgevonden.

Brede School Heerlerheide centrum (deelgebied 5) te Heerlerheide is de voorziening verminderd met € 44.000.

Uit de kunst Morenhoek Heerlen centrum heeft in 2008 een aanvullende dotatie van € 36.000 plaatsgevonden.

park Lunet fase 2 is een nieuwe dotatie gedaan in de voorziening van € 102.000 gestort.

De slooppjecten Govert Flinckstraat te Heerlen en Chrysantstraat te Schinveld is een voorziening gevormd van resp. € 380.000 en € 315.000.

De projecten Zorgwoningen Distelenveld en Park Lunet fase 1 te Brunssum is de voorziening eind 2008 nihil. Project Park Lunet fase 1 is € 101.000 onttrokken uit de voorziening en de resterende € 60.000 vrijgevallen. Project Distelenveld is de gehele voorziening van € 200.000 vrijgevallen.

De opbouw van de voorziening is als volgt:

Carrera- project (hoeve Leon Biessenstraat)	300.000
Zorgcluster (deelgebied 3) Heerlerheide	4.622.000
Brede school (deelgebied 5) Heerlerheide	1.156.000
Morenhoek Heerlen Centrum	486.000
Park Lunet fase 2 Brunssum	102.000
Sloop Govert Flinckstraat Heerlen	380.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	315.000
	<u>7.361.000</u>

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	52.000	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	52.000	52.000
Onttrekkingen	-27.116	0
Saldo per 31 december	<u>76.884</u>	<u>52.000</u>

In de komende jaren zal de omvang van de Raad van Commissarissen worden teruggebracht naar 6 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 2008 bedraagt 1/3^e deel ofwel € 52.000,-.

Voorziening glasfonds

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	201.513	179.525
Dotatie ten laste van de exploitatie	121.590	95.781
Onttrekkingen	-105.667	-73.793
Saldo per 31 december	<u>217.436</u>	<u>201.513</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 was een glasverzekering afgesloten, welke beëindigd is medio 2008. Vanaf juli 2008 is er voor Heerlen en Brunssum een uniforme dekking van het glasbreukrisico.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Leningen overheid	10.080.634	10.303.454
Leningen kredietinstellingen	252.252.964	250.550.199
Totaal	<u>262.333.598</u>	<u>260.853.652</u>
Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt	<u>195.854.922</u>	<u>183.076.428</u>

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2009 een bedrag van € 5.148.934 aan reguliere aflossingen, € 14.913.104 aan eindaflossingen en € 0 aan bijschrijvingen inzake klimleningen.

Marktwaaarde langlopende leningen

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 249.862.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 5,40%. 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 € 13.328.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 249.006.000 zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,96% (2007: 5,00%).

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 kostprijshuursysteem. Ook zijn er fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

Leningen overheid

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	10.303.454	10.521.736
Aflossingen	-222.820	-218.282
Saldo per 31 december	<u>10.080.634</u>	<u>10.303.454</u>

Leningen kredietinstellingen

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo per 1 januari	250.550.199	236.842.895
Nieuwe leningen	20.000.000	40.000.000
Klim dkp-leningen tot en met vervaldatum	-25.035	167.197
Niet vervallen klim	-2	-534
Aflossingen	-18.272.198	-26.459.359
Saldo per 31 december	<u>252.252.964</u>	<u>250.550.199</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers

	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Crediteuren	<u>6.072.616</u>	<u>5.134.984</u>

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2008, waarvan de betalingen aanvang 2009 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>248.195</u>	<u>2.823.771</u>

Belastingen en premies sociale verzekering

	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Loonheffing	306.517	280.301
Omzetbelasting	942.505	794.941
	<u>1.249.022</u>	<u>1.075.242</u>

Overige schulden

	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>224.061</u>	<u>465.769</u>

Overlopende passiva

	<u>31 - 12 - 2008</u>	<u>31 - 12 - 2007</u>
Niet-ervallen rente	6.149.750	5.790.401
Vennootschapsbelasting Weller Vastgoed Ontwikkeling BV	13.567	0
Vooruit ontvangen huren	392.411	441.885
Kosten controle jaarrekening	40.282	47.963
Reservering stookkosten 2e halfjaar	196.554	254.104
Nog te betalen kosten energie en water	66.141	0
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	982.938	982.938
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	96.648	87.687
Rente en aflossing leningen	237.464	237.464
Overige posten	42.233	68.422
	<u>8.217.987</u>	<u>7.910.864</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN**1. Voorwaardelijke verplichting**

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

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 11.516.120,00

2. BTW-verplichtingen AFNORTH-Woningen

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

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 26 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 € 141.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 7.042,-.

3. Aangegane verplichtingen

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

Groot onderhoud Henri Dunantstraat: Wijksteunpunt (Brunssum Noord)	676.709
Groot onderhoud Edisonflat (Heerlen Centrum)	10.000
Nieuwbouw commercieel Central (Brunssum Centrum)	1.547.346
Nieuwbouw commercieel Corneliusplein (Heerlerheide)	5.610.000
Nieuwbouw commercieel De Magistraat (Heerlerheide)	17.800
Nieuwbouw huurwoningen Central (Brunssum Centrum)	1.246.890
Nieuwbouw huurwoningen St. Brigidastraat (Brunssum Centrum)	732.261
Nieuwbouw huurwoningen Zorgcluster (Heerlerbaan)	22.000
Nieuwbouw huurwoningen Uit de Kunst Morenhoek (Heerlen Centrum)	327.700
Nieuwbouw huurwoningen Zorgcluster (Heerlerheide)	10.500.000
Nieuwbouw huurwoningen Corneliusplein (Heerlerheide)	3.740.000
Nieuwbouw huurwoningen Brede School (Heerlerheide)	3.778.500
Nieuwbouw koopwoningen St. Brigidastraat (Brunssum Centrum)	141.170
Nieuwbouw koopwoningen Central (Brunssum Centrum)	961.458
Nieuwbouw koopwoningen De Magistraat (Heerlerheide)	22.200
Nieuwbouw koopwoningen Brede School (Heerlerheide)	7.671.500
Nieuwbouw maatschappelijk Uit de Kunst Morenhoek (Heerlen Centrum)	252.300
	<u><u>37.257.833</u></u>

4. Maankwartier

De Weller Vastgoed Ontwikkelings BV is opdrachtgever vanuit Weller. Hier zal de aankoop van de grondpositie en de detaillering omtrent aangegane verplichtingen en risico's zoals deze nog niet uit de balans blijken worden toegelicht.

De TI Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de Weller Vastgoed Ontwikkelings BV aangegane investeringsverplichtingen inzake grond en opstalrealisatie

5. Contracten lease-auto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit lease-auto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2009 bedraagt € 349.867,-. Voor de jaren 2009 tot en met 2014 bedraagt de leaseverplichting € 826.424,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2014.

6. Juridische procedures

Onderstaand een overzicht van alle juridische procedures welke in 2008/2009 spelen.

- 1 Cultuurcluster Heerlerheide: procedure lopend n.a.v. lekkages;
Smeets Conflict management regelt zaak; Indien aansprakelijk is claim verhaalbaar op uitvoerder.
- 2 Grand Café Heerlerheide: executoriale verkoop is afgerond en er is geen verhaal mogelijk. De kosten worden binnen Cultuurcluster Heerlerheide opgevangen (~€ 30.000).

7. Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

De stichting Weller Wonen heeft zich hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen voor een totaal van € 4.500.000 aangetrokken door 100% dochter Weller Vastgoed Beheer BV (via Weller Wonen Holding BV), dit middels een terugkoopgarantie vastgoed.

Deze BV's zijn ook onderdeel van de Fiscale Eenheid met verder daarin Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en Weller Wonen Holding BV.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	46.738.563	46.772.213
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.625.213	1.347.123
Overige zaken	259.879	269.635
	<u>48.623.655</u>	<u>48.388.970</u>
Huurderving:		
Wegens leegstand	-519.012	-557.893
	<u>48.104.643</u>	<u>47.831.078</u>

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2008 = 1,60%, 2007 = 0,30%)	436.000
Geriefsverbeteringen 2008	105.000
Aanpassen naar streefhuur	182.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	144.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-900.000
	<u>-33.000</u>

Vergoedingen	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Leveringen en diensten	3.996.534	4.969.081
Vergoedingsderving wegens leegstand	-44.640	-127.611
	<u>3.951.894</u>	<u>4.841.471</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-636.640	-901.594
	<u>3.315.254</u>	<u>3.939.876</u>

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

Overheidsbijdragen	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bijdragen woningaanpassing mindervaliden e.d.	<u>18.611</u>	<u>38.179</u>

Verkoop onroerende goederen	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Verkoopresultaten	<u>8.773.806</u>	<u>2.978.873</u>

Betreft de verkoop van 112 woningen en 1 commerciële ruimte en 2 kavelverkoop
En overdracht van 14 (deel)complexen

Nadere specificatie:

Oorspronkelijke kosten	14.378.779	
Cumulatieve afschrijvingen	<u>1.045.613</u>	
Boekwaarde resultaat		13.333.166

Opbrengst verkopen	24.493.820	
Verkoopkosten	<u>-372.949</u>	
Netto verkoopprijs	24.120.871	

Verkoopresultaat	<u>10.787.705</u>	
Eliminatie Intercompany resultaat	<u>-2.013.898</u>	
Gecorrigeerd verkoopresultaat	<u>8.773.806</u>	

Geactiveerde kosten werkapparaat tbv het eigen bedrijf	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>1.329.990</u>	<u>1.209.138</u>

Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Doorberekende administratiekosten aan derden	67.947	85.993
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	93.320	100.088
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	16.333	10.603
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	0	118.641
Overige	<u>75.003</u>	<u>80.939</u>
	<u>252.603</u>	<u>396.264</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Onroerende zaken in exploitatie	12.014.734	6.518.053
Overige zaken	14.407	9.321
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	582.897	707.461
Immateriële vaste activa	173.561	0
Onroerende zaken m.b.t. leveringen en diensten	<u>18.773</u>	<u>21.904</u>
	<u>12.804.372</u>	<u>7.256.739</u>

De afschrijvingen vallen in 2008 fors hoger uit doordat een wijziging in de afschrijvingsmethode heeft plaatsgevonden. 2008 op annuïtaire basis zou een afschrijving van € 6.561.601 hebben betekend voor de materiële activa in exploitatie. In 2007 zijn de materiële vaste activa in exploitatie afgeschreven conform annuïtaire methode. In 2008 zijn de materiële vaste activa afgeschreven conform lineaire methode. De betreffende wijziging is verder toegelicht onder de waarderingsgrondslagen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Waardevermindering materiële vaste activa in exploitatie	196.071	0
Terugname afwaarderingen materiële vaste activa in exploitatie	0	-939.000
Waardevermindering materiële vaste activa in ontwikkeling	318.420	1.241.988
Waardevermindering materiële vaste activa	-520.000	38.270
Waardevermindering materiële vaste activa t.g.v. voorziening	833.000	3.137.000
Vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	<u>-1.387.000</u>	<u>-1.562.000</u>
	<u>-559.509</u>	<u>1.916.258</u>

De "waardevermindering materiële vaste activa in exploitatie" heeft betrekking op het project Noorderkroon en wordt verder toegelicht bij de Materiële Vaste Activa.

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

Onthuringskosten Govert Flinckstraat Heerlen Centrum	132.318
Onthuringskosten Chrysantstraat Schinveld	8.180
Projectkosten Tarcisiuslocatie Brunssum (project stopgezet)	177.922
	<u>318.420</u>

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

Boekwaarde Chrysantstraat	80.000
Opvoer grondkosten Brede School	-600.000
	<u>-520.000</u>

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

Sloop Govert Flinckstraat	380.000
Onthuring en sloop Chrysantstraat	315.000
Park Lunet fase 2 (Rumpenerbeemden) nieuwbouw	102.000
Moorenhoeke aanvullende dotatie	36.000
	<u>833.000</u>

De "vrijval voorziening" is als volgt te specificeren:

Stopzetten Tarcisiuslocatie, Brunssum	-337.000
Vrijval Deelgebied 1b/c, Heerlerheide	-608.000
Vrijval Park Lunet fase 1 (Rumpenerbeemden), Brunssum	-60.000
Vrijval Distelenveld, Brunssum	-200.000
Vrijval Deelgebied 3, Heerlerheide	-138.000
Vrijval Deelgebied 5 Brede School, Heerlerheide	-44.000
	<u>-1.387.000</u>

Personeelslasten

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lonen en salarissen	5.686.801	5.381.107
Sociale lasten en pensioenlasten	1.784.775	1.694.654
Overige personeelskosten	792.642	816.990
	<u>8.264.218</u>	<u>7.892.751</u>

Lonen en salarissen

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Salarissen	4.899.552	4.652.120
Vakantiegeld	366.702	347.126
Gratificatie (13 ^e maand)	420.547	381.861
	<u>5.686.801</u>	<u>5.381.107</u>

Bezoldiging van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2008 € 427.000,- bedragen. Dit bedrag is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Brutoloon	251.134	230.719
Vakantiegeld	19.172	18.332
Gratificatie (13 ^e maand)	20.070	19.130
Sociale lasten	11.898	10.746
Pensioenlasten	82.817	79.316
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	41.908	37.788
	<u>426.998</u>	<u>396.031</u>

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2008 had de corporatie gemiddeld 124 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Directie/Bestuur	2,0	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	15,6	15,1
Accountmanagers	6,9	6,9
Consultants	14,3	13,9
Relatiebeheerders	55,4	54,5
Medewerkers Financiën & Registratie	17,2	17,7
Facilitaire Zaken	1,1	1,5
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>112,5</u>	<u>111,6</u>

Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2008 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.

Sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sociale lasten	688.079	609.656
Pensioenlasten	1.096.696	1.084.997
	<u>1.784.775</u>	<u>1.694.654</u>

<u>Overige personeelskosten</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Reiskosten	45.573	52.059
Opleidingskosten	198.481	172.176
Employability Beleid	5.206	0
Cafetaria-model	11.419	0
Kosten leaseauto's	414.948	417.597
Wervingskosten personeel	4.123	29.501
Ongevallenverzekering	976	976
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	33.865	12.170
Overige	78.051	132.512
	<u>792.642</u>	<u>816.990</u>

Lasten onderhoud	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Dotatie glasfonds	121.590	95.781
Kosten planmatig onderhoud	4.729.890	6.130.727
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.388.811	7.382.149
Nagekomen lasten onderhoud	669.554	1.053.902
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	262.517	187.364
Projectmatige onderhoudslasten	4.868.632	4.812.877
	<u>16.040.994</u>	<u>19.662.800</u>

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

Vervangen buitenkozijnen diverse woningen Heerlerbaan	899.031
Renovaties binnenschil Fossielenerf Heerlerheide	177.849
Renovaties buitenschil Belemniet- en Fossielenerf Heerlerheide	1.050.332
Renovaties buitenschil Heulsstraat Heerlerheide	140.074
Renovaties buitenschil diverse woningen Schinveld	210.912
Bijdrage achterpaden Schuttersveld	200.000
Renovaties binnenschil diverse complexen Brunssum Zuid	971.114
Renovatie hoofdingang Cambriumflat Heerlen Centrum	190.919
Renovaties buitenschil flat Jurastraat Heerlen Centrum	8.194
Renovaties binnenschil diverse complexen Heerlen Centrum	1.020.207
	<u>4.868.632</u>

Overige bedrijfslasten	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Directe bedrijfskosten	7.114.056	7.602.166
Kosten verhuur	842.402	917.646
Huisvestingskosten	804.673	822.408
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	250.257	237.718
Algemene kosten	2.337.660	1.947.513
	<u>11.349.048</u>	<u>11.527.452</u>

<u>Directe bedrijfskosten</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Belastingen	3.019.998	2.998.602
Verzekeringen	295.727	281.806
Leveringen en diensten:		
- Gas, water en elektra	2.435.194	3.083.318
- Onderhouds- en schoonmaakkosten	714.412	690.148
- Onderhoud groenvoorziening	0	10.936
- Huismeesters	44.469	43.338
- Premie glasverzekering	24.513	50.396
- Boilers	17.084	15.756
- Administratiekosten	92.938	94.218
- Overige kosten	15.293	32.014
Wijksteunpunten	66.374	80.098
Afboeking service- en stookkosten	211.234	154.881
Jubileum 'trouwe huurders'	22.391	23.625
Afboeking oninbaarheid	60.773	0
Overige lasten	93.657	43.030
	<u>7.114.056</u>	<u>7.602.166</u>
<u>Kosten verhuur</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	808.394	880.815
Incassokosten	34.008	36.831
	<u>842.402</u>	<u>917.646</u>
<u>Huisvestingskosten</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Huur kantoor parkstaete	526.555	515.394
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	209.956	246.588
Onderhoud kantoor	32.592	31.581
Belastingen	9.022	8.644
Verzekeringen	3.492	2.761
Overige huisvestingskosten	23.056	17.440
	<u>804.673</u>	<u>822.408</u>
<u>Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Presentie- en vacatiegelden	189.492	182.004
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	60.765	55.713
	<u>250.257</u>	<u>237.718</u>

<u>Algemene kosten</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kosten bewonerszaken	99.858	100.999
Gereedschap en kleding	5.336	3.175
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	173.552	188.419
Porti en telefoon	250.771	244.009
Exploitatiekosten bedrijfswagens	97.731	102.392
Contributies en abonnementen	158.970	127.516
Kosten automatisering	363.918	314.127
Verzekeringen	41.475	42.307
Kosten controle jaarrekening	60.826	73.172
Advieskosten	665.418	378.895
Public relations	378.907	295.156
Overige algemene kosten	40.898	77.345
	<u>2.337.660</u>	<u>1.947.513</u>
 Totaal	 <u>11.349.048</u>	 <u>11.527.452</u>
 Rentebaten	 <u>2008</u>	 <u>2007</u>
Rente overige vorderingen	154.353	265.808
	<u>154.353</u>	<u>265.808</u>
 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	 <u>2008</u>	 <u>2007</u>
Rente te vorderen BWS-subsidies	91.079	69.533
Resultaat deelneming ColonnadeDuhaf B.V.	0	-10.000
Resultaat deelneming Parkstad Social Invest B.V.	0	4.843
Resultaat deelneming Weller Holding B.V.	-457.323	182.912
Afschrijving goodwill Parkstad Social Invest B.V.	0	-23.099
	<u>-366.244</u>	<u>224.189</u>
 Rentelasten	 <u>2008</u>	 <u>2007</u>
Rente langlopende leningen	-12.852.908	-12.811.473
Disagio WSW	-5.137	-91.413
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	-172.199	-52.888
	<u>-13.030.244</u>	<u>-12.955.774</u>

Vennootschapsbelasting			2008	2007
Resultaat voor belastingen Stichting Weller (cf jaarrekening)			653.649	
Bij:				
	Resultaat deelnemingen		457.323	
	Lagere afschrijvingen		12.308.649	
	Vrijval Agio		296.486	
Af:				
	Dotatie Fiscale Onderhoudsvoorziening		-4.224.702	
	Lagere opbrengst verkopen		-8.769.977	
	Overige waardeverandering Materiële Vaste Activa		-737.431	
	Resultaat projectontwikkeling		-381.263	
	Hogere onderhoudskosten		-1.503.925	
Fiscaal Resultaat			-1.901.191	
Af: Dotatie HIR			-15.679	
Bij: Oortkosten			22.747	
Belastbare winst			-1.894.123	
VPB				
	20,0%	-275.000	55.000	
	25,5%	-1.619.123	412.876	
Te ontvangen VPB 2008			467.876	
Vorming Latentie 2008			312.531	
Totale belasting bate in resultaat 2008			780.407	0

KASSTROOMOVERZICHT2008**Kasstroom uit operationele activiteiten**

Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	13.896.000	
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	12.804.000	
* Waardeverandering materiële vaste activa	883.000	
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie onderhanden projecten	-6.168.000	
- Mutatie vorderingen	-2.801.000	
- Mutatie kortlopende schulden	<u>1.177.000</u>	
	-7.792.000	
* Mutatie voorzieningen	-614.000	
Ontvangen rente	-212.000	
Betaalde rente	<u>-13.030.000</u>	
	-13.242.000	
Latentie		
Betaalde Vennootschapsbelasting	<u>780.000</u>	

Kasstroom uit operationele activiteiten 6.715.000

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings in materiële vaste activa	-11.716.000	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	13.372.000	
Mutatie financiële vaste activa	<u>-7.202.000</u>	

Kasstroom uit investeringsactiviteiten -5.546.000

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Bijschrijvingen langlopende schulden	-25.000	
Nieuwe leningen	20.000.000	
Aflossingen langlopende schulden	-18.494.000	
Vervroegde aflossing langlopende schulden	<u>0</u>	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten 1.481.000

Afname geldmiddelen 2.650.000

Aan: Raad van Commissarissen en bestuur van Weller

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2008 van Weller te Brunssum bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de 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 Weller.

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

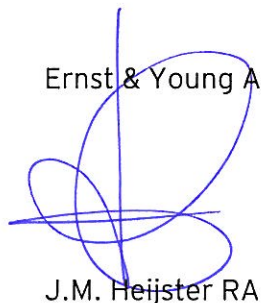
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de jaarverslaggeving.

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

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

Maastricht, 17 juni 2009

Ernst & Young Accountants LLP



J.M. Heijster RA