Volkshuisvestingsverslag
&
Jaarrekeningen
2012

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
	Voorwoord	**1**
	Verslag Raad van Commissarissen	**3**
	Inleiding	5
	Algemeen	6
	Statuten en Reglement	7
	Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening	7
	Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat	9
	Taak en werkwijze	10
	Vergaderingen	10
	Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten	12
	Onafhankelijkheid	13
	Deskundigheid en samenstelling	14
	Werkgeversrol	15
	Samenstelling Raad van Commissarissen	16
	Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	17
	Samenstelling commissies toezichthouder	17
	Honorering Raad van Commissarissen	18
	Nevenfuncties bestuurder	19
	Honorering bestuur	20
	Vaststelling jaarstukken door Raad van Commissarissen	21
	Verslag Ondernemingsraad	**22**
JAARVERSLAG in de betekenis van	**VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG & BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD**	**27**
1	**Algemene beschouwingen**	**28**
	Prestaties	29
2	**Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk**	**32**
	Interne organisatie	32
	Bestuur en Directie	32
	Visitatie	33
	Werkorganisatie	33
	Kantoor en automatisering	33
	Relatiebeheerders	34
	Commerciële ruimten	34
	Personeel	35
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	36
	Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)	36
	Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken	37
	BZK	38
	Aedes	38
	Externe werkgroepen en adviescommissie	38

	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	38
	Level playing field	39
	Governance code	40
	Organisatieschema	41
	Raad van Commissarissen	41
	Het bestuur, taak en werkwijze	42
	Leden van het bestuur	42
	Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	43
	Bezoldigingsbeleid	43
	Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	44
	Horizontale dialoog	45
	Inbedding in de maatschappij	45
	Overleg en communicatie met belanghebbenden	45
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	46
	Voornaamste strategische risico's	46
	Voornaamste financiële risico's	47
	Voornaamste operationele risico's	47
	Controlesystemen	48
	Belangrijke wijzigingen in de AO/IC	49
	Beoordeling uitkomsten door bestuur	49
	Externe accountant	50
	Visitatie	50
3	**Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer**	**51**
	Algemeen	51
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model	51
	Nieuwbouw	52
	Onderhoud Algemeen	52
	Planmatig onderhoud	53
	Niet planmatig onderhoud	53
	Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken	55
	Medisch geïndiceerden	55
	Milieu, energie en legionella	55
4	**Leefbaarheid en Herstructurering**	**57**
	Leefbaarheid	57
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	58
	Brunssum	58
	Heerlen	58
	Onderbanken	60
	Amovatie en aankoop van woningen samengevat	61
	Herstructurering sociale sector	61
5	**Wonen en Zorg**	**62**
	Brunssum	62
	Heerlen	62
	Onderbanken	62

6	**Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid**	**63**
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	63
	Maatwerk en relatiebeheer	63
	Woningzoekenden	63
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	63
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	65
	Mutaties	65
	Het verhuren van woningen	66
	Ontruimingen	66
	Woonfraudebeleid	66
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	67
7	**Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer**	**69**
	Algemeen	69
	Participatie	69
	HBV's en Bewonerscommissies	69
	Huurderskoepels	69
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	70
	Subsidie	71
	Klachtencommissie	71
	Kwaliteitzetels	72
	Verhuisstatuut	72
	Informatie aan bewoners	72
8	**Financiële continuïteit**	**73**
	Inleiding	73
	Financieel kader	73
	Waarderingsgrondslag	74
	Specifieke meldingen	74
	Jaarresultaat 2012 versus begroting 2012	75
	Korte toelichting op de relevante verschillen	75
	Solvabiliteit	79
	Toekomstig financieel beleid	79
	Toekomstig financieel perspectief	79
	Treasury-activiteiten	81
	Gebruik financiële derivaten	82
	Nieuwe ontwikkelingen	82
	Overige werkzaamheden	83
	Beleggingen	83
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	84
	Corporate Governance en verbindingen	88
	Risicobeheersing	88
	Onrendabele investeringen	90
	Huursom	90
9	**Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid**	**91**
	Verkoop van woningen	91

10 Meldingsplichtige Besluiten 93

11 Bestuursverklaring 95

Overige gegevens 96
Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum 97
VROM, gemeenten en prestatie-afspraken 97
Bijzondere gebeurtenissen 97
Ondernemingsraad 97
Wijziging samenstelling Raad van Commissarissen 98
Resultaatbepaling 99

Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag 100
Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen 101
Bijlage 2: organigram 102
Bijlage 3: juridische structuur Weller 103

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 104

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 145

Controleverklaring van Deloitte 185

JAARREKENING WELLER WONEN HOLDING BV 187

Controleverklaring van Deloitte 201

JAARREKENING WELLER VASTGOED BEHEER BV 203

Controleverklaring van Deloitte 219

JAARREKENING WELLER VASTGOED ONTWIKKELING BV 221

Controleverklaring van Deloitte 237

JAARREKENING WELLER VASTGOED ONTWIKKELING SECUNDUS BV 239

Controleverklaring van Deloitte 251

JAARREKENING WELLER ENERGIE BV 253

Controleverklaring van Deloitte 269

VOORWOORD

"Eind jaren negentig heerste er een sfeer van 'mission accomplished' en werden de bordjes verhangen: in plaats van bescherming van de zwakkere partij en paternalisme (een wetgever die weet wat goed voor u is) ging het om individuele en dus ook eigen verantwoordelijkheid.
Maar het tij keerde in 2008 en anno 2013 schudt alles op zijn grondvesten. De kredietcrisis en de eurocrisis hebben het hele financiële systeem in gevaar gebracht. Regeringen hebben zich genoodzaakt gezien naar paardenmiddelen te grijpen om banken en verzekeraars te redden en de eigen economie overeind te houden, om rust te krijgen en vertrouwen te herstellen. Draconische bezuinigingen worden aangekondigd en doorgevoerd en blijken al snel ontoereikend. De langetermijneffecten zijn op zijn minst onduidelijk te noemen. De huizenmarkt is tot stilstand gekomen en de prijzen blijven dalen, zodat steeds meer huiseigenaren met een restschuld jegens de bank achterblijven, pensioenen worden naar beneden bijgesteld, terwijl de premies tegelijkertijd omhoog gaan, de economie krimpt nog steeds en de werkloosheid groeit schrikbarend. Het poldermodel staat onder druk, zelfs de EU staat onder spanning en generaties dreigen tegenover elkaar te komen staan, bijvoorbeeld waar het gaat om pensioenen, inkomensverdeling en ontslagbescherming. De werkloosheid is onder jongeren het hoogst. Niet voor niets voelen zij zich kind van de rekening. Het kan niet anders dan dat dit consequenties heeft voor het recht en zijn agenda. De samenleving wordt nu en de komende jaren, misschien wel decennia, zo diep geraakt dat we weer 'gewoon' in termen van het primaire en niet langer van luxe en franje zullen gaan denken. We moeten terug naar de kern: we zullen ons weer moeten bekommeren om huisvesting, werkgelegenheid, bestaanszekerheid, (zorg-)verzekeringsdekking, de positie van minder validen. Dat is eerst en vooral een kwestie van geld. Voor velen zal een strijd daarover harde werkelijkheid worden, wanneer zij geconfronteerd worden met belastingmaatregelen, ingrepen in pensioenen of sociale zekerheid, gedwongen ontruiming of verkoop, onvoldoende dekking of armoede. Die strijd zal ook een juridische strijd worden. Ik verwacht een hoofdrol voor basale beginselen als die van rechtszekerheid, gelijkheid, verboden onteigening, bescherming van de zwakkere partij en voor de maatschappelijke zorgvuldigheidsnorm. Onder de noemer van deze basale maar daarmee ook fundamentele noties zullen voorgenomen of daadwerkelijk getroffen maatregelen tegen het licht worden gehouden".

Tot zover een citaat[1] uit het artikel 'donkere wolken boven het recht' van professor Hartlief, hoogleraar privaatrecht aan de Universiteit Maastricht. Voorgaande profetie, of moeten wij inmiddels spreken van een door de Haagse politiek ingezette trend, betreft en raakt niet in de laatste plaats het volkshuisvestelijk beleid, dat de komende jaren in steeds sterkere mate gekenmerkt zal worden door reducering van de omvang van de sociale huursector, uitholling van corporatietaken – denk aan de uitspraak van minister Blok inzake zijn twijfel of leefbaarheid wel een taak is voor woningcorporaties - en financieel doorgeefluik teneinde tekorten op de rijksbegroting aan te zuiveren.
Het voorbije jaar 2012 zijn de woningcorporaties, en daarmee ook Weller, aan genoemde donkere wolken nog ontsnapt, maar het moge duidelijk zijn dat de toon is gezet: back to basics, sobere en doelmatige huisvesting voor de burger met de bescheiden beurs die niet of moeilijk in staat is zelf voor huisvesting zorg te dragen. Wat Weller betreft, zij het met tegenzin, akkoord, maar dan wel graag hierbij voldoende ruimte, verdienkracht en middelen om een marktconforme en toekomstbestendige product- en dienstverlening te kunnen leveren en waarborgen. Dat verdienen niet alleen onze huidige, maar ook onze toekomstige klanten.

Ondanks voornoemde ontwikkelingen en situatie is Weller er het voorbije jaar in geslaagd, in een werkgebied dat uniek is omdat sprake is van een bevolkingskrimp, waarvan de negatieve effecten momenteel ten gevolge van de vastgelopen koopsector ten faveure van de daardoor aan populariteit winnende huursector worden afgezwakt, 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 2012 als maatschappelijke onderneming meerwaarde heeft weten te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in het bijzonder. Zo is uit twee keer per jaar gehouden klanttevredenheidsonderzoeken opnieuw gebleken dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening als positief waarderen.

[1] Ars Aequi, mei 2013, blz. 354

Ter illustratie: de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,9, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg wederom een 8,1.

Door op verantwoorde wijze een deel van haar bedrijfsreserve en stille vermogen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting in Brunssum, Heerlen en Onderbanken heeft Weller wederom ertoe bijgedragen een belangrijk deel van het maatschappelijk gebonden corporatie-vermogen te doen terugvloeien richting maatschappij.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2012 van Weller aan te bieden. Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar.

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

Het volkshuisvestingsverslag geeft u een overzicht van de prestaties van Weller op de navolgende BBSH-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 2012 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 2012 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, 11 juni 2013

Ing. J.M.W. Gorgels MSM en Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



Inhoudsopgave RvC-verslag

1. Inleiding
2. Algemeen
3. Statuten en Reglement
4. Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening
5. Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat
6. Taak en werkwijze
7. Vergaderingen
8. Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten
9. Onafhankelijkheid
10. Deskundigheid en samenstelling
11. Werkgeversrol

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen
Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder
Bijlage R4: Honorering Raad van Commissarissen
Bijlage B1: Nevenfuncties bestuurder
Bijlage B2: Honorering bestuur

Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

In 2012 heeft een verdere professionalisering van good governance plaatsgevonden binnen woningstichting Weller. De Raad erkent het grote belang van good governance en transparantie. In de diverse vergaderingen in 2012 was dit wederom een terugkerend onderwerp. Ook heeft de RvC regelmatig de voorgenomen overheidsmaatregelen besproken en de desastreuze gevolgen die dat voor Weller- en uiteraard voor alle corporaties in krimpgebieden – zou hebben. Gelukkig heeft de overheid bijtijds haar inschattingsfout ingezien en afgezien van invoering van de zogenaamde 4,5% regel [1].

Wat echter wel per 1 januari 2013 van kracht is geworden, is de WNT en de erop gebaseerde ministeriele regeling. De RvC onderschrijft de noodzaak tot matiging van inkomens in de publieke sector, maar vindt dat met name de als nadere uitwerking van de WNT bedoelde ministeriele regeling te ver doorschiet en uiteindelijk zal leiden tot een kwaliteitsverschraling van het toezicht en Bestuur bij de woningcorporaties.
Als reactie hierop heeft de VTW als belangenbehartiger van de toezichthouders, in navolging van de NVBW als belangenbehartiger van de bestuurders, besloten hiertegen, al dan niet middels het entameren van rechtsmaatregelen, te ageren.

Daarnaast meet de overheid met verschillende maten door makkelijk van haar eigen beleid af te wijken als het bestuurders van (tijdelijk) genationaliseerde instellingen of ex-politici die overheidscommissies bemensen, betreft. En dat tegen uurtarieven die een veelvoud bedragen van de binnen de woningbranche genormeerde bedragen, terwijl de (persoonlijke) verantwoordelijkheden en risico's veelal geringer zijn.
Ondanks het feit dat wij als Raad het niet eens zijn met het overheidsbeleid op dit punt, zullen wij ons uiteraard houden aan de vigerende wet- en regelgeving.

Verder heeft de RvC in 2012 wederom veel aandacht geschonken aan het project Maankwartier. De huidige recessie leidt tot grote terughoudendheid bij commerciële partijen om te huren en/of te investeren en bij banken om te financieren. Desondanks heeft de RvC nog altijd vertrouwen in het project Maankwartier, maar verwacht wel dat de oplevering door bovengenoemde zaken mogelijkerwijs wordt vertraagd.

Tenslotte wil de RvC Bestuur en medewerkers via deze weg bedanken voor haar inzet in 2012. De RvC verwacht dat de economische recessie ook in 2013 noodzaakt tot extra maatregelen en inzet om de gestelde doelen te realiseren. We zijn er echter van overtuigd dat de Weller organisatie over voldoende kwaliteiten beschikt en flexibel genoeg is om ook in 2013 invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taken.

[1] De minister was aanvankelijk voornemens de maximale huurprijs voor niet geliberaliseerde woonruimte te koppelen aan de WOZ-waarde.

1. Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft drie belangrijke taken, te weten:

1. Het houden van toezicht op de gang van zaken binnen de stichting en de aan de stichting gelieerde ondernemingen;
2. Het dienen als klankbord, sparringpartner en adviseur van het bestuur;
3. Het vervullen van de werkgeversrol voor de directeur-bestuurders.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- de met de corporatie verbonden ondernemingen.

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de toegelaten instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2012 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. Gedurende 2012 zijn geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder.

2. Statuten en RvC-Reglement

De Raad van Commissarissen is ingericht volgens de regeling van commissarissen bij de vennootschap in het Burgerlijk wetboek. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Weller omschreven; een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden in het RvC-Reglement, laatstelijk bijgesteld 7 juli 2010. Zowel statuten alsook reglement zijn op de website geplaatst.

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Gedurende het jaar 2012 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit zes personen; twee van de zes toezichthouders zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordigers. Hiermee is voldaan aan de statutaire bepalingen.

3. Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen met name:

- de vigerende Woningwet, het BBSH, de Wet op het Overleg huurders verhuurder;
- de statuten;
- de door haar goedgekeurde missie en visie;
- het vigerend strategisch beleidsplan;
- het vigerend jaarplan;
- de goedgekeurde begroting(en);
- het toetsingskader investeringen zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeheer;
- de normen voor financiële continuïteit, zoals vastgelegd in strategisch beleidsplan, Treasury-statuut en zoals gehanteerd en aangegeven door WSW/CFV;
- afspraken met stakeholders.

Voorgaand toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2012 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Voor de uitvoering van haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen adequate, relevante, betrouwbare, tijdige en transparante informatie nodig teneinde voldoende zicht te krijgen op het huidig en toekomstig functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2012 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt: deze informatie is onder andere verkregen via 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. In het kader van informatievoorziening heeft de RvC van het Bestuur van Weller meerdere keren een 'Info-bulletin' ontvangen, alsmede het één keer per maand verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de RvC zesmaal het "Tijdschrift voor de Volkshuisvesting" (NIROV) ontvangen;
- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw: de RvC heeft in 2012 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie; daarbij valt te denken aan het Maankwartier en opgeleverde nieuwbouw.

Inzake toekomstig te voeren beleid en projecten van aanzienlijke omvang heeft de RvC regelmatig met het Bestuur van Weller kritisch 'gespard'; daarbij is vanuit de RvC vooral de nadruk gelegd op beheersing van mogelijke risico's, handhaving van de financiële continuïteit en borging van de dienstverlening in een krimpende woningmarkt.

Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de RvC overlegd met de accountant (Deloitte).

4. Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat

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

- dat de door het Bestuur van Weller ten behoeve van 2012 en volgende jaren vastgestelde strategische, tactische en operationele doelen in het verlengde van de missie en visie liggen;
- dat ten aanzien van de belangrijkste potentiele risico's beheersmaatregelen zijn benoemd, omschreven in een uit twee delen bestaand "Risico-inventarisatie-rapport"; over de ontwikkeling van de in het rapport aangeduide risico's wordt gerapporteerd in de kwartaalrapportages. De wijze waarop dit geschiedt is volgens de RvC in 2012 verbeterd, doch de risicorapportages zijn qua dynamiek, actualiteit, concretisering - frequenter vertaling in geldbedragen is wenselijk – en benoemen beheersmaatregelen niet steeds voldoende herkenbaar uitgewerkt. Deze kwaliteitsslag is ook in 2013 één van de speerpunten voor de RvC;
- dat de planning & control-cyclus van Weller de toezichthouder voldoende informatie verschaft over de voortgang van de belangrijkste bedrijfsprocessen; wel heeft de toezichthouder opmerkingen gemaakt over de efficiency waarmee de verschillende administratieve registratiesystemen worden gebruikt ten behoeve van de rapportage.
  Zij heeft de accountant gevraagd om hier specifiek naar te kijken bij de beoordeling van de administratieve organisatie in het kader van de controle van de jaarrekening;
- dat ten aanzien van kwaliteitsbeleid en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording gebruik wordt gemaakt van een vertrouwde en bewezen structuur, conform BBSH en INK-managementmodel;
- dat het transparant maken richting maatschappij van de activiteiten die Weller als volkshuisvester ontplooit extra aandacht verdient; onder andere een vierjaarlijkse visitatie maakt onderdeel uit van dit proces;
- dat het financiële verslagleggingsproces in 2012 op een aantal onderdelen is verbeterd;
- dat geen lacunes of overtredingen in de naleving van wet- of regelgeving door de Raad van Commissarissen geconstateerd zijn;
- dat het Bestuur van Weller de vigerende Governance-code voor woningcorporaties in 2012, zoveel als mogelijk is, heeft nageleefd en in geval van afwijking voldoende transparant heeft gemaakt waarom is afgeweken;
- dat het functioneren van het Bestuur van Weller in 2012 als 'ruim voldoende' kan worden gekwalificeerd, maar dat een heroriëntatie van de strategische uitgangspunten van het primaire proces, een verdere kwaliteits- en kennis-impuls van de afdeling vastgoed alsmede het verankeren van de gewijzigde bestuurlijke taakverdeling en de daaruit voortvloeiende bestuurlijke aansturing naar aanleiding van de indiensttreding van een nieuwe directeur-bestuurder extra aandacht behoeven.

De Raad van Commissarissen heeft in 2012, mede ten gevolge van de landelijke ontwikkelingen in de branche en gewijzigde maatschappelijke opvattingen over het intern toezicht, het toezicht geïntensiveerd.

5. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het Bestuur laten informeren inzake de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.
De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Weller en de aan Weller gelieerde BV's:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant;
- overleg met huurdersorganisaties;
- overleg met Ondernemingsraad;
- overleg met stakeholders;
- bezichtiging deel woningbezit en enkele nieuwbouwcomplexen;
- regionale bijeenkomsten met VTW.

6. Vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar 10 maal bijeen geweest: 7 keer werd een reguliere vergadering met het Bestuur gehouden, 2 keer werd sec door de Raad vergaderd en 2 keer werd een zogenoemde 'heisessie' gehouden door RvC, Bestuur en enkele interne adviseurs.
In één van genoemde bijeenkomsten is, aan de hand van de format van Deloitte, het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is ook het functioneren van het Bestuur besproken.

In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur heeft de Raad van Commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de Raad van Commissarissen haar profiel opnieuw beoordeeld. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van :
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur;
- de enkele jaren geleden ondergane visitatie.

De RvC heeft haar eigen functioneren met name beoordeeld op basis van de volgende aspecten:
- Is duidelijk wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn en hoe is in overeenstemming met deze door de RvC in 2012 gewerkt?
- Hoe goed is de RvC op de hoogte van de relevante wet- en regelgeving en hebben de commissarissen in 2012 voldoende gedaan om de laatste ontwikkelingen te volgen?
- Is de informatievoorziening in 2012 voldoende geweest om inzicht te hebben in de strategische en operationele risico's. En indien niet, zijn er dan voldoende acties ondernomen om de ontbrekende informatie wel te krijgen?
- Is de huidige wijze en frequentie van vergaderen voldoende om goed toezicht te garanderen?
- Is het toezicht op het Bestuur van de organisatie in 2012 voldoende effectief geweest?
- Hoe heeft de RvC er voor gezorgd dat zij alle relevante informatie krijgt?
- Het functioneren van de raad in zijn totaliteit en van de afzonderlijke leden.

De belangrijkste aandacht- en verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen, zijn:
- zorgdragen voor voldoende continuïteit van het toezicht, niet enkel thans, maar ook in de nabije toekomst;
- verder vergroten klankbord- en adviesrol;
- actualiseren RvC-reglement met verwerking Governance-code;
- actualiseren profielschets RvC-leden;
- actualiseren en opnieuw vastleggen van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden RvC;
- actualiseren aftreedschema;
- verwerken nieuwe richtlijnen ministerie;
- verder uitdiepen en optimaliseren risico-management.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

De Raad van Commissarissen heeft begin 2012 alsook aanvang 2013 het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad.

Op 8 november 2012 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen een overleg gehad met drie van de vijf Huurderskoepels, die de status 'huurdersorganisatie' hebben; ten behoeve van een collectief overleg zijn voor 11 april 2013 alle vijf de koepels opnieuw uitgenodigd.

7. Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- jaarverslag & jaarrekening 2011: bespreking en vaststelling conform wettelijke voorschriften;

- accountantsverslag: bespreking;

- aanwijzing extern deskundige ex artikel 27 lid 1 BBSH juncto artikel 19 lid 1 sub e van de statuten van Weller: ten behoeve van de controle inzake de jaarstukken over 2011 werd besloten voor het tweede opeenvolgende jaar gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte;

- managementletter: bespreking;

- begroting 2013: bespreking en vaststelling;

- treasuryjaarplan 2013: bespreking en vaststelling;

- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages): bespreking;

- nieuw strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014; bespreking en vaststelling;

- financieel beleid / continuïteit: bespreking;

- huurprijsbeleid: bespreking;

- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer: bespreking en vaststelling;

- uitoefening toezicht op aan stichting gelieerde rechtspersonen;

- vaststelling jaarstukken 2011 van de aan stichting gelieerde rechtspersonen;

- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken: bespreking en fiattering voorgenomen bestuursbesluiten;

- governance / naleving vernieuwde Governancecode Woningcorporaties: Governance gaat over besturen en beheersen, over verantwoordelijkheid en zeggenschap, alsmede over verantwoording en toezicht. De Raad van Commissarissen acht vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven als primaire verantwoordelijkheid van de Toegelaten Instelling. Integriteit en transparantie spelen hierbij een grote rol. Dit alles is beschreven in BBSH en Governance-code;

– integriteit: evaluatie en bespreking met behulp van (rollen-)spel;

- risicomanagement en interne beheersing ten aanzien van zowel stichting alsook ten aanzien van de aan de stichting gelieerde rechtspersonen: bespreking en aanpassing werkwijze;

- inzet vermogen stichting, voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen en aanwending van niet noodzakelijke middelen: bespreking en vastleggen uitgangspunten in nieuw strategisch beleidsplan;

- financieringsbehoefte: bespreking;

- doelmatigheid & rechtmatigheid: bespreking oordeel CFV;

- projecten: bespreking en vaststelling;

- verkoopbeleid en verkoopprocedure: bespreking actualisering aanscherping procedure;

- treasurystatuut 2012 e.v.: bespreking en vaststelling;

- kwaliteit dienstverlening: bespreking;

- prestatieafspraken directeur-bestuurders;

- huisvesten primaire doelgroep: bespreking doelgroep-afbakening in kader 'level playing field';

- naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen.

Daarnaast kwamen in 2012 de navolgende specifieke thema's aan de orde:
- Maankwartier (project);
- energie m.b.v. mijnwater en voornemen tot verkoop Weller Energie BV;
- afronding overheveling deel vastgoed richting Beheer BV;
- strategisch voorraadbeheer;
- het ICT-automatiseringsysteem;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

8. Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

In het boekjaar 2012 is, in zoverre in redelijkheid controleerbaar, geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het Bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het Bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RvC en het Bestuur is opgenomen in bijlage R1 respectievelijk bijlage B1.

In 2012 is, evenals in voorgaande jaren, binnen de organisatie van Weller geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat uit zes leden. In bijlage R1 is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden (bijlage R2).

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen.

De profielschets is in 2012 gehandhaafd. In de Profielschets Toezichthouders Weller is een profielschets opgesteld met criteria waaraan toezichthouders, die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming, moeten voldoen om goed toezicht uit te kunnen oefenen en nuttige adviezen te kunnen geven; daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.
Weller heeft de navolgende profielen gedefinieerd:
- een volkshuisvestelijk- en ruimtelijke ordening deskundige;
- een financieel-economisch deskundige;
- een juridisch / bestuurlijk deskundige;
- een doelgroep- en lokale gemeenschap deskundige.

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

De Raad van Commissarissen heeft in 2012 gebruik gemaakt van een drietal commissies, te weten een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie.

• Agendacommissie
Ter voorbereiding op de reguliere overlegvergaderingen is gebruik gemaakt van een Agenda- commissie, bestaande uit de voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen, die zeven keer bijeen is gekomen en met het Bestuur vooroverleg heeft gehad.

• Auditcommissie
De Auditcommissie is namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatie-verschaffing door Weller, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.
Naar aanleiding van de jaarstukken en bijzondere opdracht aan de accountant is de commissie driemaal bij elkaar gekomen, inclusief één bijeenkomst naar aanleiding van de (her-)benoeming van de accountant; namens de RvC maakten de heren Tilmans en Reijnders deel uit van de commissie.

• Selectie & Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen neemt slechts plenair besluiten. Mede hierom en gezien de beperkte omvang van het toezichthoudend orgaan ontbreekt de meerwaarde over te gaan tot het hanteren van een formeel reglement voor de Selectie & Remuneratiecommissie.

De slechts twee keer per jaar voorbereidingen treffende Selectie & Renumeratiecommissie is onder meer belast met de voorbereiding ten behoeve van de selectie en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen alsook de leden van het Bestuur van Weller; zij is tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur, alsmede met de voorbereiding van het beloningsbeleid van de toezichthouder. In bijlage R4 zijn de honoraria van de RvC-leden vermeld.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie & Remuneratiecommissie in 2012 tweemaal vergaderd over de invulling en honorering van de bestuurders, het toezichthoudend orgaan en de opvolging van de heer Reijnders als vice-voorzitter. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft conform het advies van de commissie besloten tot het in december 2012 uitschrijven van twee vacatures; dit om de continuïteit en de kwaliteit van het intern toezicht te waarborgen.

10. Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur.

De Raad van Commissarissen heeft in 2012 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur geëvalueerd, hetgeen niet tot bijstelling heeft geleid. De bezoldiging is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en Weller maakt gebruik van de overgangsregeling zoals bedoeld in de ‘Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector’ en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde ‘Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting’. Het contract met één van de bestuurders is in het verleden aangegaan voor onbepaalde tijd en ook bij de eind 2011 benoemde bestuurder is gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen heeft hier, afwijkend van de governancecode, bewust voor gekozen, omdat de huidige, sinds enkele jaren naar beneden toe aangescherpte, kantonrechtersformule, tot een voor alle partijen en maatschappij bevredigender resultaat leidt.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het Bestuur het functioneren van het Bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden besproken, gevoed door de zelfevaluatie van het bestuur.
De Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de prestatie-eisen in 2012 in voldoende mate zijn gerealiseerd.
Op grond van inzet is aan de bestuurders Gorgels en Kersjes een incidentele extra beloning toegekend.
Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2012 is opgenomen in bijlage B1.

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2012 was de Raad van Commissarissen van Weller als volgt samengesteld:

naam	leeftijd	functie	deskundigheid-gebied	beroep	nevenfuncties
Houben H.	70	lid	Doelgroep en lokale gemeenschap	emeritus belasting-deurwaarder	n.v.t.
Reijnders M.H.	70	vice-voorzitter	financieel-economisch	emeritus register accountant	n.v.t.
Soerland G. van Mr.	66	lid	juridisch en bestuurlijk	emeritus advocaat	n.v.t.
Mevr. Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	69	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	emeritus lerares	n.v.t.
Tilmans J.M.E. Q.C.	57	voorzitter	financieel-economisch	controller	voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester cultuurhuis
Wevers R.J.	55	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	gemeente-ambtenaar	n.v.t.

Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten en het RvC-Reglement voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is op grond van vigerend statuut en reglement 2 keer mogelijk voor een periode van 4 jaar. De benoeming van de leden inzake Stichting Weller Wonen is als volgt:

naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Houben H.	1-1-2008	1-1-2012	1-1-2016
Reijnders M.H.	1-1-2004	1-1-2012	31-12-2012[1]
Soerland G. van	17-6-2009	1e termijn	17-6-2013[1]
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	1-1-2004	1-1-2012	1-1-2016
Tilmans J.M.E.	1-1-2004	1-1-2012	1-1-2016
Wevers R.J.	1-1-2004	1-1-2012	1-1-2016

[1] zie ook hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum'

Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie/remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2012 als volgt samengesteld:

commissie	naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Agendacommissie	Tilmans J.M.E.	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012
	Reijnders M.H.	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012
Auditcommissie	Tilmans J.M.E.	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012
	Reijnders M.H	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012
Selectie & Remuneratiecommissie	Tilmans J.M.E.	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012
	Reijnders M.H.	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012
	Wevers R.J.	1-1-2011	1-1-2012	31-12-2012

Bijlage R4: Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde BV's. De honorering is bepaald in overeenstemming met de Honoreringscode commissarissen van de VTW. Weller maakt gebruik van de ook voor toezichthouders geldende overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Ten behoeve van honorering en vergoedingen zijn in 2012 navolgende uitgaven gedaan:

Naam	Functie	Honorering	Nabetaling 2011[1]	Onkosten-vergoeding	Totaal
Houben H.	Lid RvC	€ 14.906,27	€ 2.238,76	€ 1.200,00	€ 18.345,03
Reijnders M.H.	Vice-voorzitter RvC	€ 16.516,85	€ 2.462,66	€ 1.200,00	€ 20.179,51
Soerland G. van	Lid RvC	€ 14.906,27	€ 2.238,76	€ 1.200,00	€ 18.345,03
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC	€ 14.906,27	€ 2.238,76	€ 1.200,00	€ 18.345,03
Tilmans J.M.E.	Voorzitter RvC	€ 22.959,37	€ 2.462,66	€ 1.200,00	€ 26.622,03
Wevers R.J.	Lid RvC	€ 14.906,27	€ 2.238,76	€ 1.200,00	€ 18.345,03
	Totaal				€ 120.181,66

De overige RvC-kosten bedroegen € 106.554; daarvan is het merendeel besteed aan voorziening herstructurering ITO, professionaliseringsactiviteiten, contributie VTW, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage.

[1] n.a.v. Maankwartier

Bijlage B1: Nevenfuncties bestuurder

In het kader van zijn functie als bestuurder van Weller vervult de heer Gorgels geen (onbezoldigde) nevenfuncties; in privé vervult de heer Gorgels de volgende nevenfuncties:
- Rotary (lidmaatschap beëindigd per 1-4-2012)
- Voorzitter KWF Brunssum

In het kader van zijn functie als bestuurder van Weller vervult de heer Kersjes geen (onbezoldigde) nevenfuncties; ook in privé vervult de heer Kersjes geen nevenfuncties.

Bijlage B2 oud: Honorering bestuur

Over 2012 was de honorering van het Bestuur als volgt:

Naam	**Periodiek fiscaal loon –** vaste component	**Variabele beloning** (belast en onbelast)	**Beloningen betaalbaar op termijn** (pensioenpremie werkgever en werknemer)	**Uitkeringen bij beëindiging dienstverband**	**Totaal[1]**	Verstrekte leningen / voorschotten/ garanties
Gorgels J.M.W.	174.073[2]	5.427	45.664	Ktr.-formule	225.164	
Kersjes R.J.T.	120.654	4.484	36.981	Ktr.-formule	162.119	
Totaal in 2012					387.283	

NB: de format van Bijlage B2 is gebaseerd op fiscaal loon; in de jaarrekening zijn de inkomsten opgenomen vanuit kostenperspectief (resulterend in een totaal van € 387.124)

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

[2] Inclusief € 17.000 vroegpensioen

Bijlage B2 nieuw: Honorering Bestuur conform WNT juncto Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting

Naam	Gorgels J.M.W.	Kersjes R.J.T.
Beloning	**€ 185.361**	**€ 129.245**
Door werkgever betaalde sociale- verzekering-premies	**€ 8.919**	**€ 8.919**
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	**€ 0**	**€ 0**
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies werkgever)	**€ 36.455**	**€ 29.320**
Totaal in 2012	**€ 230.735**	**€ 167.484**
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur en omvang dienstverband in het boekjaar	1-1-12 t/m 31-12-12	1-1-12 t/m 31-12-12
In boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.
Naam en functie(s) die tijdens het dienstverband zijn bekleed		
Jaar waarin dienstverband is geëindigd	n.v.t.	n.v.t.

Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Weller heeft, ingevolge artikel 19 van de statuten, de Jaarrekening en het Jaarverslag over 2012 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, 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 2012 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 11 juni 2013

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



.....

Dhr. J.M.E. Tilmans QC

Vice-voorzitter,



.....

Dhr. H.M.J. Houben

orwellər

Jaarverslag 2012

Ondernemingsraad Weller



Hierbij treft u het Jaarverslag 2012 van de OR van Weller aan. De OR zit bij Weller aan het roer om namens de medewerkers mee te praten bij het bepalen van de koers die Weller vaart: van ARBO tot arbeidsvoorwaarden en van topstructuur Bestuur tot verhuizing kantoor.

De ondernemingsraad doet dit ten behoeve van de medewerkers, maar ook nadrukkelijk met het belang van de gehele organisatie in het achterhoofd.

De volgende onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde:

1. Samenstelling OR
2. Vergaderingen met het Bestuur
3. Thema's 2012
4. Overleg met de RVC

1. Samenstelling OR

Anja Versteegen – voorzitter
Jo Widdershoven – vicevoorzitter
Roel Retrae – secretaris / penningmeester
Wiel Pluijmaekers – lid
Paul Leufkens – lid
Wilfried Pleumeekers – lid
Ilona Dings – lid (tot en met april 2012)
Jos Wich – lid (vanaf mei 2012)

2. Vergaderingen met het Bestuur van Weller

In 2012 hebben er 6 reguliere vergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden.
Het Bestuur wordt vertegenwoordigd door Robèrt Kersjes en Jack Gorgels.
De vergaderingen met Bestuur en OR zijn gehouden op:

1. 23 januari
2. 26 maart
3. 14 mei
4. 25 juni
5. 10 september
6. 12 november

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet gepubliceerd.

3. Thema's die in 2012 op de OR-agenda stonden:

- Projecten: Maankwartier

  Gedurende het jaar door de OR nauwlettend gevolgd m.b.t. eventuele risico's (financieel en imago) voor Weller. In het overleg met Bestuur word regelmatig toelichting gegeven op de voortgang en worden de kritische punten en vragen van de OR beantwoord. Vooral de financiering is afgelopen jaar uitvoerig besproken.

- BV structuren

  Aan de hand van de jaarstukken vindt jaarlijkse evaluatie plaats.

- Kabinetsplannen woonakkoord / Rutte II

  Vast onderdeel op de bestuursvergaderingen. Nauwlettend in de gaten houden wat de besluiten van de overheid voor een impact hebben op de corporatie en hoe Weller hier mee omgaat.

- Nieuw Kantoor / nieuwe werken

  De OR heeft aangegeven actief betrokken te willen worden bij de ontwikkeling van het nieuwe kantoor door middel van het deelnemen aan de te vormen projectgroepen (kantoor en Wellerij). Deze zullen nog worden gevormd.
  Met betrekking tot Het Nieuwe Werken zal er ook een werkgroep worden gevormd. Dit naar aanleiding van het onderzoek dat gedaan is naar de behoefte van HNW bij Weller in 2012 door een stagiair.

- Arbeidsvoorwaarden

  Nieuwe cao besproken. Vervolgens overeenstemming bereikt over de secundaire arbeidsvoorwaarden.

- Personeel en Organisatie

  De OR heeft de invulling van diverse vacatures nauwlettend in de gaten gehouden en waar nodig (kritische) opmerkingen geplaatst. Met name bij de invulling van de managersfunctie in Heerlerbaan is er stilgestaan. Verder blijft er aandacht voor het inzetbaar houden van personeel en interne doorstroming waar nodig. Verder is de invulling van de p-functie verder geconcretiseerd door het Bestuur en zijn er actiepunten genomen door Bestuur die positief door de OR zijn ontvangen.

- Milieubeleid

  De voortgang van het milieubeleidsplan van Weller is regelmatig besproken en de voortgang wordt ter kennisgeving aangenomen.

- ARBO / Preventiemedewerker

  Vast onderdeel op de bestuursvergaderingen is ARBO en de rol van de preventiemedewerkers (MT-leden).

- Strategisch Beleidsplan / Sociaal jaarverslag

  Deze stukken zijn besproken en ter kennisgeving aangenomen.

- Medewerkerstevredenheidsonderzoek

  De OR is betrokken geweest bij het samenstellen van de vragenlijst. Tijdens een overleg hebben wij een terugkoppeling gekregen.

- Analyse op inkoop en inkoopprocessen

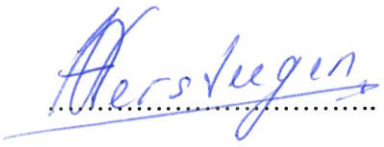
  Dit rapport is besproken en OR heeft geïnformeerd naar de vervolgacties die Weller gaat ondernemen naar aanleiding van de rapportage.

4. Overleg met de RVC

In 2012 is er tweemaal overleg geweest met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

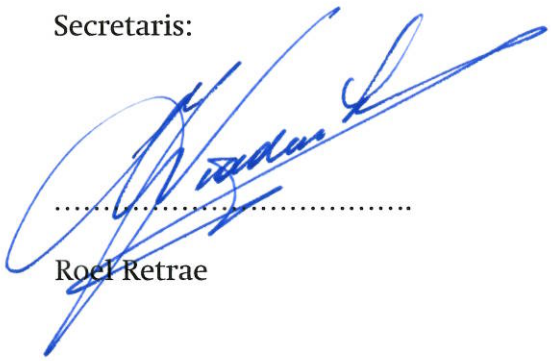
Voorzitter:

Secretaris:



.....

Anja Versteegen



.....

Roel Retrae

Heerlen, 1 mei 2013

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG *

&

BESTUURSVERSLAG

* In het onderhavige jaarverslag zijn overeenkomstig de aanbevelingen van de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ 645.605) de specifieke elementen van het volkshuisvestingsverslag en het Bestuursverslag tot één stuk gecombineerd.

1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2012 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het, op basis van jaarplan en begroting, realiseren van de gestelde doelen, zoals neergelegd in BBSH en het Weller beleidsplan.
Met behulp van werkbesprekingen, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2012 en 2013; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

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.
Ook de invloed van Europa op de nationale volkshuisvestelijke mogelijkheden, het onderscheid tussen DAEB en Niet-DAEB, alsmede een algehele herbezinning op taken en speelveld hebben ertoe geleid dat op basis van een swot-analyse het Beleidsplan 2012 t/m 2014 is vastgesteld.

De verslagperiode 2012 heeft vooral in het teken gestaan van het verder uitbouwen en implementeren van de missie, de “Weller cultuur”, het inrichten van de werkorganisatie en splitsing van activiteiten in kerntaken en neventaken met waar nodig overheveling richting de bestaande BV’s. Daarnaast is wederom veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan leefbaarheid bevorderende factoren;
met name het verfijnen van het voor Heerlen zo belangrijke masterplan Maankwartier is het vermelden waard. 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 in het verslagjaar 2012 alle woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer, casu quo in eigendom of in beheer geweest zijnde, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller zijn gelegen.

Navolgend treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Prestaties:

Kwaliteit van het woningbezit
Weller heeft in 2012, exclusief onderhoudskosten eigen personeel, ruim 12,9 miljoen euro 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 het strategisch beheren van de woningvoorraad op basis van het zg."Kosten-Management-Model-plus"; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.
Evenals in het verleden is ook in 2012 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. In 2012 is een vervolg gegeven aan het reeds eerder ingezette proces om op klant- en marktgerichte wijze, dus maatwerk en keuzevrijheid leverend, genoemde binnenschil van de woningen aan te pakken, hetgeen onder andere tot uiting is gekomen in de hoogte van het mutatiebudget en klachtenbudget. Hoewel de kosten van het mutatieonderhoud iets hoger waren dan begroot, kennen de kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, in 2012 een verantwoorde onderschrijding van circa 3,6%.

Leefbaarheid en herstructurering
Hoewel het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten in eerste instantie een taak van de lokale overheid is, een standpunt dat door minister Blok meer dan onderschreven wordt, heeft Weller conform BBSH ook in 2012 medeverantwoordelijkheid 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 2012 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.242.000 (leefbaarheid algemeen) en € 188.072 (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 vervult voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.
In mei 2012 heeft, in het verlengde van de eerder opgeleverde Zorgcluster Kaer Heerlerbaan, de oplevering en verhuur (veertigjarig huurcontract) plaatsgevonden van de "Oranjehof", bestaande uit 4 groepswoningen met elk 8 kamers, alsmede 69 zorgappartementen, voor rekening van en te exploiteren door zorginstelling Sevagram.
Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemak-diensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten is ook in 2012 een vervolg gegeven.

Het verhuren van woningen
Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller heeft in 2012 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2012 vrijkwamen werd 65,8% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep. Aan de doelgroep in ruime zin, zoals bedoeld in de door Nederland te volgen Europese Richtlijn, werd 90,49% verhuurd.
Ook de demografische ontwikkelingen, marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vergden aandacht en tijdig anticiperen.

Door Weller is tijdig geanticipeerd op de Europese Richtlijn, inhoudend dat de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet gaan toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'het gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 34.085 bij een huurprijs die de € 664,66 niet overstijgt'. Weller is niet gelukkig met de Europese regelgeving, die als een ongewenste aantasting van het Nederlandse volkshuisvestingsstelsel wordt beschouwd.
In 2012 is een gemiddelde huurprijsverhoging van 2,3% gerealiseerd. Evenals in voorgaande jaren is, de huidige lokale woningmarktsituatie in acht nemend en na goed overleg met de Huurderskoepels, geen gebruik gemaakt van het instrument van huurprijsdifferentiatie. De verwachting voor 2013 en de jaren daarna is, althans in zoverre woningcorporaties niet direct of indirect ten gevolge van de Verhuurdersheffing of anderszins worden geacht of gedwongen aan inkomenspolitiek te doen, een inflatievolgende jaarlijkse huurprijsverhoging. Een uitzondering hierop vormen de zogenoemde 'goedkope scheefwoners', die een boven-inflatoire huurprijsverhoging ten deel zal vallen.

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 2012 € 9,32, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van € 14,46 per vhe.

Weller en de vijf Huurderskoepels beschikken over een samenwerkingsconvenant.
Dit convenant legt meer verantwoordelijkheden expliciet bij de door Weller als huurdersorganisatie in de zin van de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurder' erkende Huurderskoepels, waardoor de nadruk niet zozeer op proces en procedure, maar op inhoud ligt.
Op basis van het convenant is structureel overleg gevoerd met de in de Huurderskoepels "Brunssum", "Huren en Wonen", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" en Schinveld" verenigde huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies over specifieke beleidsonderwerpen. Taken, bevoegdheden en te bespreken thema's zijn, na evaluatie en met verwerking van de vigerende "Wet op het overleg Huurders Verhuurder" in het convenant opgenomen. In het verlengde van het convenant is ook in 2012 een subsidiereglement ter ondersteuning van de huurdersparticipatie gehanteerd.

Zowel de Huurderskoepel “Brunssum”, “Huren en Wonen “, “GBP”, “Stadsdeel Heerlerbaan” en “Schinveld” beschikten in 2012 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. Door Weller is en wordt met de Huurderskoepels, ten minste conform de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, structureel overleg gevoerd over beleidszaken.

Financiële continuïteit
Het jaar 2012 werd beëindigd met een negatief exploitatie-resultaat van € 2.904.000. Ultimo 2012 bedroeg de geconsolideerde solvabiliteit van Weller, bij een waardering tegen actuele waarde, 35,6%, hetgeen absoluut een daling van 2,5% ten opzichte van 2011 (38,1%) betekent. Weller wenst dat haar solvabiliteit zich beweegt tussen een bandbreedte van 20% tot 35%. Een ondergrens van 20% om te allen tijde een buffer te hebben om eventuele tegenvallende resultaten te kunnen dragen. Een bovengrens van 35% omdat wij van mening zijn dat de beschikbare gelden dienen te worden aangewend waar ze voor zijn bedoeld; sociale huisvesting en bevordering van de leefbaarheid. Het aanhouden van een bovenmatige solvabiliteit past daar niet bij, zolang hier nog voldoende opgaves zijn te vervullen. De huidige solvabiliteit is weliswaar ruim voldoende, maar is danig onder druk komen te staan als gevolg van de aan de rijksoverheid af te dragen ‘Verhuurderheffing’.
Een tweede belangrijke financiële indicator, het saldo operationele kasstromen, is voor de komende jaren aanhoudend ruim positief. Er is dan ook sprake van een financieel gezonde corporatie, hetgeen zich ook in 2012 wederom heeft geuit met verkrijging van de hoogste mogelijke status van het Centraal Fonds Volhuisvesting; de A-status.

Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid
Reeds enkele jaren geleden is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten de verkoopactiviteiten voort te zetten; hoewel dit beleid de afgelopen drie jaren, dus ook in 2012, stevig is doorkruist ten gevolge van de ingetreden vastgoedcrisis, heeft Weller in 2012 10 woningen regulier verkocht en in eigendom overgedragen.
In Brunssum zijn 3 woningen verkocht, in Heerlen 7 woningen; in Onderbanken zijn geen woningen verkocht. Van de in totaal 10 woningen zijn 4 panden verkocht aan de zittende huurder.

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een “Gedragscode Verkoop Huurwoningen” vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2012 aan deze gedragscode voldaan.

2. INTERNE ORGANISATIE, GOVERNANCE EN RELATIENETWERK

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

Weller stemt op actieve wijze zowel de extern gerichte strategie alsook de interne organisatie voortdurend af op de steeds veranderende krachtvelden in de volkshuisvesting.
Dit betekent dat Weller voortdurend op de kansen en bedreigingen die volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen bieden dient in te spelen en constant de sterke punten vasthoudt en de zwakke punten van de interne organisatie moet bijstellen. Dit alles vergt een flexibele, adequate markt- en klantgerichte attitude en organisatie en vereist dat periodiek, of telkens indien nodig, strategie en beleid door Weller worden geactualiseerd, al dan niet voorafgegaan door een 'SWOT-analyse'.
In het vigerende Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2012 t/m 2014 staan visie, missie en strategische doelen vermeld die Weller de komende jaren wil realiseren.
De verwachting is dat, naarmate externe factoren vlugger aan veranderingen onderhevig zijn - hierbij valt te denken aan veranderende politieke opvattingen omtrent taken en speelveld van Toegelaten Instellingen, alsmede aan vastgoedcrisis en financiële crisis – de houdbaarheidsdatum van beleidsplannen zal afnemen en realisatie van sommige Weller-idealen alsook uitvoering van voorgenomen projecten onder druk komen te staan.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2012 biedt in het eerste deel een overzicht van de gebeurtenissen en activiteiten inzake de interne organisatie, zowel bestuurlijk als ook qua werkorganisatie; vervolgens wordt ingegaan op de externe betrekkingen van Weller.

Interne organisatie

Bestuur en directie
Weller wordt bestuurd door twee directeur-Bestuurders. De bevoegdheden van de directeur-Bestuurders zijn vastgelegd in een verleden jaar geactualiseerd Bestuursreglement. Daarnaast voeren de directeur-Bestuurders samen de directie over de organisatie. Eén directeur-bestuurder, de heer Gorgels, richt zich op de externe relaties, de samenwerkingsverbanden, de herstructurering en de vastgoedontwikkeling. De heer Kersjes geeft als directeur-bestuurder op basis van een interne taakverdeling leiding aan de werkorganisatie en de dagelijkse bedrijfsvoering.
De directie van Weller wordt derhalve gevormd door:

Ing. J.M.W. Gorgels MSM, directeur-bestuurder
Drs. R.J.T. Kersjes, 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 strategische doelen, het anticiperen op naderende wet- en regelgeving, het opstellen van masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen verkoop- en amovatiebesluiten, alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties.

Visitatie
Eind 2010 en begin 2011 is Weller gevisiteerd; het door Pentascope uitgevoerde traject resulteerde in bevredigende volkshuisvestelijke resultaten middels een algemene waardering van 7,1. Uitgaande van een vierjaarlijkse cyclus zal eind 2014, begin 2015 opnieuw een visitatie plaatsvinden.

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

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

Externe ontwikkelingen in de volkshuisvestingswereld alsook interne ontwikkelingen binnen de werkorganisatie zelf zijn op kritische wijze gevolgd, doch zijn in 2012 geen aanleiding geweest tot aanpassingen binnen de organisatie. Aan de gewenste “Weller- cultuur”, met als belangrijkste kenmerk dat klantgerichtheid en klantgericht denken de uitgangspunten vormen bij het vaststellen van beleid, doelstellingen en procedures, is in 2012 verder gestalte gegeven. Daarbij zijn de in het verleden veelvuldig gehanteerde termen ‘sober’ en ‘doelmatig’ opnieuw, zij het vooralsnog ter discussie, uit de kast gehaald.

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 richting haar gebruikers faciliërend werkt, alsook het werken met ‘preferred suppliers’ administratief kan ondersteunen. Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspeelt op de eisen die CRM heden ten dage aan de ondersteunende techniek stelt.

Inzake automatisering heeft Weller tijdig geanticipeerd op en geïnvesteerd in toekomstige ICT-ontwikkelingen. Zo worden reeds enkele jaren in- en uitgaande post gescand en elektronisch verwerkt, opgeslagen en verspreid. Het archief en de facturenstroom zijn gedigitaliseerd.

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2012 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 2012 gecontinueerd.

Relatiebeheerders
De advisering aan klanten wordt niet verricht door 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.

Ook in 2012 heeft Weller de satisfactie van haar klanten inzake een tweetal klantprocessen die als kritische succesfactor worden aangemerkt, te weten 'dienst andere woning' en 'dienst service onderhoud', via een enquête laten toetsen door een gerenommeerd extern bureau.
De resultaten van de metingen bedroegen respectievelijk 8,1 en 7,9 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening heeft daarmee ons inziens haar meerwaarde aangetoond.

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 de doelstelling om de leefbaarheid als onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit te verbeteren.
Voor Weller geldt dat commercieel vastgoed in beginsel ondersteunend moet zijn aan de corebusiness-activiteiten, waaraan Weller als Toegelaten Instelling immers haar bestaansrecht ontleent. Indien verantwoord en meerwaarde opleverend is commercieel vastgoed tevens een middel om gelden te genereren teneinde de maatschappelijke doelen van de stichting Weller als moederorganisatie te kunnen realiseren.

Zoals bekend heeft Weller reeds eerder een deel van haar commerciële ruimten en (neven-) activiteiten ondergebracht in de “Weller Vastgoed Beheer BV”, de “Weller Vastgoed Ontwikkeling BV”, de “Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV” en de “Weller Energie BV”. In het verlengde van de ‘level playing field-gedachte’ en de wensen van de landelijke politiek hebben in 2012 nog enkele verschuivingen van vastgoedportefeuilles plaatsgevonden tussen de verschillende Weller-entiteiten; betreffende transities zijn conform vigerende MG’s gemeld aan de minister. Alle BV’s zijn onder de “Weller Wonen Holding BV” geplaatst en de holding is rechtstreeks onder de TI als stichting geplaatst. Het toezicht op de BV’s wordt indirect uitgeoefend door de Raad van Commissarissen van Weller.

Weller wil op een innovatieve en verantwoorde wijze volkshuisvesting bedrijven, met oog voor actuele klantwensen en maatschappelijke wensen; daarbij is rekening gehouden met de “MG 99-23”, “MG 2001-26, MG 2011-04, de “van der Laan brief van juni 2009”, de tijdelijke DAEB en NIET-DAEB-regelingen, alsmede het wetsvoorstel Herziening Woningwet.

Personeel
Op het personele vlak hebben in 2012, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2012 waren bij Weller 110 personen (eind 2011: 112 personen) werkzaam, waarvan 99,2 fte’s (eind 2011:101,75 fte’s); gemiddeld waren in 2012 110 personen bij Weller werkzaam, waarvan 100,8 fte’s.

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

De flexibilisering van de arbeidstijden is in 2012 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 (KCC) van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.30 uur.

In 2012 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd.

In corporatieland, dus ook voor Weller, wordt voor het waarderen van de functies het zogenoemde CATS-systeem gehanteerd. De verwachting is dat ‘Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector’ en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde ‘Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting’ binnen vier jaar het gehele CATS-systeem en het ermee samenhangende loongebouw in neerwaartse zin zullen beïnvloeden.

Weller beschouwt het personeel als één van de belangrijkste aspecten van de marketingmix. Begin 2012 is voor de vierde keer een medewerkertevredenheidsonderzoek, gehouden; de meting is verricht door een extern bureau, ‘Service Check’ geheten.
De medewerkers is onder andere gevraagd een rapportcijfer te geven inzake hun tevredenheid over het werken bij Weller. Met een gemiddeld rapportcijfer van 8,0, hetgeen een stijging met 0,4 betekent, kan geconcludeerd worden dat wederom een positieve ontwikkeling is gerealiseerd als het gaat om de algemene tevredenheid over het werken bij Weller.

Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers

Een corporatie als Weller heeft net als ieder andere organisatie te maken met personen en organisaties in haar omgeving. Continu 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 2012 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 2012 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.), met name op het gebied van herstructurering, wederom 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. In het verlengde hiervan heeft op 17 december 2012 de Parkstad Raad, ter vervanging van de “Regionale Woonvisie 2006-2012”, de "Regionale Woonstrategie 2012-2020" vastgesteld. Deze visie vormt samen met de uit december 2009 stammende "Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg" het kader voor de bovenlokale afstemming van de aanpak van de regionale woningmarkt op kwantitatief en kwalitatief gebied. Daarnaast biedt het uitgangspunten voor de samenwerking met corporaties en marktpartijen. “De Regionale Woonstrategie 2012-2020” focust op drie thema’s, te weten:

- prioriteren en bouwvolume terugbrengen (plancapaciteit);
- aanpak bestaande woningvoorraad (overaanbod koop) inclusief bevorderen van doorstroming;
- focussen op doelgroepen (differentiatie).

Omdat eind 2012 nog geen uitvoeringsafspraken voorhanden waren, heeft het Parkstad-bestuur op 7 november 2012 besloten de looptijd van de bestaande “Regionale Woningbouwprogrammering 2006-2012” met één jaar te verlengen tot eind 2013. In de eerste helft 2013 zal een nieuw regionaal uitvoeringsprogramma c.q. woonprogrammering worden opgesteld. Als onderleggers voor deze exercitie dienen de “Regionale Woonstrategie 2012-2020” en de nieuwe “enveloppe”. Genoemde programmering geeft inzicht in welke woningen wanneer en waar gepland zijn ten behoeve van toevoeging of transformatie / herstructurering.
Als gevolg van de bevolkingskrimp en de hieruit voortvloeiende terugloop van het aantal huishoudens in de regio is de noodzaak aanwezig om het bestaande woningbouwprogramma en de bestaande plannen kritisch tegen het licht te houden. Als hulpmiddel om de bouwmogelijkheden planologisch weg te bestemmen heeft de Parkstadraad het structuurvisiebesluit Wonen genomen. Het structuurvisiebesluit verbetert de juridische mogelijkheden om ontwikkelingsmogelijkheden te onttrekken, inhoudende dat bij het actualiseren van bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2013 de nog niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen kunnen worden verwijderd indien deze niet passen binnen het gewenste beleid.

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

a. Algemeen

In 2012 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;
- Bestuurslid Ontwikkelingsmaatschappij Parkstad Limburg (OPL);
- 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 overleggremia inzake herstructurering van Heerlerheide-Centrum; een masterplan is hier reeds in een eerdere fase vastgesteld;
- Op ambtelijk niveau overleg met Bureau Openbare Orde en Veiligheid van de Gemeente Heerlen, het Openbaar Ministerie, Politie, GGD, RIAGG, RIMO, Alcander en de overige Heerlense Corporaties;
- Participatie in en aan het Masterplan Brunssum-Centrum en het concept-masterplan Schinveld;
- Participeren in ontwikkeling en uitvoering centrumvisie Heerlen;
- Deelname aan project Maankwartier;
- Deelname aan project "Krimp als Kans';
- Deelname in project "Fresh Forward" in Heerlen-Centrum;
- Deelname aan Aedes Platform Krimp;
- Deelname aan MKBA in opdracht van BZK;
- Deelname in Bestuur 'Ontwikkelingsmaatschappij Limburg';
- Deelname in stuurgroep "Herstructureringsvisie Parkstad Limburg";
- Deelname in stuurgroep "Krimp" van BZK;
- Overleg met VROM-Raad;
- Structureel overleg met Meander, Mondriaan, Sevagram, e.d.

De relatie met zowel de gemeente Brunssum, Heerlen en Onderbanken kan, ondanks een enkel inhoudelijk verschil in visie, als goed bestempeld worden en zal ook de komende jaren verder worden gecontinueerd c.q. worden uitgebouwd.

b. Activiteitenoverzicht
Overeenkomstig de eisen van artikel 25c BBSH heeft Weller vóór 1 december 2011 het "Overzicht voorgenomen activiteiten 2012" 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 2012
De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken ten behoeve van 2012 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema. De prestatieafspraken 2012 & 2013 met de gemeente Heerlen en de in Heerlen werkzame woningcorporaties zijn na allerlei hindernissen alsnog begin december 2012, zij het niet door alle partijen, ondertekend.

BZK (voorheenWWI/VROM)
Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 februari 2012 het "Activiteitenoverzicht 2012", 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, alsmede een voorstel casu quo voorzet inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of mogelijkerwijs te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2012.

Aedes
Ook in 2012 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. Zoals bekend is reeds per juli 2011 de vernieuwde " Governancecode Woningcorporaties", in samenspraak met Aedes en de VTW, in werking getreden.

Externe werkgroepen en adviescommissies
Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2012 geparticipeerd in meerdere multidisciplinaire groepen. Zo is deelgenomen aan de stuurgroep "Krimp" 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, de stuurgroep Maatschappelijke Kosten Baten Analyse Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg (MKBA), de stuurgroep STRAK (Strategisch Akkoord) en de "Taskforce Krimpopgave Wonen Zuid-Limburg".

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; najaar 2010 /begin 2011 heeft Weller zich laten visiteren.
4. Middels het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt de financiële positie getoetst.
5. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt of de door de corporatie voorgenomen investeringsactiviteiten passen bij haar financiële gesteldheid.
6. Op basis van de "Wet Overleg Huurders-Verhuurder" wordt, naast het BBSH, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
7. De woningcorporatiebranche beschikt over een eigen zogenoemde 'Aedescode' en daarop gebaseerd 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.
8. Tussen het ministerie van BZK (voorheen WWI/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 inzake commerciële activiteiten onder gelijke concurrentie-condities als andere marktpartijen werkzaam zijn. Zo zijn al eerder 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 splitsing in DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten, gestart in 2009 en 2012, is in 2012 qua feitelijke overheveling, in overleg met VROM, fiscalisten en accountant, grotendeels afgerond. Ter realisatie zijn eind 2012 enkele projecten, na melding en goedkeuring van de minister, van entiteit verwisseld (zie hoofdstuk Financiën).
Ter voldoening aan MG 2011-4 zijn betreffende transities voor realisatie aan BZK gemeld.
Ook de, op basis van Europese regelgeving, verdere afbakening van de door de Nederlandse woningcorporaties te huisvesten doelgroepen moet gezien worden als het realiseren van het 'level playing field'.

Governance

1. Governance code

Weller onderschrijft de in de Aedescode en de per 1 juli 2011 vernieuwde Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Weller.

Het Bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie 'Aedes' impliciet aan de "Governancecode Woningcorporaties" te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van genoemde code.
Voorgaande betekent onder andere dat Weller inzake transparantie relevante items via meerdere kanalen, waartoe in elk geval 'wellernet.nl' als eigen website gerekend kan worden, voor haar huurders en andere geïnteresseerden, teneinde het maatschappelijk draagvlak en de herkenbaarheid van haar prestaties te vergroten, toegankelijk heeft gemaakt of zal maken.
Zo werd en wordt onder andere de jaarrekening telkens eind juni op de eigen website gepubliceerd en besproken met de huurdervertegenwoordigingen.

Doel Governance Code
De Governance Code voor woningcorporaties heeft een vijfledig doel, te weten:
- het leveren van normen voor goed Bestuur en toezicht;
- transparantie voor de buitenwereld bieden;
- externe verantwoording afleggen;
- financiële beheersing bevorderen;
- een goede basis voor het verkrijgen van vertrouwen in de sector bieden.

Beantwoording aan en naleving hoofdlijnen Governance Code
Weller heeft in 2012 inhoud aan de Governance Code gegeven door onder andere:
- de maatschappelijke doelstellingen duidelijk te maken aan de buitenwereld;
- talenten van de bewoners in te zetten door middel van huurdersparticipatie (participatiebeleid aanwezig en openbaar);
- actief en open overleg te voeren met belanghebbenden (stakeholderbeleid aanwezig);
- bestuur en toezicht zo veel mogelijk uit te oefenen door middel van integrale toepassing van de Aedescode, oude en vernieuwde Governance Code;
- integer te handelen en te ondernemen (integriteitsbeleid vastgelegd en openbaar);
- een zodanige inzet van middelen dat het vermogen actief wordt ingezet, passend bij de corporatiedoelstellingen, met hantering van een doelmatige bedrijfsvoering, waarbij resultaten, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn vastgelegd (RVB-beleid);
- verantwoording en rapportages in het jaarverslag tot uitdrukking te brengen;
- de buitenwereld duidelijk te maken waar Weller voor staat en zich in dat kader najaar 2010 / begin 2011 heeft laten visiteren, resulterend in een rapport met eindscore 7,1 voorjaar 2011; eind 2014 of begin 2015 zal opnieuw een visitatie plaats vinden;
- aanspreekbaar te zijn inzake toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governance Code.

Weller heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2012 opgevolgd.

Inzake de visie van de interne toezichthouder met betrekking tot de Governance Code zij verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen.

2. Organisatieschema

Ten behoeve van een globaal beeld van de 'Wellerfamilie' is in de bijlagen, behorend bij de jaarstukken, zowel het organigram van Weller toegevoegd, alsook een schema waarin de relatie tussen stichting en Weller-entiteiten tot uitdrukking wordt gebracht.

3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit zes personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het Bestuur met raad ter zijde.

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 2012 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2012 gevoerde gesprekken inzake beleidsvelden zoals herstructurering, personele- en onroerend goed- zaken, BV-structuur, alsook aan de voorgenomen bestuursbesluiten. Met name het 'sparren' met elkaar inzake het mogelijk maken van het realiseren van het Maankwartier-project, waarover meer in het hoofdstuk 'Herstructurering', in een periode van economische recessie, was wederom intensief.

De werkrelatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een Bestuursreglement; ook beschikt Weller over een RvC-Reglement, waarin taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd. De gevolgen van de per 1 juli 2011 in werking getreden nieuwe Governance Code zullen, evenals de gevolgen van de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' en de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting', in 2013 in een nieuw RvC-reglement verwerkt worden.

Gedurende geheel 2012 heeft de Raad van Commissarissen uit zes toezichthouders bestaan. Naar aanleiding van het vertrek van de heer Reijnders als vice-voorzitter van de RvC per 31 december 2012 en nader invulling gevend aan Governance Code is ter bevordering van stabiliteit en continuïteit van het intern toezichthoudend orgaan door de Raad van Commissarissen besloten over te gaan tot het uitschrijven van een tweetal vacatures binnen de Raad van Commissarissen ter invulling van het financieel-economisch profiel alsook het volkshuisvestelijk /ruimtelijke ordening profiel. Zie verder ook 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.

In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2012 invulling heeft gegeven.

4. Het bestuur

4.1 Taak en werkwijze

Het Bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het Bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het Bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het Bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het Bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het Bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en zijn auditcommissie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het Bestuur zijn in artikel 10 van de statuten van de Stichting Weller Wonen omschreven. Een en ander is nader uitgewerkt in een Bestuursreglement.
Een aantal besluiten van het bestuur, met name het verwerven, vervreemden en bezwaren van vastgoed, is, op basis van de statuten en het Bestuursreglement, onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

4.2 Leden van het bestuur

Het Bestuur bestaat uit de heer Ing. J.M.W. Gorgels MSM en de heer Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders. Beide directeur-bestuurders zijn voor onbepaalde tijd benoemd.
De portefeuilleverdeling binnen het Bestuur is als volgt:

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

4.3 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders wordt vermeden.
Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2012 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

4.4 Bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
Het uitgangspunt bij honorering van de directeur-Bestuurders is dat professionaliteit voorop moet staan en dat de bijzondere positie van de corporatie als maatschappelijke instelling een passende honorering niet in de weg hoeft te staan. Derhalve is gekozen voor een jaarlijkse honorering die in overeenstemming is met de zwaarte van de functie en de gewenste professionaliteit van het besturen. Het bezoldigingsbeleid voor het Bestuur is vastgesteld met inachtneming van de "Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties" en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Weller maakt gebruik van de ook voor toezichthouders geldende overgangsregeling zoals bedoeld in de 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' en de op grond van de artikelen 2.7 en 2.9 van genoemde wet als nadere uitwerking bedoelde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Verantwoording beloning in euro's:

Over 2012 was de honorering van het Bestuur als volgt:

Naam	**Periodiek fiscaal loon –** vaste component	**Variabele beloning** (belast en onbelast)	**Beloningen betaalbaar op termijn** (pensioenpremie werkgever en werknemer)	**Uitkeringen bij beëindiging dienstverband**	**Totaal[1]**	Verstrekte leningen / voorschotten/ garanties
Gorgels J.M.W.	174.073	5.427	45.664	Ktr.-formule	225.164[2]	
Kersjes R.J.T.	120.654	4.484	36.981	Ktr.-formule	162.119	
Totaal in 2012					387.283	

NB: de format van Bijlage B2 is gebaseerd op fiscaal loon; in de jaarrekening zijn de inkomsten opgenomen vanuit kostenperspectief (resulterend in een totaal van € 387.124).

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

[2] Inclusief € 17.000 vroegpensioen

5. Beleidsdoelstellingen

5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het Bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de BBSH-taakvelden waren voor het boekjaar 2012 nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2012 t/m 2014 van Weller. De in genoemd beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Hoofdzaken op het gebied van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie
De belangrijkste strategische doelen op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied betroffen:

- de klant is tevreden over het gehuurde vastgoed, de directe woonomgeving en het stadsdeel waar de klant woonachtig en / of actief is;
- een optimale woonbeleving in de stadsdelen waar Weller sterk lokaal verankerd is, is gegarandeerd;
- Weller legitimeert, zowel intern alsook extern, haar keuzes vanuit een maatschappelijk en financieel perspectief;
- Weller zal haar activiteiten verduurzamen;
- Weller ontwikkelt zich verder als een 'lerende' organisatie.

De resultaten waartoe voornoemde strategische doelen geleid hebben zijn vermeld in de hoofdstukken 3 t/m 7 van dit verslag.

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie
De belangrijkste financiële kritische succesfactor voor Weller vormt het saldo van de operationele kasstromen, dat de komende vijf jaren positief dient te zijn; een en ander conform de berekeningswijze van het WSW.
Een tweede kritische succesfactor is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR[1]), die groter of minimaal gelijk moet zijn en blijven aan '1'.
Weller hanteert als uitgangpunt dat de solvabiliteit als derde kritische succesfactor 20% à 35% bedraagt, waarbij de benedengrens hard is. Als waarderingsgrondslag hanteert Weller een waardering tegen actuele bedrijfswaarde. Als maatschappelijke organisatie maakt Weller bij het bepalen van het jaarresultaat onderscheid tussen het financiële resultaat uit gewone bedrijfsvoering en het maatschappelijke resultaat uit projecten en specifieke dienstverlening.

Uit hoofdstuk 8 en de jaarrekening komt naar voren dat voornoemde doelen in 2012 gerealiseerd zijn.

[1]DSCR: de mate waarin wij geld weten te genereren om de komende jaren rente en aflossing te kunnen voldoen

5.2 Horizontale dialoog

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 2012 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.

Ook het feit dat Weller zich elke vier jaar laat visiteren beoogt een bijdrage te leveren aan de inbedding in de maatschappij.

Als privaatrechtelijke instelling, 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 landelijke corporatievermogen, zoals door middel van een ‘Verhuurderheffing’ met als doel tekorten op de Rijksbegroting te zuiveren, staat hiermee op gespannen voet.

Overleg en communicatie met belanghebbenden
Weller heeft in haar stakeholderbeleid vastgelegd welk partijen zij tot haar horizontale belanghebbenden en verticale belanghebbenden beschouwt en in het verlengde hiervan de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- woningzoekenden, huurders en bewoners als huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, alsmede hun vertegenwoordigers middels Huurderskoepel of bewonerscommissie / HBV;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

Met betrokken belanghebbenden is in 2012 minimaal éénmaal, maar veelal structureel, overleg gepleegd inzake het door Weller voorgenomen alsook gerealiseerde beleid.
Tevens is, casu quo wordt, éénmaal in de drie jaren, een oordeel gevraagd aan de stakeholders door een onafhankelijk, door Weller ingeschakeld, onderzoeksbureau. In het kader van het Strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014 heeft, zij het laagdrempeliger en beperkter, eind 2011 een soortgelijke exercitie plaatsgevonden door een extern bureau, ditmaal gericht op het polsen van de herkenbaarheid en het draagvlak van de voorgenomen strategische doelen, zoals neergelegd in het Strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014. Eind 2013 of begin 2014 zal opnieuw en stakeholder-onderzoek worden gehouden.

6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

6.1 Risicobeheersing

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

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer
Weller beschouwt risicomanagement als 'een continu proces waarin getracht wordt de risico's, die het behalen van de organisatiedoelstellingen kunnen beïnvloeden, te identificeren, te prioriteren, te analyseren, te beperken en te beheersen'.

Mede in verband met de financiële- en vastgoedcrisis hebben Bestuur en toezichthouder van Weller eind 2010, volgens de 'RISMAN-methode', een nieuwe risico-analyse laten uitvoeren, vergezeld van passende beheersmaatregelen.
In 2012 zijn betreffende beheersmaatregelen verder uitgewerkt en voorzien van mogelijke concrete acties, gekoppeld aan een probleem-eigenaar. Tevens wordt gebruik gemaakt van een Risicomonitor, die qua structuur komend jaar zal worden geëvalueerd en 'getuned'.

Het huidige risicomanagement heeft bij de inventarisatie en benoeming van potentiele risico's als uitgangspunt de missie en visie van Weller genomen: welke gebeurtenissen kunnen een risico vormen voor het realiseren van de Wellermissie, de visie en de erbij behorende strategische doelen? Deze brede aanpak, waarbij alle sleutelfiguren van Weller betrokken zijn geworden, heeft in praktijk pro's en contra's. Mede daarom is in 2012 een verdiepingsslag gemaakt, met, anticiperend op voorgenomen overheidsbeleid in 2013, extra aandacht voor potentiele financiële key-risico's.

Naast het reeds aangebrachte onderscheid in potentiele of daadwerkelijke risicogebeurtenis, de oorzaken en de gevolgen, zal het inschatten van de risico's op de kans van intreden van de, met name financiële, gevolgen, gevolgd door een nieuwe en duidelijkere prioritering, medio 2013 extra aandacht krijgen.

Mede door de risico-analyse op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus heeft Weller de risico-analyse omgezet in een basis voor risico-management. De belangrijkste thema's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2012'. Ook heeft Weller in 2012 met behulp van een format de risico's van de belangrijkste projecten in beeld gebracht en na afronding het project geëvalueerd.

Voornaamste strategische-, financiële- en operationele 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 ontplooien beperkt blijft. Desalniettemin lopen ook corporaties risico's die enerzijds samenhangen met de uitvoering van hun activiteiten en anderzijds de uitvoering van gewenste activiteiten kunnen dwarsbomen. Navolgend zijn voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven; betreffend overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Weller van belang zijn.

Belangrijkste strategische risico's:
- grondposities in voorraad waarop moet worden afgeschreven, veroorzaakt door een dalende vraag naar grond en de bevolkingskrimp, met als gevolg een negatieve invloed op het corporatie-vermogen;
- aanslagen op het investeringsvermogen van de corporatie, veroorzaakt door regelgeving zoals vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing, BTW over nieuwbouw, Verhuurderheffing, Saneringsheffing, waarderingsgrondslagenstelsel, Europese richtlijnen inzake speelveld, met als gevolg minder investeringscapaciteit;
- discrepantie tussen vraag en aanbod inzake woningen, veroorzaakt door onvoldoende monitoring, verkeerde keuzes en demografische ontwikkelingen, met als gevolg leegstand of vertrek klant naar concurrent;
- noodzaak tot bezuinigingsoperatie, veroorzaakt door politieke besluitvorming, met als gevolg financiële pijn voor de corporatie en een toename van het beroep op het maatschappelijk vermogen van de corporatie;
- imago-schade, veroorzaakt door gebrek aan stakeholdermanagement, gebrek aan co-maker-ship en gebrek aan multichanneling.

Belangrijkste financiële risico's:
- onzekerheid omtrent beperking of verruiming van de omvang vrijheid tot jaarlijkse huurprijsverhoging, veroorzaakt door de politiek die voorstander is van een inflatievolgend huurprijsbeleid, met als gevolg een zeer beperkte mogelijkheid om de belangrijkste inkomstenbron te sturen;
- stijging exploitatiekosten en stijging huurprijzen houden geen gelijke tred, veroorzaakt door marktontwikkelingen, met als gevolg een lastenstijging voor de woningcorporatie;
- verhuur- en verkooptargets worden niet gehaald, veroorzaakt door economische crisis en aanscherping leningenverstrekking en hypotheekvoorwaarden banken, met als gevolg minder inkomsten, minder investeringscapaciteit en exploitatietekorten ten aanzien van de corebussines-activiteiten;
- beperking financieringsmogelijkheden dochter-BV's en projecten door dochter-BV's, veroorzaakt door gewijzigde wet- en regelgeving, met als gevolg dat de lokale en regionale herstructurerings-opgave inzake niet-corebussines-activiteiten achterwege dreigt te blijven;
- het door de overheid opleggen van verdere lastenverzwaring, bijvoorbeeld de aangekondigde verhuurderheffing, waarbij geldt dat komende vier á vijf jaren meer gelden aan de Rijksoverheid moeten worden afgedragen dan binnenkomt aan opbrengsten ten gevolge van mogelijke extra huurverhogingen.

Belangrijkste operationele risico's:
- stichtingskosten nieuwbouwproject hoger dan gecalculeerd, veroorzaakt door onvoldoende monitoring of een gedurende het traject veranderde marktsituatie, met als gevolg een negatief financieel resultaat voor de stichting en/of de BV;
- niet tijdig kunnen starten met de bouw van een project, veroorzaakt door markt-omstandigheden, met als gevolg vertraging en kostenverhoging;
- niet of niet tijdig kunnen realiseren van voorzieningen in wijken, veroorzaakt door een lange doorlooptijd en gebrek aan vastgelegde en afdwingbare prestatieafspraken met stakeholders, met als gevolg verschraling van het voorzieningenniveau in betreffende wijk;
- afhaken stakeholders, veroorzaakt door faillissement, met als gevolg dat een plan niet meer realiseerbaar is en een financiële verliespost resteert;
- resultaatgerichte bedrijfsvoering te weinig concreet, veroorzaakt door gebrekkige doorvertaling van strategische doelen richting operationeel niveau, met als gevolg dat targets niet behaald worden;

- niet alle medewerkers handelen volgens de missie en visie, veroorzaakt door gebrek aan gekozen missie en visie, alsook onjuist voorbeeldgedrag en competentie, met als gevolg dat klanttevredenheid daalt.

Wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld
De aan de stichting Weller Wonen gelieerde BV's verrichten uitsluitend activiteiten, die het behalen van de volkshuisvestelijke doelen van de moeder-TI ondersteunen. Dit impliceert dat, zij het met gebruikmaking van andere rendement-parameters, de wijze waarop het risicomanagement is geregeld, niet afwijkt van de uitgangspunten van het risicomanagement, zoals gehanteerd door de stichting. Voor de wijze van besluitvorming en het toezicht op de BV's, zij verwezen naar de verbindingenparagraaf in hoofdstuk 8.

6.2 Controlesystemen

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

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals de risico's waaraan Weller is blootgesteld.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2012 waren:

- regelmatige risico-analyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoed-investeringen;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering:
  Zoals reeds eerder vermeld hanteert Weller een risicomonitor en worden via kwartaalrapportage en stoplichtrapportage realisatie en uitvoering van doelen gevolgd en indien relevant via interventie bijgesteld;
- Gedrag- en Integriteitcode:
  De vigerende Gedrag- en Integriteitcode is geëvalueerd; er waren geen redenen om tot bijstelling over te gaan;
- Klokkenluidersreglement:
  Weller hanteert een Klokkenluidersreglement, waarin verwerkt de mogelijkheid zowel gebruik te maken van een interne alsook een externe vertrouwenspersoon.

Laatstgenoemde is op aangeven en advies van de Ondernemingsraad benoemd; in 2012 is geen beroep gedaan op betreffend reglement;

- Agressieprotocol:
  Eveneens kent Weller een Agressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2012 geen gebruik behoefde te worden gemaakt;
- Klachtencommissie:
  Eénmaal per jaar worden door het bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;
- Omgang met informatievereisten:
  Het Bestuur van Weller heeft telkens in 2012 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (fiattering) voorgelegd, in zoverre sprake was van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, operationele en financiële doelstellingen, de strategie die moest leiden tot realisatie van de doelstellingen, de randvoorwaarden die bij de strategie werden gehanteerd, de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording in de betekenis van maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden werden vormgegeven, alsmede het reglement waarin de werkwijze van het Bestuur staat beschreven.

Naast voornoemde interne controle vindt ook een uitgebreide externe controle plaats door zowel accountant, BZK, CFV, WSW, banken, et cetera (zie ook het reeds eerder vermelde kopje ‘overheidstoezicht en college sluitend stelsel).

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC
In voorgaande verslagjaren zijn de interne systemen, met name de systemen gericht op de administratieve organisatie en interne controle, geïnventariseerd en geëvalueerd. Er is, mede in navolging van de adviezen van de accountant, aandacht besteed aan verdere volmaking van de administratieve organisatie en de interne controle. Tevens is aandacht besteed aan de ‘soft controls’ in de betekenis van ‘maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers’.

In het verlengde hiervan heeft Weller in 2012 verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen, aanscherpingen en nuanceringen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen, zoals het proces rondom verkoop, het mutatieproces en de administratieve organisatie rondom projectontwikkeling; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot. De inkoopprocedure zal, mede ter bevordering van de efficiency, op basis van de bevindingen van een evaluatie en analyse, eind 2013 worden geactualiseerd.

Voorgaande buiten beschouwing latend hebben in 2012 geen belangrijke wijzigingen ten aanzien van de administratieve organisatie of de interne controle plaatsgevonden. Wel overweegt Weller om vanaf eind 2013 een interne controller aan te stellen, die een belangrijke rol speelt in het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersings- en controlesystemen.

Beoordeling uitkomsten door bestuur
Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller roadmap, stoplichtrapportages, kwartaalrapportages en risico-monitor, lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is, daarbij ondersteund door een extern bureau (Zanders), gebruik gemaakt van een sterk verbeterd treasury-statuut.

Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch streeft een verdere nuancering na, met gebruikmaking van enkele harde, goed meetbare en goed bestuurbare, key-controls.

7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurders. Accountantskantoor Deloitte was voor het boekjaar 2012 benoemd tot extern accountant van Weller. Het Bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling zal eind 2013 / begin 2014 plaats gaan vinden.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant wordt tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening bevraagd door de Raad van Commissarissen. Aan voorgaande is voldaan in het onderhavige verslagjaar.

8. Visitatie

Najaar 2010/begin 2011 heeft Weller zich laten visiteren. Het geaccrediteerde bureau “Pentascope” heeft de visitatie gedurende de periode oktober 2010 t/m maart 2011 uitgevoerd. Het geïntegreerd eindoordeel over het presteren van Weller bedroeg een *7,1.*

Het visitatierapport en het standpunt van het Bestuur en de Raad van Commissarissen hierover zijn op de website geplaatst. Weller zal zich eind 2014/begin 2015 opnieuw laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

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 bezien vanuit technisch oogpunt. 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; 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-plus

Al jaren vindt het beheren van de woningvoorraad plaats op basis van integratie van marktgegevens, techniek en financiën en is in de eerste plaats klant-gestuurd.
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-plus’.

Het op genoemde wijze beheren van de woningvoorraad heeft tot gevolg dat de 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;
- contractonderhoud biedt betere mogelijkheden tot prijsonderhandelingen;
- het levert impact op voor strategisch voorraadbeheer.

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 voor 2012 en komende jaren.
Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis, de financiële crisis en de daarmee samenhangende maatschappelijke ontwikkelingen, de gewijzigde Europese regelgeving alsook de krimp, heeft Weller het Meerjarenbeleidsplan 2009 t/m 2013 reeds eind 2011/ begin 2012 vervangen door een nieuw Strategisch Beleidsplan 2012 t/m 2014; daarbij zijn de gehele Weller missie en visie kritisch tegen het licht gehouden, evenals de vastgoedstrategie.
Zowel het geactualiseerde vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller anticiperen op de gewenste resultaten en gevolgen van de “MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg” (maart 2010), de “Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg” (september 2009), de eindrapportage van de Adviescommissie Deetman inzake bevolkingskrimp Limburg, “Ruimte voor waardevermeerdering” geheten en de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, ruimte voor park en stad”, tot uitdrukking komend in bijstelling van cijfers inzake (toekomstige) nieuwbouw, renovatie en met name amovatie, zoals onder andere vastgelegd in de ”Regionale woonstrategie 2012-2020” en de zogenoemde “Enveloppe’.

Nieuwbouw
De vastgoedstrategie van Weller, het strategisch beheren van de woningvoorraad, passend binnen het Kosten-Management-Model-plus, alsook herstructurering en het genereren van gelden, bepaalden of al dan niet nieuwbouw werd gepleegd.
Voor de nieuwbouwresultaten in 2012 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

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 2012 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding veel vrijheid toegekend inzake zelf - dus door huurder - aangebrachte voorzieningen. Het reeds medio 2006 in goed overleg met de vijf Huurderskoepels ontwikkelde en vastgestelde eigen ZAV-beleid, medio 2012 wederom geëvalueerd, 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 2012 à € 13.350.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2012 van € 12.874.086, exclusief onderhoudskosten eigen personeel, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van 3,6%.

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 2012 heeft Weller een vooraf vastgesteld programma aan planmatig onderhoud uitgevoerd. Het programma werd mede bepaald door conditiemetingen en wensen van klanten en bewonersvertegenwoordigingen. Het planmatig onderhoud concentreerde zich vooral op schilderwerk en overlakbeurten, houtrotreparatie, vervanging van daken, herstel van voegwerk en vervanging van kozijnen.

Van de begrote kosten planmatig onderhoud van € 6.205.225 (Brunssum € 1.909.957, Heerlen € 4.052.337 en Onderbanken € 242.931) is € 5.754.594 gerealiseerd (Brunssum € 1.556.337, Heerlen € 3.914.291 en Onderbanken € 283.966).
Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2011 van € 78.225 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 2012 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.

Klachtenonderhoud
Het klachtenonderhoud betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners. In 2012 zijn er in totaal 10.560 meldingen geweest (2011: 11.177), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9.489 woningen een jaarlijks gemiddelde van 1,11 klachten per woning (2011: 1,18 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 2011	Aantal 2012
klacht	11.177	10.560
mutatie	692	745
strategisch	97	91
medische aanpassing	269	231
geriefsverbetering	370	485
binnenschil	350	401
Totaal	12.955	12.513

In 2012 is € 3.136.785 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 1.118.318, Heerlen € 1.890.080 en Onderbanken € 128.387). Begroot was een bedrag van € 3.456.925 (Brunssum € 1.186.005, Heerlen € 2.109.176 en Onderbanken € 161.744).

Mutatieonderhoud
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 2012 een bedrag besteed van € 1.166.810 (Brunssum € 473.277, Heerlen € 599.554 en Onderbanken € 93.979); begroot was € 991.975 (Brunssum € 340.330, Heerlen € 605.232 en Onderbanken € 46.413).

In 2012 zijn de kosten voor *renovaties* aan de *binnenschil* opgenomen onder niet-planmatig onderhoud; het betreft met name renovatie van keukens en badkamers.
Aan binnenschil-renovatie is in 2012, in het kader van klant- en marktgerichte instandhouding van de verhuurbaarheid van mutatiewoningen en geheel in het verlengde van het kosten-management-plus-model, een bedrag besteed van € 2.349.340 (Brunssum € 812.382, Heerlen € 1.441.214 en Onderbanken € 95.744); begroot was € 2.517.375 (Brunssum € 877.555, Heerlen € 1.466.335 en Onderbanken € 173.485).

Ten laste van het niet-planmatig onderhoud 2012 is ook nog een nagekomen last uit 2011 van € 101.718 gebracht (klachten- en mutatieonderhoud tezamen). Met name het goed verhuurbaar houden van de qua verhuisgeneigdheid en populariteit minder goed scorende complexen vergde extra investeringen.

Het *overige niet-planmatige onderhoud* was begroot op € 178.500 en betreft strategisch onderhoud. Besteed is € 159.852.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen à € 202.015 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2012 is voor € 688.892 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken
In 2012 wendden zich 8 huurders tot de Huurcommissie. In drie zaken werd huurder deels in het gelijk gesteld door de Huurcommissie en in vier zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld; één (technische) zaak was nog lopende.

Van de acht genoemde huurcommissie-zaken was in zes zaken sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2012; gerelateerd aan 9.489 woningen, aanvang 2012, is dit een relatief laag aantal, waarbij de beperkte huurverhoging waarschijnlijk een rol heeft 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 2012, 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 2012 hebben 44 huurders in Brunssum, 90 huurders in Heerlen en 13 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.
Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 40, 90 en 13 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken worden trapliften door de betreffende gemeente in woningen aangebracht.
Naast voorgaande zijn in 2012 op kosten van Weller woningen beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

Vermeld zij dat vanaf 2013 ten aanzien van de Wmo een tweetal negatieve, ingrijpende veranderingen zullen gaan plaatsvinden, te weten:
- de categorie ‘algemeen gebruikelijke voorzieningen’ zal aanzienlijk worden uitgebreid, met als gevolg dat veel voorzieningen niet langer zullen worden vergoed;
- er zal een ‘vermogensinkomen-bijtelling’ worden gehanteerd; daartoe zijn de artikelen 6 AWBZ en 15 Wmo inmiddels aangepast.

Milieu, energie en legionella
Enkele jaren geleden heeft Weller een milieubeleidsplan opgesteld, voorzien van een stappenplan. Hoofddoel is een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het CO2-gehalte.
Het milieubeleid van Weller is onder andere gevoed door de uitkomsten van het onderzoek naar het bestaande en wenselijke energiebesparingsniveau van ons woningbezit. Betreffend onderzoek is uitgevoerd door een door Weller ingeschakeld extern bedrijf, dat ten aanzien van alle woningen die Weller in eigendom heeft, een zogenoemd ‘Energie Prestatie Advies (EPA) heeft opgesteld. De mogelijk te nemen maatregelen om het energieverbruik, en daarmee de CO^2-uitstoot, terug te dringen, zijn opgenomen in het genoemde milieubeleidsplan van Weller.

Met de kosten die uitvoering van het milieubeleid, inclusief EPA, meebrengen, wordt rekening gehouden in de jaarlijkse begroting. Weller heeft in het strategisch voorraadbeheer gekozen voor een aanpak, die inhoudt dat ter voldoening aan de energieprestatieadviezen weinig renovatie plaats zal vinden, maar, mede anticiperend op de krimp, relatief veel amovatie, waarbij de niet toekomstbestendige woningen die veelal het minst aan de EPA-adviezen voldoen en de meeste investeringen meebrengen, aan de voorraad onttrokken worden.

Economische crisis en Verhuurderheffing per 2013 zullen naar verwacht wordt een negatief effect hebben op het voorgenomen milieubeleid van zowel de Rijksoverheid alsook 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.

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 2012 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Leefbaarheid

Weller heeft ook in 2012 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 2012 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.242.000 (leefbaarheid algemeen) en € 188.072 (strategisch buurtbeheer) vastgesteld ten behoeve van buurtbeheer-activiteiten 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 2012 onder andere als sponsor, met inachtneming van MG 2006-04, betrokken geweest bij wijkfeesten, kindervakantiewerk, enkele Weller-evenementendagen per stadsdeel voor huurders, et cetera. Ook is verdere invulling gegeven aan het realiseren van de implementatie van buurtontwikkelingsplannen.

In samenwerking met buurtcontactambtenaar c.q. gebiedsregisseur, politie, coördinator openbare werken, accountmanager, verhuurmakelaar en technisch adviseur heeft in Heerlen alsook in Brunssum in de loop van 2012 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. 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.
Gedurende 2012 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was.
In het stadsdeel Heerlerheide participeert Weller in het ‘Centrummanagement Heerlerheide’; 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 2012, exclusief herstructurering, voor een bedrag van € 1.390.259 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd (leefbaarheid algemeen: € 1.230.407 en strategisch buurtbeheer: € 159.852).

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 uit 2008 is in 2012 onderdeel gaan uitmaken van het masterplan Brunssum-Noord-Centrum. De kern van het plan is het creëren van een verdichting van het Centrum en verdunning aan de randen van de stad; daarmee wordt geanticipeerd op de veranderende markt. Het plan houdt onder andere in dat ongeveer 347 woningen worden geamoveerd en 428 nieuwe woningen worden gebouwd, hetgeen resulteert in een netto toevoeging van 81 woningen. Prioriteit is toegekend aan de deelgebieden Kerkeveld (Brede School), 't Ei (winkelcentrum), Lindeplein (gemeenschapshuis) en Atriumlocatie (zorgplein);
- Rumpenerpark: op de locatie van het voormalige Woendershof/Hoefnagelshof zijn in 2012 15 koopwoningen gerealiseerd; 10 woningen zijn verkocht; de overige 5 woningen worden komend jaar als niet-DAEB-woningen vervreemd vanuit de Ontwikkeling BV naar de Beheer BV.

b) opgestart:
- Onthuring en amovatie 36 appartementen Mettebos: in 2012 zijn 27 panden onthuurd, ter voorbereiding op de amovatie komend jaar;
- Onthuring en amovatie 86 appartementen Poorterstraat & Schepenstraat: in 2012 is gestart met de onthuring en herhuisvesting, ter voorbereiding op de amovatie komend jaar; eind december waren 68 panden onthuurd.

c) in voorbereiding:
- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: verwerving 70 appartementen (sociale huur, middeldure huur en koop); beoogde realisatie in 2015;
- Kerkeveld: bouw zogenoemde Brede School ten behoeve van verhuur aan gemeente Brunssum; beoogde realisatie in 2014. Aan de infrastructuur wordt reeds vanaf eind 2012 gewerkt (aanleg parkeerterrein).

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlen-centrum
- N.v.t.

Heerlerbaan
- Oranjehof: in mei 2012 heeft, in het verlengde van het eerder opgeleverde Zorgcluster Kaer Heerlerbaan, de oplevering en verhuur plaatsgevonden van 4 groepswoningen met elk 8 kamers, alsmede 69 zorgappartementen, voor rekening van en te exploiteren door zorginstelling Sevagram.

Heerlerheide

- Mijnwaterproject Heerlerheide: doel van het project is de levering van warmte (koeltewater en tapwater) aan huurders van de nieuwbouwprojecten die Weller op betreffende locatie heeft gerealiseerd of nog zal realiseren. Nadat VROM eind 2007 formeel toestemming had verleend met betreffend project verder te gaan is de gemeente Heerlen gestart met de aanleg van de transportleidingen van het primaire net naar het stadsdeel Heerlerheide en is medio 2008 de insteek van het primaire net (drie leidingen van de gemeente Heerlen) naar de Weller Energie Centrale in het cultuurcluster in het stadsdeel Heerlerheide gerealiseerd.
  Nadat de voorbije jaren via traditionele ketels de levering van warmte-energie aan de eerste klanten had plaatsgevonden, wordt sinds 2011 zowel warmte-energie (koeling) alsook koude-energie geleverd met behulp van mijnwater; de pilot wordt verder vervolmaakt.

b) opgestart:

Heerlen-Centrum

- Maankwartier: nadat het bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, de benodigde omgevingsvergunning was verleend en voldaan was aan het vereiste van BZK om bepaalde delen van het project vóór de start van de bouw door te schuiven richting Jongen BV en BZK in het verlengde hiervan goedkeuring had verleend, met dank voor de prettige samenwerking en de constructieve wijze waarop BZK in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en het belang van de regio Parkstad Limburg en Weller in het bijzonder heeft meegedacht en meegewerkt aan het overwinnen van allerlei obstakels, is vanuit de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV' vanaf drie januari gestart met de aan de realisatie van "Maankwartier-Noord" verbonden graafwerkzaamheden;
- Project Luciushof: op verzoek van onder andere de gemeente Heerlen heeft Weller een maatschappelijk vastgoedgebouw overgenomen van de stichting Luciushof (gebouw) en de gemeente Heerlen (grondeigenaar); inmiddels is gestart met de uitvoering van de vereiste renovatiewerkzaamheden.

Heerlerbaan

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

c) in voorbereiding:

Heerlen-Centrum

- Klompstraat: inspelen op behoefte aan additionele zelfstandige huisvesting van jongeren onder 23 jaar. Medio augustus 2012 is betreffend vastgoed verworven. Het vergunningentraject om na verbouwing te komen tot de realisatie van 6 appartementen eind 2013 is lopende;
- Gebied Stationsstraat (Lux Luna): Weller wil na amovatie van enkele oude in vervallen toestand verkerende zakenpanden 19 koopappartementen realiseren, evenals ca. 50 parkeerplaatsen en 1.000 m² commerciële ruimte; dit alles in verbinding met Maankwartier-Zuid;
- Maankwartier: Weller heeft als maatschappelijk ondernemer een essentiële bijdrage te leveren aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in het centrum van Heerlen. Duidelijk is naar voren gekomen dat waardering van het vastgoed van Weller in Heerlen-Centrum onlosmakelijk verbonden is met verbetering van het imago van Heerlen-Centrum.

Vandaar dat het zowel in het belang van de gemeente Heerlen alsook Weller is om woon- en leefklimaat- en daarmee imago-verhogende maatregelen te nemen, zoals neergelegd in het Maankwartier-masterplan. Het Maankwartier betreft een groot project, met de navolgende prestaties als inhoud:

- De gemeente Heerlen gaat 40 miljoen euro investeren in de fysieke bouw van 'De Plaat' over het spoor en realisatie van de openbare infrastructuur;
- NS Poort gaat het nieuwe station en de nieuwe stationsgerelateerde commerciële ruimten, inclusief de fietsenstalling financieren;
- Weller heeft via de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV het initiatief genomen inzake het stationsgebied, inhoudende nieuwbouw van koopwoningen, toekomstbestendige huurwoningen, kantoren, GDV (supermarkten), KDV en parkeerplaatsen.

In samenwerking met Atrivé is door Weller, met behulp van een door Atrivé ontwikkelde systematiek, een risco-analyse gemaakt inzake de door Weller, althans de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV, voorgenomen te realiseren deelprojecten van het Maankwartier.

Uit de risico-analyse komt naar voren dat de continuïteit van Weller als TI en de aan de TI gelieerde BV's niet in gevaar komt door deelname aan, casu quo uitvoering van het Maankwartier. Nadat in 2010 het project als 'Meldingsplichtig Besluit' gemeld werd en in het verlengde hiervan frequent met BZK intensief overleg werd gepleegd, heeft de minister van BZK eind december toestemming verleend tot de start van de bouw, zij het dat in verband met het proportionaliteitsvereiste een aanzienlijk deel van het project ab initio is doorgestoten, lees vervreemd, aan derden.

Eind 2012 is begonnen met graafwerkzaamheden ten behoeve van de DAEB-appartementen in Maankwartier-Noord.

Heerlerbaan

- Herstructurering Caumerpoort: de mogelijkheden worden onderzocht;
- Dienstencentrum Heerlerbaan, groot 300m², ten behoeve van de bewoners van de hoogbouw en omgeving. Eind 2012 is overeenstemming bereikt met zorgleverancier Sevagram; begin komend jaar zal een overeenkomst worden ondertekend.

Heerlerheide

- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is in voorbereiding de bouw van 12 huur- en 13 koopappartementen, commerciële voorzieningen en ruimte ten behoeve van een mini-medisch centrum (tandarts, apotheker en fitnesscentrum).
  De bouwvergunning is aangevraagd, maar omdat twijfel is gerezen omtrent de haalbaarheid van de 70% verkoop- c.q. verhuurdrempel, zal tevens in overleg met o.a. de gemeente Heerlen worden gekeken naar een alternatieve invulling van de locatie.

Onderbanken

a) gerealiseerd:

- Na de nodige strubbelingen en wijzigingen is het Masterplan Schinveld eind 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd; de inspraakperiode duurt tot medio 2013.

b) opgestart:

Weller en het College van B&W hebben in 2012 overleg gepleegd om te komen tot de keuze van een toekomstbestendige locatie voor de bouw van een Brede Maatschappelijke Voorziening op de huidige kloosterlocatie; komend jaar worden genoemde gesprekken vervolgd. Een intentieovereenkomst is inmiddels ondertekend.

c) in voorbereiding:

- Realisatie van een discounter met daarboven in twee bouwlagen 15 appartementen; na het afhaken van één van de participanten wordt naar alternatieven gezocht;
- Weller wil een toekomstvisie ontwikkelen inzake het centrum van Schinveld (inclusief 'Bloemenbuurt').

Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat

Gedurende het boekjaar 2012 zijn geen woningen geamoveerd. Wel zijn door middel van onthuring, ter voorbereiding op feitelijke amovatie komend jaar, 155 appartementen en 4 eengezinswoningen aan de markt onttrokken.

In het boekjaar 2012 zijn geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid.

In 2012 werden geen commerciële ruimten verworven. Wel is een vervolg gegeven aan het overhevelen van commerciële ruimten en commerciële activiteiten vanuit de stichting naar de BV's (zie hfdst. 9 en hfdst. 10).

Herstructurering sociale sector

Nauw verwant met nieuwbouw, renovatie en amovatie als facetten van herstructurering is het thema 'reduceren omvang sociale huursector'.

In dit verband wil Weller met klem wijzen op het gegeven dat de sociale huursector is opgebouwd in een honderd jaar bestrijkende periode en dat het reduceren van de omvang van genoemde sector op verantwoorde wijze, dus minimaal gefaseerd, dient plaats te gaan vinden, hetgeen op gespannen voet staat met het thans voorgestane afbraak- en uithollingsbeleid van het huidige kabinet.

Zo zullen een koppeling van de speelruimte inzake huurprijsverhogingen aan de regionaal sterk uiteenlopende WOZ-waarden, het hanteren van een investerings-mogelijkheden dodende verhuurderheffing en het ter discussie stellen van het taakveld leefbaarheid, het niveau van de volkshuisvesting voorspelbaar niet ten goede komen.

Ook de nadere uitwerking van de in beginsel acceptabele en maatschappelijk gedragen 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector', zoals per januari 2013 neergelegd in de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting', zal een negatieve uitwerking veroorzaken op de instroom en kwaliteit van toezichthouders, Bestuur en cao-personeel.

En als dan toch zo nodig de sociale verhuursector op de schop genomen moet worden rijst, aansluitend aan voorgaande, de vraag in hoeverre de begin jaren negentig gemaakte keuze voor de stichting als ondernemingsvorm aan evaluatie toe is en opnieuw de pro's en contra's van stichting, vereniging en coöperatieve vereniging tegen elkaar afgewogen zouden moeten worden. Laten wij dan ook maar meteen kijken naar de gevolgen van het voorstel dat de Europese Commissie onlangs heeft gelanceerd, inhoudende over te gaan tot het hanteren van een ' Europees Statuut voor Stichtingen'.

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 vervult voor bewoners met betrekking tot zorg en dienstverlening.

Op het gebied van 'wonen en zorg' heeft Weller op hoofdlijnen in 2012 de navolgende 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 7.500 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 reeds de voorbije jaren ingespeeld.

Heerlen:
- Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten in Heerlerbaan is ook in 2012 een vervolg gegeven; de pilot wordt opnieuw met één jaar verlengd.
- Oranjehof: in mei 2012 heeft, in het verlengde van de eerder opgeleverde Zorgcluster Kaer Heerlerbaan, de oplevering en verhuur plaatsgevonden van 4 groepswoningen met elk 8 kamers, alsmede 69 zorgappartementen, voor rekening van en te exploiteren door zorginstelling Sevagram.

Onderbanken:
In Onderbanken zijn in 2012 geen nieuwe projecten, gerelateerd aan wonen en zorg, gerealiseerd. Wellicht dat in het verlengde van het masterplan Schinveld de komende jaren, in goed overleg tussen gemeente, woningcorporatie en zorgleveranciers, extra-muralisatie bevorderende projecten en/of diensten worden geïnitieerd.

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

Ook in 2013 zal Weller verder blijven werken aan het invulling geven aan het zesde taakveld van het BBSH.

6. WOONRUIMTEVERDELING EN VERHUURBELEID

Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem
In plaats van het traditionele 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, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan, Heerlerheide en Schinveld.

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, wat de wachttijd voor een bepaalde woning is.
De volgorde wordt bepaald door de bewoningsduur of de leeftijd en huurders van Weller hebben in principe voorrang, tenzij bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad vraagt om de huisvesting van, wederom als voorbeeld, 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 vroegtijdig het gevoel dat zij reeds in dit oriënterende of woningzoekenden- stadium klant van Weller zijn.

Woningzoekenden
Aanvang 2012 stonden 3.996 woningzoekenden ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk). Met behulp van een softwareprogramma is het woningzoekendenbestand maandelijks opgeschoond, hetgeen de betrouwbaarheid ten goede is gekomen. Eind 2012 kende Weller 3.611 woningzoekenden, onderverdeeld in 972 starters, 736 doorstromers en 1.903 vestigers.
De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2012 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 gezinsverdunning zijn, regionaal gezien, onthuring en herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

De tendens is onverkort dat de omvang van de primaire doelgroep afneemt, doch dat het aantal specifieke aandachtgroepen binnen de primaire doelgroep getalsmatig toeneemt.

Mede op basis van een aantal onderzoeken en rapporten (Etil-prognose; “De 3e leeftijd van Parkstad”; Project Vergrijzing, Ontgroening en bevolkingsdaling Parkstad Limburg d.d. februari 2005; “Provinciale Woonvisie Limburg” d.d. december 2004, de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg”, hebben gemeenten en woningbouwcorporaties in Parkstad Limburg in 2009 een drietal rapporten opgesteld, te weten de “MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg” (maart 2010), de “Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg” (september 2009) en de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, ruimte voor park en stad” (oktober 2009). De “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” is per 17 december 2012 vervangen door de “Regionale Woonstrategie 2012-2020” (zie ook hfdst. Relatienetwerk , onder ROW).

Evenals in de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” is ook in de “Regionale Woonstrategie 2012-2020” als opvolger niet gekozen voor een pessimistisch scenario, maar wordt bewust ingezet op het ombuigen van bedreigingen in kansen om de kwaliteitsimpuls in wijken te verwezenlijken. Dit betekent onder andere dat, ook door Weller, blijkend uit haar vastgoedstrategie en strategisch voorraadbeleid, niet gekozen is voor een totale bouwstop, maar voor het uit de woningmarkt halen van complexen met onvoldoende toekomstwaarde en gelijktijdig het doelgroepgericht toevoegen van kwaliteit aan de woningvoorraad door middel van beperkte, doch verantwoorde nieuwbouw.

Met BZK loopt de afspraak dat Parkstad Limburg als pilot fungeert inzake optimaal inspelen op ontgroening, dubbele vergrijzing en met name ontvolking. In de vastgoedstrategie van Weller wordt rekening gehouden met de gevolgen van deze 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 om meer woningen aan met name (zittende) huurders te koop aan te bieden. Overigens zij vermeld zij dat in Parkstad Limburg de verkoop van zowel nieuwe alsook bestaande corporatiewoningen al enkele jaren stagneert.

In het verlengde van het voorgaande en ter uitvoering van het eigen strategisch voorraadbeleid heeft Weller, nadat in 2011 reeds 20 woningen waren geamoveerd, van de eigen netto sloopopgave (t/m 2013 zo’n 600 woningen als saldo van nieuwbouw minus amovatie) in 2012 door middel van onthuring – de feitelijke amovatie volgt in 2013 - 155 appartementen en 4 eengezinswoningen aan de markt onttrokken.

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.

Daarbij kan de discussie omtrent wenselijkheid en gevolgen van een mogelijke reducering van de omvang van de sociale sector in Nederland van meer dan 30% naar minder dan 15% niet worden genegeerd.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, ook in 2012 beperkt tot de gemeente Brunssum, heeft niet tot bevordering van de woningverkoop geleid.

Samenstelling woningvoorraad TI naar huurprijscategorie per 31-12-2012:

Voorraad	Huurprijs[1]	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 366,37	610 (6,44%)	714 (7,54%)	79 (0,83%)	1403 (14,81%)
betaalbaar	van € 366,37 tot € 561,98	2428 (25,64%)	4501 (47,52%)	344 (3,63%)	7273 (76,79%)
duur ≤ Htw-grens	€ 561,98 tot € 664,66	209 (2,21%)	555 (5,86%)	23 (0,24%)	787 (8,31%)
duur > Htw-grens	€ 664,66 of hoger	8 (0,08%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (0,08%)
subtotaal		3255 (34,37%)	5770 (60,92%)	446 (4,71%)	9471 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2012		9471[2]			

[1] huurprijs: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 7: 237 lid 2 BW
[2] gegevens Corpodata

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2012 en de voorafgaande vijf jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
2012	250	482	32	764	8,08%
2011	309	567	45	921	9,52%
2010	312	566	34	912	9,55%
2009	359	544	38	941	9,68%
2008	360	569	31	960	9,76%
2007	374	568	38	980	9,96%

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

De 764 mutaties die zich in 2012 hebben voorgedaan op een, aanvang 2012, woningbestand van 9.489 woningen, leveren een mutatiegraad op van 8,08 % (2011: 9,52 %). Naast de 764 vrijgekomen woningen (Brunssum: 250 mutaties; Schinveld: 32 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 153 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 177 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 152 mutaties) werden 169 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (10x) en herstructurering (159x amovatieleegstand).

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. Overigens moeten in het kader van Europese regelgeving nieuwe huurders explicieter dan voorheen een bewijs van hun inkomen kunnen overleggen.

Op grond van eigen inzicht heeft Weller in 2012 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2012 is 63,7% van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Gerelateerd aan de Europese Richtlijn, inhoudend dat de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet toewijzen aan de ‘doelgroep’ in de betekenis van ‘gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 34.085 bij een huurprijs die de € 664,66 niet overstijgt’ heeft Weller, over geheel 2012 gemonitord, 90,49% van de beschikbaar gekomen woningen toegewezen aan de ‘doelgroep’.

Ontruimingen
In 2012 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 7, 23 en 2 ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken hebben respectievelijk 0, 2 en 0 ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of 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.
Evenals voorgaande jaren heeft Weller 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 2012 werden 60 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:
- 32x op grond van medische indicatie;
- 28x op grond van sociale indicatie.
Tevens werden 113 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (0x), herstructurering (104x) en moeilijk plaatsbaren met begeleiding (9x) binnen het eigen woningbestand door Weller geherhuisvest.

Vluchtelingen
Op basis van de Vreemdelingenwet 2001 mogen alle vergunninghouders zelfstandig een huurcontract sluiten.

Verdeelsleutel, taakstelling en uitvoering
Naar rato van woningbezit heeft elke corporatie in Parkstad-Limburg per gemeente waarin woningbezit gelegen was ten behoeve van 2012 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2013 gerealiseerd moesten zijn.
Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij, inclusief resttaakstelling, in Brunssum 5, in Heerlen 15 en in Onderbanken 11 vergunninghouders van passende huisvesting zouden voorzien.
Op voornoemde taakstellingen is door Weller gepoogd in te spelen middels het op verantwoorde wijze inplaatsen en huisvesten van respectievelijk 5,13 en 9 vergunninghouders. Daar waar de taakstelling nog niet volledig is ingevuld, is dit veelal te wijten aan enerzijds het niet beschikken over geschikte door de betreffende gemeente of COA aangedragen kandidaten en anderzijds aan het regelmatig ontbreken van de bereidheid van vluchtelingen woningen buiten de 'grote steden' te accepteren (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).

Nieuwe taakstelling
Begin 2013 is de "Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2013" binnengekomen.
Voor Weller houdt de nieuwe taakstelling 1^{e} helft 2013 in dat ten aanzien van Brunssum vóór 1 juli 4 (voorsprong) vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien en ten aanzien van Heerlen 5 vergunninghouders; de taakstelling ten aanzien van Onderbanken bedraagt 2 vergunninghouders; genoemde taakstellingen zijn inclusief restant taakstelling 2012.

Dak- en Thuislozen
Eénmaal per kwartaal kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2012 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 enkele jaren geleden de standplaatsen en twee woonwagens van de gemeente Brunssum in eigendom had overgenomen, zijn reeds vier jaar geleden 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, met name omdat de gemeente niet, althans vooralsnog niet, aan de randvoorwaarden kan voldoen, nog steeds 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 2012 werden in Brunssum (ox), Heerlen (1x) en Onderbanken (1x) twee panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren (met begeleiding) 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 aandachtgroepen
Inzake activiteiten met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals onzelfstandige jongeren (begeleid wonen projecten), dak- en thuislozen, ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden en dergelijke heeft Weller de navolgende activiteiten gerealiseerd casu quo gecontinueerd:

- Aan de stichting Xonar zijn 4 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 55 woningen (Heerlen) huurovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het plaatsen van zowel (ex-)psychiatrische patiënten alsook licht verstandelijk gehandicapten;
- In het kader van begeleid wonen voor jongeren tot 23 jaar zijn in Brunssum aan de stichting Radar 66 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 65x; Heerlen 1x);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pergamijn 29 verhuureenheden, waarvan 11x onzelfstandige verhuureenheden en 18x zelfstandige verhuureenheden, verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;
- In de Gregoriuslaan (Brunssum) zijn, begeleid en verzorgd door Mondriaan, 8 appartementen verhuurd aan / ten behoeve van dementerende ouderen;
- Aan SGL zijn in de Leon Biessenstraat (Heerlen) in het complex Carrera 10 zorg-woon-units ten behoeve van geestelijk-en/of lichamelijk gehandicapten ter beschikking gesteld;
- Daarnaast heeft Weller, vervat in de reeds in het VHV genoemde sociale indicaties, meerdere tot de voornoemde bijzondere doelgroepen behorende woningzoekenden via eigen reguliere huurcontracten van zelfstandige woonruimte voorzien.

Opgestart of voorbereiding overige specifieke aandachtgroepen
- Weller participeert, in samenwerking met de overige Parkstad Limburg gemeenten en woningcorporaties, in een regionaal onderzoek, gericht op het in kaart brengen en geactualiseerd houden van de toekomstige behoefte aan woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

Pilot Housing Parkstad
- Teneinde de extramuralisering van meerdere doelgroepen van beleid te stimuleren neemt Weller, samen met de overige woningcorporaties in Parkstad Limburg, komend jaar deel aan een pilot; daarbij zal, met inzet van Stichting RIMO, gebruik worden gemaakt van één centraal (service-) loket.

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 inzagelegging, 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 2012 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.
Met de huurdersbelangenverenigingen/bewonerscommissies is gesproken over beheerzaken op complexniveau.
Ter behartiging van belangen op complexniveau 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 ten aanzien van praktisch alle wijken een dergelijke vertegenwoordiging in het leven geroepen ten behoeve van alle huurders en bewoners van de betreffende wijken.

Huurderkoepels " Brunssum", "GBP" in het stadsdeel Heerlen-Centrum, "Stadsdeel Heerlerbaan" in Heerlerbaan, "Huren en Wonen" in het stadsdeel Heerlerheide en "Huurderskoepel Schinveld"
De huurders en de bewoners vertegenwoordigende huurdersbelangenverenigingen en bewonerscommissies hebben zich ten behoeve van het bespreken van beleidszaken per stadsdeel of per stad verenigd in een vijftal Huurderskoepels.

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

Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant

De Huurderskoepels hanteren een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de Huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd.
Op basis van een door alle partijen gedragen samenwerkingsconvenant, die ruimschoots voldoet aan de nieuwe Overlegwet, is structureel overleg gepleegd en samengewerkt.

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

Ook in 2012 heeft het overleg tussen Weller en de Huurderskoepels tot grote tevredenheid van zowel "Huurderskoepel Brunssum, "Huren en Wonen", "G.B.P.", "Stadsdeel Heerlerbaan" en "Huurderskoepel Schinveld" alsook Weller plaatsgevonden in een prettige en constructieve sfeer.

Met de Huurderskoepels is, verdeeld over een vijftal vergaderingen, structureel collectief met Weller in 2012 gesproken over de navolgende onderwerpen:
- strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014;
- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2012;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- evaluatie incassobeleid;
- inplaatsingsbeleid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- aanbod verkoop pand(en) aan zittende huurder(s) n.a.v. transitie vastgoed van stichting naar Beheer BV;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer;
- beleidswijziging inzake verkoopprogramma 2012/2013;
- leefbaarheid en leefbaarheidbeleid;
- voeden onderhoudsbegroting 2012 en meerjarenonderhoudsplanning;
- inkoop groene energie;
- gunning schoonmaakwerkzaamheden 2013;
- code verantwoordelijk marktgedrag;
- beleid inzake aanbrengen zonnepanelen;
- woningverbeteringsbeleid en kwaliteit onderhoud;
- jaarrekening Weller 2011;
- volkshuisvestingsverslag 2011 hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- vergaderrooster 2013;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, concept woonruimtewet, Europese richtlijnen, voorbereiding vervanging BBSH door nieuwe AMvB, et cetera;
- evaluatie en continuering samenwerkingsovereenkomst; gewenste bijstelling.

Tevens is in werkgroepverband achtmaal voorbereidend vooroverleg geweest met een afvaardiging van de Huurderskoepels.

Subsidie
Sinds begin jaren negentig is, reglementair vastgelegd, een budget beschikbaar als bijdrage voor huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies met als doel het functioneren te bevorderen; in 2012 is door alle huurdersbelangenverenigingen/ bewonerscommissies een beroep gedaan op de bestaande subsidiemogelijkheid.
Ook de vijf Huurderskoepels "Huurderskoepel Brunssum", "GBP", "Stadsdeel Heerlerbaan" "Huren en Wonen" en "Huurderskoepel Schinveld" werden en worden financieel ondersteund door Weller.

Aan de hand van het "Reglement Subsidiering Huurdersparticipatie Weller" werden financiële middelen begroot en uitgekeerd.

In 2012 is aan de Huurderskoepels en onderliggende bewonersvertegenwoordigingen, inclusief kosten huisvesting / kantoorruimte, kosten lidmaatschap Woonbond en kosten scholing en vorming, een participatiebudget van ruim € 140.000 toegekend.

Klachtencommissie
Ook gedurende 2012 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 vijf bestaande Huurderskoepels.

Per 31 december 2012 kende de Klachtencommissie de navolgende samenstelling:

Mr. W. Dols, voorzitter	: voorgedragen door de Raad van Commissarissen;
de heer H. Maertzdorf, lid[1]	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Heerlen-Centrum;
de heer F. Souren, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Heerlerbaan;
de heer L. Sloen, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Heerlerheide;
dhr. M. Haggenmiller, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Brunssum;
mevr. R. Deguelle-Muijs, lid	: voorgedragen door de Huurderskoepel van Schinveld.

De Klachtencommissie hield in 2012 tweemaal een evaluerende vergadering; drie keer werd een formele vergadering gehouden, tijdens welke de indieners hun klacht via hoor en wederhoor nader hebben toegelicht. De drie formele klachten – waarvan twee stammend uit 2011 - hebben geleid tot door de Klachtencommissie richting Bestuur van Weller schriftelijk afgegeven adviezen, die alle door het Bestuur zijn opgevolgd; hierbij werden twee klachten gehonoreerd en één klacht als ongegrond afgewezen.

In 2012 zijn in totaal 10 klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie.
Vijf klachten hadden een technische oorzaak en vijf klachten hadden een sociaal karakter.
Zes klachten zijn zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie opgepakt en opgelost door het werkapparaat, één klacht werd formeel tijdens een hoorzitting behandeld en de overige drie klachten waren eind 2012 nog lopende.

[1] overleden nov. 2012

Kwaliteitzetels
De statuten van Weller bieden de huurders middels haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2012 de heer H. Houben (sinds januari 2008) en de heer mr. G. van Soerland (sinds juni 2009) deel uit 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 overleg met de toenmalige Huurdersfederatie. De in het statuut genoemde bedragen zijn, op grond van indexering, begin 2012 bijgesteld.

Naar aanleiding van de (gedeeltelijke) onthuring en (voorgenomen) amovatie van de 86 appartementen Poorterstraat/Schepenstraat en de 36 appartementen Mettebos in Brunssum, alsmede de 60 etagewoningen De Wieer in Heerlerheide en de 4 eengezinswoningen Frans Halsstraat te Heerlen, is in 2012 veelvuldig een beroep gedaan op het verhuisstatuut.

Informatie aan bewoners
Statuten, reglementen, jaarstukken e.d. worden aan de leden expliciet ter beschikking gesteld; voor de overige bewoners liggen de stukken permanent ter inzage. Daarnaast ontvangen de bewoners circulaires 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 het Strategisch Beleidsplan en 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 verdiencapaciteit. Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient dusdanig te geschieden dat de continuïteit van Weller, blijvend wordt gewaarborgd.

Voorgaande resulteert in een drietal door Weller te hanteren en gehanteerde financiële kaders, te weten:
- het saldo operationele kasstromen van Weller dient voor de komende vijf jaren, conform de berekeningswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, positief te zijn;
- de Debt Service Coverage Ratio is groter dan of minimaal gelijk aan ‘1’;
- de solvabiliteit dient zich te bewegen binnen een bandbreedte van 20% tot 35%.

Om het ondersteunende financieel beleid handen en voeten te geven zijn de navolgende aanvullende financiële kaders uitgezet:
- zorgdragen voor een dusdanige gewenste vermogenspositie en –structuur dat de financiële positie van Weller, gewaarborgd is en blijft;
- streven naar een zodanige omvang van het minimaal weerstandsvermogen dat de continuïteit gewaarborgd is en blijft;
- zorgdragen voor een continue toegang tot de vermogensmarkten;
- 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. Ook het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft Weller positief beoordeeld in 2012 (A1 status).

Bij dit alles geldt dat Weller een zodanig financieel beleid heeft gevoerd en zal blijven voeren dat het voortbestaan is gewaarborgd en via kritische beoordeling ervoor wordt gezorgd dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen.

Het belang hiervan wordt nog versterkt door de extra druk hierop ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, de verhuurderheffing, mogelijke andere solidariteits-bijdrageheffingen en de verminderde woningverkopen in verband met de huidige ongunstige economische ontwikkelingen.

Waarderingsgrondslag

Sinds 2010 wordt bij Weller het bezit gewaardeerd tegen actuele bedrijfswaarde.
In de nieuwe regelgeving RJ 645, die wij anticiperend vanaf 2010 hebben toegepast, zijn specifieke uitgangspunten opgenomen voor alle aspecten van waardering van ons bezit.

Hoewel de veranderingen ten gevolge van de implementatie van de RJ 645 van grote invloed zijn op de presentatie van ons vermogen en de samenstelling van het jaarresultaat (zie ook de toelichting in de volgende paragraaf) is het van belang om te benadrukken dat deze wijzigingen geen invloed hebben op de daadwerkelijke kasstromen en het onderliggende financiële beleid.

Specifieke meldingen

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen
In het verslagjaar 2012 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend (MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03, MG 2011-02).

Grondaankopen
In het verslagjaar 2012 heeft Weller vanuit de TI geen grondaankopen gedaan (MG 2001-26). Wel zijn als onderdeel van het eerder gemelde en door BZK, onder stringente voorwaarden, goedgekeurde Maankwartierproject een tweetal grondaankopen verricht door de “Weller Vastgoed Ontwikkeling BV”; daarmee was een bedrag gemoeid van € 11.094.000 (Maankwartier Noord 1: € 4.321.000; Maankwartier Noord 2: € 6.773.000; zie ook Jaarrekening).

Sponsoring
In het verslagjaar 2012 heeft Weller bij een vierennegentigtal activiteiten sponsoring verricht voor een totaalbedrag van € 43.000. Deze activiteiten zijn - één tot en met 2013 lopende bij BZK bekend zijnde verplichting niet meegeteld - allemaal, geheel conform MG 2006-04, BBSH-gerelateerd en hebben veelal tot doel de woonomgeving en leefbaarheid van onze huurders te verbeteren op directe of indirecte wijze.

Overzicht jaarresultaat 2012 versus begroting 2012

Begroting geconsolideerd jaarresultaat 2012	-/- € 10.486.000
Realisatie geconsolideerd jaarresultaat 2012	-/- € 2.904.000
Verschil (positief)	€ 7.582.000

Nr.	Verlies- en Winstpost	Positief Effect	Negatief Effect
1.	Huren		€ 751.000
2.	Verkoop onroerende goederen + bouwgronden	€ 389.000	
3.	Overige bedrijfsopbrengsten	€ 36.000	
4.	Afschrijvingen	€ 1.558.000	
5.	Onderhoudslasten (incl. leefbaarheid)		€ 164.000
6.	Belastingen en verzekeringen	€ 266.000	
7.	Personeelslasten	€ 487.000	
8.	Huisvestingskosten	€ 39.000	
9.	Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan		€ 36.000
10.	Algemene kosten (incl. servicekosten en leefbaarheid)	€ 249.000	
11.	Renteresultaat	€ 137.000	
12.	Waardeveranderingen/projectresultaten	€ 4.511.000	
13.	Heffingen overheid, fiscaal en wijksteun	€ 861.000	
	Totalen	€ 8.533.000	€ 951.000
	Saldo positief	**€ 7.582.000**	

Toelichting op het overzicht jaarresultaat 2012 versus begroting 2012

Navolgend worden de bovengenoemde positieve en negatieve effecten kort toegelicht.

1. *Huren (realisatie: € 54.411.000; begroting: € 55.161.000)*
   De afwijking tussen de begrote huurprijsopbrengsten en de gerealiseerde huurprijsopbrengsten wordt veroorzaakt door zowel de huurprijs zelf alsook de ermee samenhangende huurderving.

   De gerealiseerde huurprijsopbrengsten zijn lager dan begroot ten gevolge van een drietal oorzaken, te weten:
   a) er heeft een correctie plaatsgevonden ten aanzien van de huurprijzen inzake het nieuwbouwcomplex “Papero” te Heerlerheide;
   b) er zijn woningen verkocht, waarbij geldt dat vanaf het moment van eigendomsoverdracht niet langer huurinkomsten over betreffende panden zijn ontvangen;

c) de onthuring in 2012 van de woningen die in 2013 geamoveerd zullen worden is voorspoediger verlopen dan vooraf ingeschat;
d) er was incidenteel sprake van lagere huurverhogingen dan begroot.

Daarnaast was de huurderving in 2012 hoger dan geraamd ten gevolge van frequenter en langer leegstaande commerciële ruimten.

2. *Verkoop onroerende goederen en gronden (realisatie: € 389.000; begroting: € 0)*
In 2012 zijn 10 woningen verkocht alsook 2 grondkavels. Omdat deze opbrengsten niet waren begroot heeft dit een positief effect op het jaarresultaat.

3. *Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 2.204.000; begroting: € 2.168.000)*
De overige bedrijfsopbrengsten zijn, zij het in bescheiden mate, hoger dan begroot. Oorzaak hiervoor vormen de doorrekening van kosten aan de BV's en het onderhoud, alsmede doorrekeningen in de bijkomende kosten en geriefverbeteringen, die hoger waren dan werd geraamd; dit positieve effect werd overigens afgezwakt doordat er minder interne uren zijn doorbelast naar de projecten dan werd geraamd.

4. *Afschrijvingen (realisatie: € 11.791.000; begroting: € 13.350.000)*
De afschrijvingslasten waren lager dan voorzien; dit ten gevolge van het feit dat er in het verslagjaar 2011 en het begrotingsjaar 2012 minder investeringen zijn geweest dan werd geraamd bij het opmaken van de begroting. Met name ten aanzien van levensduurverlengingen en na-investeringen bij opgeleverde nieuwbouw heeft dit een rol gespeeld.
Tevens behoefde geen gebruik te worden gemaakt van een in de begroting van de Weller Energie BV ten behoeve van afschrijvingen opgenomen bedrag van € 45.000, omdat alle materiele vaste activa in deze BV reeds eind 2011 werden afgewaardeerd naar € 0.
De 'vrijval afschrijvingen' in verband met doorexploitatie is hoger dan begroot, omdat in de jaarrekening alleen het gedeelte van de complexen met een positieve herwaarderingsreserve via de resultatenrekening is verwerkt.

5. *Onderhoudslasten (realisatie: € 13.728.000[1]; begroting: € 13.564.000)*
Hoewel het planmatige onderhoud, opgedragen en ook uitgevoerd, ongeveer € 370.000 minder bedroeg dan werd begroot, waren de onderhoudslasten in 2012 in totaliteit € 164.000, - hoger dan begroot.
De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:
a) Het dagelijkse onderhoud was ca. € 375.000 hoger dan werd begroot;
b) De € 127.000 dotatie aan het glasfonds is opgenomen bij de Onderhoudslasten. Tegenover deze dotatie staan weliswaar de bijdragen van de huurders, doch deze bijdragen worden verantwoord via de opbrengstenkant;
c) In de Weller Energie B.V. heeft een overschrijding van € 32.000 plaatsgevonden op het onderhoud.

6. *Belastingen en verzekeringen (realisatie: € 3.322.000; begroting: € 3.588.000)*
   Ondanks het feit dat de verzekeringslasten in 2012 hoger waren dan werd geraamd ten gevolge van een toename van het beroep op het eigen risico (meer schadegevallen), vallen de zakelijke lasten (belastingen en verzekeringen samen) per saldo lager uit dan werd begroot. Dit gunstige resultaat werd veroorzaakt ten gevolge van enerzijds een sterkere daling van de WOZ- waarden in 2012 dan geraamd bij het opstellen van de begroting en anderzijds ten gevolge van het niet evenredig verhogen van de ermee samenhangende tarieven.

[1] inclusief onderhoudskosten eigen personeel en exclusief correctie leefbaarheid

7. *Personeelslasten (realisatie: € 8.176.000; begroting: € 8.663.000)*
   De personeelslasten vallen lager uit dan geraamd. Hiervoor zijn een drietal oorzaken aan te wijzen, te weten:
   a) Enkele vacatures werden, casu quo worden, later ingevuld dan geraamd;
   b) Er was sprake van interne invulling van ontstane vacatures;
   c) De lasten in verband met het inhuren van tijdelijk personeel waren lager dan begroot;
   d) Door de lagere lonen was het basisloon waarover sociale lasten en pensioenen werden geheven ook lager;
   e) Ook werd er bij de raming van de sociale lasten en pensioenen rekening gehouden met behoorlijke premiestijgingen, die in 2012 minder hoog zijn uitgevallen;
   f) Door de twee effecten, zoals vernoemd onder d en e, vallen de sociale lasten en pensioenen lager uit dan werd begroot;
   g) De opleidingskosten waren lager dan werd begroot, onder andere veroorzaakt door de beschikbaarheid van een, cao bepaald, persoonsgebonden budget voor opleidingen.

8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 901.000; begroting: € 940.000)*
   De verwachte huisvestingskosten waren lager dan werd begroot. Dit werd vooral veroorzaakt doordat de verwachte kosten voor gas en elektra in 2012 lager waren dan werd geraamd.

9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 213.000; begroting: € 177.000)*
   Ten aanzien van de voorziening 'herstructurering intern toezichthoudend orgaan' heeft in 2012, in verband met een vervroegde uittreding, een hogere dotatie plaatsgevonden dan begroot

10. *Algemene kosten (realisatie: € 2.973.000; begroting: € 3.030.000)*
    De algemene kosten zijn per saldo lager uitgevallen dan werd begroot.
    Als positieve oorzaken kunnen worden genoemd:
    a) Er was sprake van lagere communicatie- en PR-kosten;
    b) Er heeft een lagere dotatie voor oninbare huurdebiteuren plaatsgevonden;
    c) In de Weller Energie B.V. waren in 2012 geen afschrijvingslasten.

    De belangrijkste negatieve afwijkingen betreffen:
    a) Hogere advieskosten en een hogere rest-post voor algemene kosten;
    b) In de Weller Vastgoed Beheer B.V. was vooral sprake van hogere makelaarskosten;
    c) De inkoopkosten, de onderhoudskosten en de advieskosten inzake de Weller Energie B.V zijn hoger uitgevallen.

11. Renteresultaat (realisatie: -/- € 10.995.000; begroting: -/- € 11.131.000)

Binnen de Stichting Weller Wonen heeft het aantrekken van nieuwe financieringen, voor een deel ten behoeve van de nevenstructuren, en renteconversies op bestaande leningen gezorgd voor een negatief resultaat ten opzichte van de begroting van € 400.000, inclusief bemiddelingskosten van € 108.000; daarnaast was er een positief resultaat ten opzichte van de begroting van € 185.000 omdat de kosten van de kredietfaciliteit bij de BNG lager waren dan begroot.

Binnen de Weller Vastgoed Beheer B.V. ontstond een positief resultaat van € 720.000 omdat begrote financieringen niet waren gerealiseerd, id est intern via de rekening courant werden gefinancierd.

Binnen zowel de Stichting Weller Wonen als de Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. werden per saldo negatieve resultaten ten opzichte van de begroting behaald van in totaal € 400.000 omdat minder rentelasten aan de projecten kon worden toegerekend als begroot.

De overige rente baten en -lasten leverden een positief resultaat van € 32.000 op ten opzichte van de begroting.

12 Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: -/- € 8.037.000; begroting: -/- € 12.548.000)

Bij het samenstellen van de begroting is geen rekening gehouden met de waarderingsgevolgen n.a.v. de bedrijfswaardeberekeningen en taxaties. Dit effect is voor 2012 negatief uitgevallen en bedraagt € 2.195.000.

Daarnaast vond een niet begrote afwaardering plaats inzake de grondposities van de projecten “Lux Luna”en “Magistraat” ter waarde van € 3.500.000.

Inzake nieuwbouw projecten hebben, conform begroting, nagenoeg geen afwaarderingen plaatsgevonden. Wel is inzake het project “Maankwartier”een bedrag van € 1.800.000 als last genomen. Er resteert op het onderdeel nieuwbouw een positief resultaat van € 7.467.000 ten opzichte van de begroting.

Omdat het begrote bedrag voor sloop, met uitzondering van het project “Pastoor Savelbergstraat”, vrijwel niet is benut, resteert inzake sloop een positief resultaat ten opzichte van de begroting van € 2.903.000.

Op de voorbereidingskosten is een negatief resultaat ten opzichte van de begroting behaald van € 165.000 inzake niet begrote of afgesloten projecten.

13 Heffingen overheid, fiscaal en projectheffing/steun (realisatie: € 237.000; begroting: -/- € 624.000)

In de begroting waren heffingen opgenomen inzake Centraal Fonds en projectheffing 40 wijken. Deze zijn in de realisatie niet meer van toepassing. Dit zorgt voor een positief resultaat ten opzichte van de begroting € 375.000.

In de begroting 2012 werd uitgegaan van een totale heffing van € 249.000 aan Vennootschapsbelasting. In de jaarrekening is de Vennootschapsbelasting € 237.000 positief, hetgeen wordt veroorzaakt door de daling van de WOZ-waarden. Betreffende daling levert een verrekenbaar verlies op voor de voor de Vennootschapsbelasting, waardoor de acute Vennootschapsbelasting- last wordt gereduceerd tot € 0. Door een mutatie in de belastinglatenties komt de Vennootschaps-belasting-heffing uit op € 237.000 positief.

Solvabiliteit

In 2012 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, uitgaande van een waardering tegen actuele waarde, ten opzichte van 2011, gedaald van 38,1 % naar 35,6%.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, naast integrale vennootschapsbelastingheffing en BTW op nieuwbouw alsmede investeringen in het kader van het treffen van CO^2-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, waardering tegen actuele bedrijfswaarde, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 2,0% en een intern rendement van 5,25%. Bij de doorberekening van het financieel beleid is daarnaast rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven, alsmede de per 2013 geldende Verhuurderheffing.

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

Geconcludeerd kan worden dat Weller, ondanks allerlei investeringen 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 2013 een gecontroleerd dalende lijn laat zien ten gevolge van het ingezette beleid op het gebied van herstructurering en amovatie en de hiermee gepaard gaande onrendabele investeringen. De solvabiliteit blijft zich echter ruimschoots boven het gestelde minimum van 20% bewegen.

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 2012 worden uitsluitend de feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Toekomstig financieel perspectief

Bij het opstellen van de jaarrekening 2012 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekend zijnde informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie betreft de maatregelen uit het kabinetsbeleid.

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid heeft grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De voornemens met betrekking tot de verhuurdersheffing, saneringssteun en het huurbeleid zijn daarbij het belangrijkst.

Onze sociale woningen zijn *gewaardeerd op bedrijfswaarde*. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden, meteen van invloed op de waardering van onze sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2012 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Het door het kabinet verruimde *huurbeleid* is terughoudend doorgerekend. Alleen in het jaar 2013 is uitgegaan van een huurverhoging van 4%; ten aanzien van de jaren daarna is enkel uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid zonder opslagen.

De *saneringssteun* is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen; deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

De *Verhuurdersheffing* wordt alleen ingerekend voor het jaar 2013; voor de overige jaren bestaat immers nog geen wettelijke goedkeuring.

Iedere woningcorporatie moet voor 1 februari van elk jaar de *toekomstgerichte informatie* (dPi) inleveren bij de overheid en de sectorinstituten Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Bij het opmaken van de dPi2012 (januari 2013) zijn er door de sectorinstituten dwingende afspraken gemaakt voor de wijze van inrekenen van de verhuurdersheffing en de saneringssteun; dit betreft vooral de omvang van de bedragen per jaarschijf. Door deze afspraken is het mogelijk om de dPi2012 te gebruiken als basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te bezien. De grondslag voor de dPi is de vastgestelde meerjarenbegroting van Weller, echter aangescherpt op het gebied van de verhuurdersheffing en de saneringssteun.

De dPi2012 levert de volgende informatie op:

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

In de dPi2012 zijn ook de voornemens opgenomen met betrekking tot vastgoed-ontwikkeling van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwe woningen en panden. De totale financieringsbehoefte die hiermee samenhangt bedraagt € 173,4 miljoen. De financieringen die hiermee samenhangen zullen voor het grootste deel worden aangetrokken onder borging van het WSW. De panden echter die worden ontwikkeld voor de Weller Vastgoed Beheer B.V. zullen worden gefinancierd op de commerciële markt. Het Eigen Middelen beleid van het WSW maakt het mogelijk om een deel van de financieringsvraag van de Weller Vastgoed Beheer B.V. op deze wijze in te vullen.

De verplichting tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer bij het inzetten van derivaten met een onderpand verplichting, heeft voor Weller geen gevolgen; het enkele derivaat in onze boeken heeft geen verplichtingen die kunnen leiden tot het storten van extra liquiditeiten (zie ook hfdst. Treasury-activiteiten).

Treasury -activiteiten

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

Leningen
De leningenportefeuille bedroeg per 1 januari 2012 € 272,3 miljoen. Op 31 december 2012 bedraagt de leningenportefeuille € 295,7 miljoen.
In 2012 kenden vier leningen een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 17,5 miljoen. De reguliere aflossingen in 2012 bedroegen € 6,3 miljoen.
Voor een totaalbedrag van € 47,2 miljoen werden er nieuwe leningen aangetrokken. Het betreft hierbij 5 leningen, in looptijden variërend van 5 jaar tot 42 jaar en in rentepercentages variërend van 1,45% tot 3,94%. De keuze van de looptijden is mede gebaseerd op de vervalmomenten van de bestaande portefeuille.
Bij een viertal leningen vond er in 2012 een renteaanpassing plaats, de nieuw overeengekomen rentepercentages variëren van 2,34% tot 3,19%.
Het gemiddelde rentepercentage van onze leningenportefeuille bedraagt 4,12%. De restant looptijd bedraagt gemiddeld 16 jaar.

Renterisico
Voor het renterisico van onze leningenportefeuille wordt rekening gehouden met toekomstige eindaflossingen en rente aanpassingen. Wij hebben onze portefeuille zodanig opgebouwd dat het totale bedrag van eindaflossing en renteaanpassing nooit meer dan 10% bedraagt van de totale portefeuille. Dit is ruim onder de norm van 15% die het WSW hiervoor hanteert.

Huisbankierschap
De BNG in Den Haag is onze huisbankier. Bij deze bank hebben wij een kredietlimiet in rekening courant van € 15 miljoen.

Derivaten
In 2012 heeft Weller geen overeenkomsten afgesloten aangaande derivaten of aanverwante producten. Onze standpunten hieromtrent worden beschreven in de volgende paragraaf.

Gebruik financiële derivaten

Weller is terughoudend bij het gebruiken van financiële derivaten. De omvang van onze derivatenportefeuille per 31 december 2012 bevestigt dit. Er is slechts sprake van een afgesloten derivatencontract. De specificaties van het contract zijn als volgt:

Soort contract	Renteswap (payer swap)
Hoofdsom 31 december 2012	€ 4.350.000
Waarde onderliggende lening	€ 4.350.000 (1-op-1 gekoppeld)
Afnemende partij	Weller Vastgoed Beheer B.V.
Tegenpartij	ABN AMRO Bank N.V.
Rente fixe	3,76%
Rente variabel	euribor
Start	1 februari 2009
Einde	1 februari 2019
Liquiditeitsverplichtingen	geen
Marktwaarde per 31 december 2012	€ 784.000 negatief
Omvang totale leningenportefeuille	€ 296 miljoen
Kwalificatie Weller door ABN AMRO	niet professionele belegger

In de derivatenovereenkomst zijn geen bepalingen opgenomen die het toezicht belemmeren, gebaseerd op een enge interpretatie van het begrip 'toezicht belemmerend'. Over dit thema is gecorrespondeerd met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (d.d. 18 oktober 2012). Weller is in afwachting van een reactie op de door ons ingezonden informatie.

De interne organisatie rond het gebruik van financiële derivaten is bij Weller zodanig ingericht dat er voldoende borging en aandacht is voor de volgende onderwerpen:

- de manier waarop en de omvang waarin de inzet van derivaten de risico's bij het financiële beleid van Weller helpt te beperken;
- aanschaf en gebruik van derivaten, waaronder afspraken over bevoegdheden en mandatering, interne controle en verantwoording, betrokkenheid externe accountant en Raad van Toezicht;
- interne professionaliteit en beheersingsstructuren rondom de risico's van derivaten (omvang en samenstelling derivatenportefeuille, marktwaarde en liquiditeitsverplichtingen).

Het treasury statuut, treasury jaarplan en treasury kwartaalrapportages zijn hierbij belangrijke instrumenten die bijdragen aan het realiseren van de hiervoor benoemde onderwerpen.

Nieuwe ontwikkelingen

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

Door 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.

Met behulp van een nieuwe swot-analyse, een eind 2011 geactualiseerd Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2012 t/m 2014, een geactualiseerde vastgoedstrategie, verder ontwikkelde risico-analyse, risico-management, jaarlijks verbeterplan en jaarplan zal beleidsmatig ingespeeld worden op de kansen en bedreigingen van gewijzigde wet- en regelgeving, alsmede op de ontstane vastgoedcrisis, financiële crisis en de sociale volkshuisvesting van Nederland uithollende Europese Richtlijnen.

Voorgaande neemt niet weg dat de keuze van althans de landelijke politiek om de komende vijf jaren over te gaan tot het meer dan enkel het afromen van het corporatievermogen middels invoering van verhuurderheffing een ongezonde en daarmee ongewenste ontwikkeling is, die een afbreukrisico vormt voor zowel het niveau van de volkshuisvesting in het algemeen alsook voor de investeringsruimte voor Weller in het bijzonder.

Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

In het verslagjaar 2012 zijn door Weller beheeractiviteiten voor derden uitgevoerd in het kader van de PPS “Wonen boven Winkels”.

Weller heeft het administratief beheer voor de bestaande Verenigingen van Eigenaren grotendeels overgedragen aan een drietal bonafide, commerciële bedrijven in de regio. Uitsluitend de VvE’s waarin Weller een meerderheidsbelang (> 50%) heeft, zijn gehandhaafd.

Weller heeft bestuurlijke zeggenschap in de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting exploiteert in het kader van de leefbaarheid in de wijk Heerlerbaan het gemeenschapshuis “De Caumerbron”. Het voornemen bestaat genoemd gemeenschapshuis eind 2013 te laten opgaan, al dan niet middels fusie, in de TI; ten aanzien van betreffend meldingsplichtig besluit zal medio 2013 vooraf instemming van BZK worden gevraagd.

Beleggingen

Het beleid van Weller is in 2012 ten opzichte van het boekjaar 2011 grotendeels ongewijzigd. Dit betekent dat eventuele overtollige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons medio 2012 volledig geactualiseerd treasurystatuut.

Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen (BV's)

De activiteiten die Weller als maatschappelijk ondernemer op het vastgoed-speelveld ontplooit casu quo wil gaan ontplooien, zijn grosso modo te groeperen in een drietal hoofdvelden, te weten:
1. klassieke en traditionele kerntaken (stichtingsactiviteiten) ;
2. supplementaire en conditionerende maatschappelijke taken (stichtingsactiviteiten);
3. de commerciële BV-activiteiten (BV-activiteiten).

Weller heeft een rigide scheiding aangebracht tussen activiteiten die door een corporatie als Toegelaten Instelling mogen worden ontplooid en activiteiten die een corporatie als vrije marktpartij verricht. Activiteiten die als vrije marktpartij worden verricht zijn, via een Weller Wonen Holding BV, in meerdere dochtermaatschappijen ondergebracht, te weten: de Weller Vastgoed Beheer BV, de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de Weller Energie BV.

Ten aanzien van de verbindingen is sprake van toegestane nevenactiviteiten conform de randvoorwaarden van de MG's, de VSO's en de tijdelijke regeling inzake DAB's, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen DAEB en NIET-DAEB (zie voor verdere informatie het overzicht cijfermatige kerngegevens).
Transparantie en informatieverstrekking over verbindingen en hun activiteiten en mogelijke risico's van de verbindingen voor de TI worden in het jaarverslag en de jaarrekening uiteengezet.

Conditio sine qua non bij het aangaan van verbindingen is voor Weller dat een *verbinding een aan de stichting Weller Wonen ondersteunende functie* heeft: missie, visie en strategische doelen van de stichting kunnen of mogen slechts, indien sprake is van nevenactiviteiten, gerealiseerd worden met behulp van een nevenverbinding.

In het verlengde hiervan zal telkens, zowel vóór de oprichting alsook tijdens de exploitatieperiode, aangegeven worden waarom een betreffende verbinding wordt of is aangegaan.
Bij Weller, lees de stichting Weller Wonen, worden nevenactiviteiten, conform MG 99-23 en MG 2001-26, ondergebracht in een verbinding, id est BV, met als doel:
- dat geldstromen goed kunnen worden beoordeeld (1);
- dat risico's voor de stichting als moeder worden geminimaliseerd door middel van elimineren, reduceren of transigeren; hiermee wordt de verbinding als het ware een beheersmaatregel als onderdeel van het risicomanagement van de stichting (2);
- invulling te kunnen geven aan fiscale overwegingen (3);
- om transparantie te verschaffen in scheiding van corebusiness-activiteiten en nevenactiviteiten in verband met legitimatie richting horizontale alsook verticale stakeholders (4);
- om DAEB- en niet DAEB-eisen te vervullen ten gevolge van Europese Richtlijnen (5).

Voorgaande missie en strategie van de stichting als moeder impliceert dat missie, visie en strategie van de afzonderlijke BV's zijn afgeleid vanuit volkshuisvestelijk perspectief en daarmee passen binnen de vigerende regelgeving.

Afhankelijk van de betreffende BV is sprake van:

- Tijdelijke stalling van kernactiviteiten (in de Ontwikkel BV)
- Tijdelijke stalling van toegestane nevenactiviteiten (in de Ontwikkel BV)
- Permanente stalling van toegestane nevenactiviteiten (in de Beheer BV)
- Permanente stalling van niet toegestane nevenactiviteit, die vooraf expliciet door VROM is goedgekeurd (in de Mijnwater BV)

Toezicht op BV's en vaststelling jaarrekeningen BV's
Het toezicht op de BV-structuur van Weller is intern zodanig ingericht dat het toezicht door de RvC van de Stichting Weller Wonen zich ook uitstrekt tot de gang van zaken bij de BV's van Weller. Conform artikel 2:201 BW heeft het Bestuur van de Weller BV's binnen vijf maanden na einde boekjaar de jaarrekening opgesteld, ingericht conform de vereisten van boek 2 BW.

Weller Wonen Holding BV
De vennootschap heeft ten doel:
Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen, het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan, de deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden:
- het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
- het uitoefenen van managementactiviteiten;
- het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

De Algemene Vergadering van 'Weller Wonen Holding BV' heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 5 juni 2013, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2012, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2012 € 6.805.348 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2012 na belastingen van € 2.135.323 en het eigen vermogen € 2.879.413 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 2.135.323 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV
De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord.

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

In 2012 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV € 101.975.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op
5 juni 2013, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de 'Weller Wonen Holding BV', op haar beurt vertegenwoordigd door de Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2012, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2012 € 31.687.707 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2012 na belastingen van € 1.249.498 en het eigen vermogen € 634.349 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 1.249.498 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV
De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord.

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

In 2012 hebben in de Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV praktisch geen vermogensrechtelijke rechtshandelingen plaatsgevonden.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 5 juni 2013, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de 'Weller Wonen Holding BV', op haar beurt vertegenwoordigd door de Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2012, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2012 € 19.303 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2012 na belastingen van € 2.555 en het eigen vermogen € 15.445 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 2.555 zal ten laste van het algemeen resultaat worden gebracht.

Weller Vastgoed Beheer BV
De vennootschap heeft ten doel:

a. Het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord;
b. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook;
c. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
d. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

In 2012 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Beheer BV € 1.952.387.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op
5 juni 2013, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de 'Weller Wonen Holding BV', op haar beurt vertegenwoordigd door de Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2012, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2012 € 38.849.196 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2012 na belastingen van € 701.263 en het eigen vermogen € 4.820.671 bedraagt;

2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 701.263 zal ten laste van het onverdeeld resultaat worden gebracht.

Weller Energie BV
De vennootschap heeft ten doel:

a. Het leveren van warmte-energie en koeling door middel van mijnwater en/of warmtegas ten behoeve van huurders en gebied gebonden bewoners;
b. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook;
c. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
d. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
In 2012 bedroeg de jaaromzet van de Weller Energie BV € 260.426.

De Algemene Vergadering van de 'Weller Energie BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 5 juni 2013, in aanwezigheid van de enige aandeelhouder, zijnde de 'Weller Wonen Holding BV', op haar beurt vertegenwoordigd door de Stichting Weller Wonen, alsook in aanwezigheid van het Bestuur van de BV, de navolgende rechtsgeldige besluiten genomen:

1. vaststelling van de jaarrekening 2012, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2012 € 100.542 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2012 na belastingen van € 176.698 en het eigen vermogen € 2.524.287 negatief bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 176.698 zal ten laste van het algemeen resultaat worden gebracht.

Corporate governance en verbindingen

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, conform artikel 2:8 BW, zich in 2012 als zodanig jegens elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

Risicobeheersing

Weller is bij het uitoefenen van al haar activiteiten onderhevig aan risico's. Op financieel gebied zijn de belangrijkste in dit verband: marktrisico, valutarisico, renterisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Het algemene beleid van Weller, maar meer specifiek het financiële beleid van Weller is erop gericht om deze risico's beheersbaar te houden. Daarbij is het gehanteerde treasury- beleid van groot belang.

Navolgend wordt aangeven hoe Weller omgaat met de verschillende risico-onderdelen:

1. Markt-risico
Het risico dat verbonden is aan ontwikkelingen in de markt beperkt Weller door vooral werkzaam te zijn op het gebied van sociale huurwoningen. Onze belangrijkste bron van inkomsten, de huren, zijn door ons huurbeleid rechtstreeks gekoppeld aan de inflatie. Bij schommelingen in de inflatie volgen onze huren meteen deze ontwikkelingen. Begrotingen worden risicomijdend opgesteld, waarbij wordt vermeden om langlopende exploitatieverplichtingen aan te gaan. Opdrachten worden verstrekt op basis van vastgestelde begrotingen en daaruit afgeleide budgetten.
Vastgoedontwikkeling gebeurt met gebruikmaking van verkoopdrempels, het vroegtijdig afsluiten van contracten (koop of huur) en het hanteren van limieten. Gronden worden alleen gekocht bij spoedige en duidelijke bruikbaarheid. Marktverkenningen vormen een vast onderdeel bij het ontwikkelen van projecten.

2. Valuta-risico
Het risico dat voortvloeit uit veranderende wisselkoersen wordt bij Weller beheerst door uitsluitend te werken in euro's; hierdoor lopen wij geen valutarisico's.

3. Rente-risico
Het renterisico speelt zich voor Weller vooral af op het gebied van financieringen. Grote ingrepen in onze woningvoorraad (bestaand en nieuw) worden door Weller betaald met aangetrokken leningen bij externe financiers. De effecten van schommelingen in de rente worden beheerst door spreiding in de bestaande portefeuille en vervalkalender. In het treasury-statuut zijn hiervoor limieten benoemd. De renteontwikkelingen worden goed gevolgd met de benodigde financiering als uitgangpunt; daarbij worden Treasury-instrumenten ingezet (statuut, plan en rapportages).

4. Krediet-risico
Het kredietrisico manifesteert zich vooral als kredietinstellingen niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Concreet is dit vooral aan de orde wanneer Weller beleggingen zou hebben bij partijen die in financiële problemen (komen te) verkeren. Weller heeft geen beleggingen, maar zet beschikbare middelen zoveel mogelijk intern in. Eventuele kortstondige liquiditeitsoverschotten worden risicomijdend uitgezet bij instellingen met hoge kredietwaardigheidseisen (rating); dit is opgenomen in het Treasury-statuut.

5. Liquiditeit-risico
Dit risico wordt door Weller beheerst door gestructureerd aandacht te besteden aan voor dit risico belangrijke randvoorwaarden. De toegang tot de vermogensmarkten wordt geborgd door het (blijven) verbeteren van onze financiële positie. De oordelen die worden afgegeven door onze sectorinstituten, zijnde het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) zijn daarbij erg belangrijk.
De relatie met banken heeft onze voortdurende aandacht. Daarnaast is de liquiditeits-behoefte (op korte en lange termijn) een belangrijk uitgangspunt om (in combinatie met de door het WSW verstrekte ruimte) acties op financieringsgebied te ondernemen; overzichten op kasstroombasis zijn daarbij een gehanteerd instrument.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2012, exclusief € 27.537 waardeveranderingen immateriële vaste activa inzake de Weller Energie BV, een bedrag van € 5.573.000 afgeboekt, opgebouwd uit € 3.498.000 afwaardering grond, € 262.000 projectkosten, € 1.800.000 afwaardering Maankwartier en € 13.000 Klompstraatproject.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2012 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2012 bedroeg voor Weller 2,3%.

9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Verkoop van woningen

Vooruitlopend op een in 2013 of 2014 nieuw te verschijnen AMvB als opvolger van het huidige BBSH, waarin al dan niet op te nemen een zevende taakveld, wordt thans kort ingegaan op de aankoop en verkoop[1] van woningen gedurende het boekjaar 2012.

- In het boekjaar 2012 is in het stadsdeel Heerlerbaan 1 woning verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide zijn in 2012 geen woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn 6 woningen verkocht;
- In Brunssum zijn 3 woningen verkocht;
- In Schinveld zijn geen woningen verkocht.

Regulier zijn in 2012 derhalve 10 woningen, beantwoordend aan MG2002-06 en MG 2011-04, aan zowel zittende huurders (4x) alsook naar aanleiding van mutaties (6x) verkocht.

Daarnaast heeft Weller – een melding in mei 2012 'ex tunc' als correctie inzake een transitie eind 2011 niet meegeteld ten behoeve van de verslaglegging over 2012 - middels een Meldingsplichtig Besluit in oktober 2012 aan de minister kenbaar gemaakt dat het voornemen bestond, ter voldoening aan het aanbrengen van een onderscheid tussen DAEB-woningen en Niet-DAEB-woningen, vanuit de TI als moeder BV 10 meldingsplichtige markthuurwoningen en 15 niet meldingsplichtige commerciële ruimten aan de Weller Vastgoed Beheer over te dragen. Eind 2012 heeft de minister kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen genoemde transacties.

Omdat de transitie van 2 van de 15 commerciële ruimten (Gravenstraat 63 en 65) is verschoven naar tweede helft 2013 zijn uiteindelijk in totaliteit in 2012 (10x regulier + 10x meldingsplichtig[2] + 13x commercieel[2]) 33 vastgoedobjecten in eigendom overgedragen.

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 ook in 2012 geen echt voorstander van geweest, 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.

[1] bedoeld is eigendomsoverdracht, inclusief ontvangen verkoopprijs (≠ verkoop)

[2] Uilestraat 6, 6a, 6b, 10, 12 en 14; Vullingsweg 40a, 42, 48a en 50 (10x melding plichtig); Wannerstraat 6, 8, 10 en 12; Groeet Genhei 2, 4, 6, 8 en 10; Corneliusplein 2, 3, 4 en 5 (niet melding plichtig).

Verkoopstatuut en Participatie
Ook in 2012 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopbeleid & verkoop-programma, 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.

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.

Het interne toezicht op correcte uitvoering van de interne procedure inzake verkoop van woningen is eind 2012 aangescherpt.

Gedurende 2012 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, MG 2006-06 en MG 2011-04 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 2012 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat in 2013 de reguliere verkoopcijfers nog verder zullen dalen ten opzichte 2012; dit ten gevolge van de tweede helft 2008 ontstane vastgoedcrisis en financiële crisis, die een ongunstig effect hebben op het koopgedrag van de klant alsook de bereikbaarheid van een koopwoning als zodanig; de door de rijksoverheid vanaf tweede helft 2012 gehanteerde maatregelen ter bevordering van het 'openbreken' van de 'op slot' zittende vastgoedmarkt acht Weller volstrekt ontoereikend.

Derhalve is Weller in haar begroting 2013 uitgegaan van nul woningverkopen.

De ervaring heeft inmiddels geleerd dat noch de landelijk geldende Wet Bevordering eigen Woningbezit, noch de Starterssubsidie, zoals deze in Brunssum geldt, de verkoopcijfers van Weller merkbaar in positieve zin beïnvloeden.

10. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN

Het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat de toegelaten instelling haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van VROM.

In 2012 heeft Weller naar aanleiding van voorgenomen verkooptransacties in het kader van het aanbrengen van een scheiding in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed twee Melding plichtige Besluiten genomen, waarbij gehandeld is conform de vereisten, zoals neergelegd in MG 2011-04.

Vervreemding eerste tranche 2011/2012
In navolgend overzicht is weergegeven ten aanzien van welke 9 niet-DAEB-vastgoedobjecten betreffende transitie, zijnde 8 markthuurwoningen en 1 woning met commerciële functie, na correctie door BZK, na eerdere transitie eind 2011, eind 2012 alsnog door BZK goedkeuring is verleend. Het betrof een vervreemding vanuit de stichting Weller Wonen als woningcorporatie naar de 100% dochter Weller Vastgoed Beheer BV; daarbij is gebruik gemaakt van gevalideerde taxatierapporten.

Overzicht Melding plichtige vastgoedobjecten 2012 1e tranche					
aantal	*omschrijving*	*adres*	*Huurprijs in euro*	*Gevalideerde taxatie, vrij van huur en gebruik*	*Prijs zoals vermeld in transportacte*
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr. 2 Brunssum	1400	215.000	subtotaal 660.000
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr. 3 Brunssum	1500	225.000	
1	markthuurwoning	Limburgiaplantsoen nr. 5 Brunssum	1600	225.000	
1	markthuurwoning	Kerkstraat nr. 101A Brunssum	956	150.000	subtotaal 579.000
1	markthuurwoning	Kerkstraat nr. 101B Brunssum	750	145.000	
1	markthuurwoning	Kerkstraat nr. 101C Brunssum	828	145.000	
1	markthuurwoning	Drossaardstraat nr. 43 Heerlen	865	195.000	subtotaal 386.000
1	markthuurwoning	Landvoogdstraat nr. 115 Heerlen	895	185.000	
1	woning met commerciële functie	Markiesstraat nr. 12 Heerlen	616	120.000 [1]	80.000
Totaal: 9				*1.605.000*	*1.705.000*

1 Gevalideerde waarde € 120.000; i.v.m. 10%-overschrijding pand aangeboden aan zittende huurder

Vervreemding tweede tranche 2012

In navolgend overzicht is weergegeven welke 10 niet-DAEB-vastgoedobjecten eind 2012 zijn overdragen vanuit de stichting Weller Wonen als woningcorporatie naar de 100% dochter Weller Vastgoed Beheer BV; daarbij is, ter besparing van kosten, gebruik gemaakt van de WOZ-waarden, zoals begin 2012 aan ons toegezonden door de GBRD.

Overzicht Melding plichtige vastgoedobjecten 2012 2e tranche					
aantal	*omschrijving*	*adres[1]*	*Huurprijs in euro per 1-7-2012*	*Taxatie [2] o.g.v. beschikking WOZ waarde GBRD*	*Taxatie [3] o.g.v. nieuwe WOZ waarde GBRD*
1	markthuurwoning	Uilestraat nr. 6	1265	149.000	142.000
1	markthuurwoning	Uilestraat nr. 6a	1400	149.000	142.000
1	markthuurwoning	Uilestraat nr. 6b	1450	149.000	142.000
1	markthuurwoning	Uilestraat nr. 10	1265	149.000	142.000
1	markthuurwoning	Uilestraat nr. 12	1610	149.000	142.000
1	markthuurwoning	Uilestraat nr. 14	1250	149.000	142.000
1	markthuurwoning	Vullingsweg nr. 40a	868	191.000	184.000
1	markthuurwoning	Vullingsweg nr. 42	875	191.000	154.000
1	markthuurwoning	Vullingsweg nr. 48a	865	191.000	184.000
1	markthuurwoning	Vullingsweg nr. 50	875	191.000	184.000
Totaal: 10				€ 1.658.000	

Eind 2012 heeft Weller de goedkeuring van BZK mogen ontvangen, waarna de vervreemding in december 2012 heeft plaatsgevonden. Tevens zij vermeld dat eind 2012 vijftien niet melding plichtige commerciële ruimten vanuit de TI aan de Weller Vastgoed Beheer BV in eigendom zijn overgedragen (zie ook hoofdstuk 9) .

[1] grondgebied gemeente Heerlen

[2] prijspeil per 1-1-2011; situatie per 1-1-2012

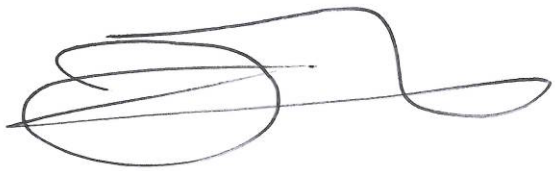
[3] prijspeil per 1-1-2012; situatie per 1-1-2013

11. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2012 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 11 juni 2013





Ing. J.M.W. Gorgels MSM, directeur-bestuurder en Drs. R.J.T. Kersjes, 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 2012 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten aan locale overheden vóór 1 december 2012 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 1 februari 2013 aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan BZK/VROM) via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2012 geldende prestatieafspraken met Brunssum zijn begin 2013 vernieuwd en maart 2013 formeel ondertekend, geldend voor één jaar.
De prestatieafspraken over 2013 met Onderbanken zijn april 2013 ondertekend.
Met de gemeente Heerlen is door de in Heerlen werkzame woningcorporaties medio 2012 - prestatie-contract 2012 t/m 2013 opgesteld en overeengekomen; betreffend stuk is december 2012 door Weller en de gemeente Heerlen ondertekend.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2012 niet voorgedaan.

Ondernemingsraad

Op 27 mei 2013 hebben conform WOR ten gevolge van het verstrijken van de zittingduur OR-verkiezingen plaatsgevonden; van de 108 stemgerechtigde personen hebben 94 personen hun stem uitgebracht.

Vanaf 28 mei is de Ondernemingsraad van Weller als volgt samengesteld:

- Hans Kikken
- Paul Leufkens
- Lydia van Oord
- Wilfried Pleumeekers
- Roel Retrae, secretaris
- Jo Widdershoven, vice-voorzitter
- Anja Versteegen, voorzitter

Wijziging samenstelling Raad van Commissarissen

Per 25 juni 2013 is de Raad van Commissarissen van Weller als volgt samengesteld:

naam	leeftijd	functie	deskundigheid-gebied	beroep	nevenfuncties
Houben H.	70	vice-voorzitter	Doelgroep en lokale gemeenschap	emeritus belasting-deurwaarder	n.v.t.
E. Kleijnen	64	lid	financieel-economisch	register accountant	
Mevr. A. Schuitemaker	43	lid[1]	bestuurlijk-juridisch	Senior adviseur Rijks-waterstaat	
Mevr. Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	69	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	emeritus lerares	n.v.t.
Tilmans J.M.E. Q.C.	57	voorzitter	financieel-economisch	controller	voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester Cultuurhuis
Wevers R.J.	55	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	gemeente-ambtenaar	n.v.t.

[1] formeel benoemd per 1-7-2013

Resultaatbepaling
Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:
Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2012 door de Raad van Commissarissen van Weller is het negatief saldo ad € 2.904.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2012 van Weller reeds ten laste gebracht van de algemene bedrijfsreserve.

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

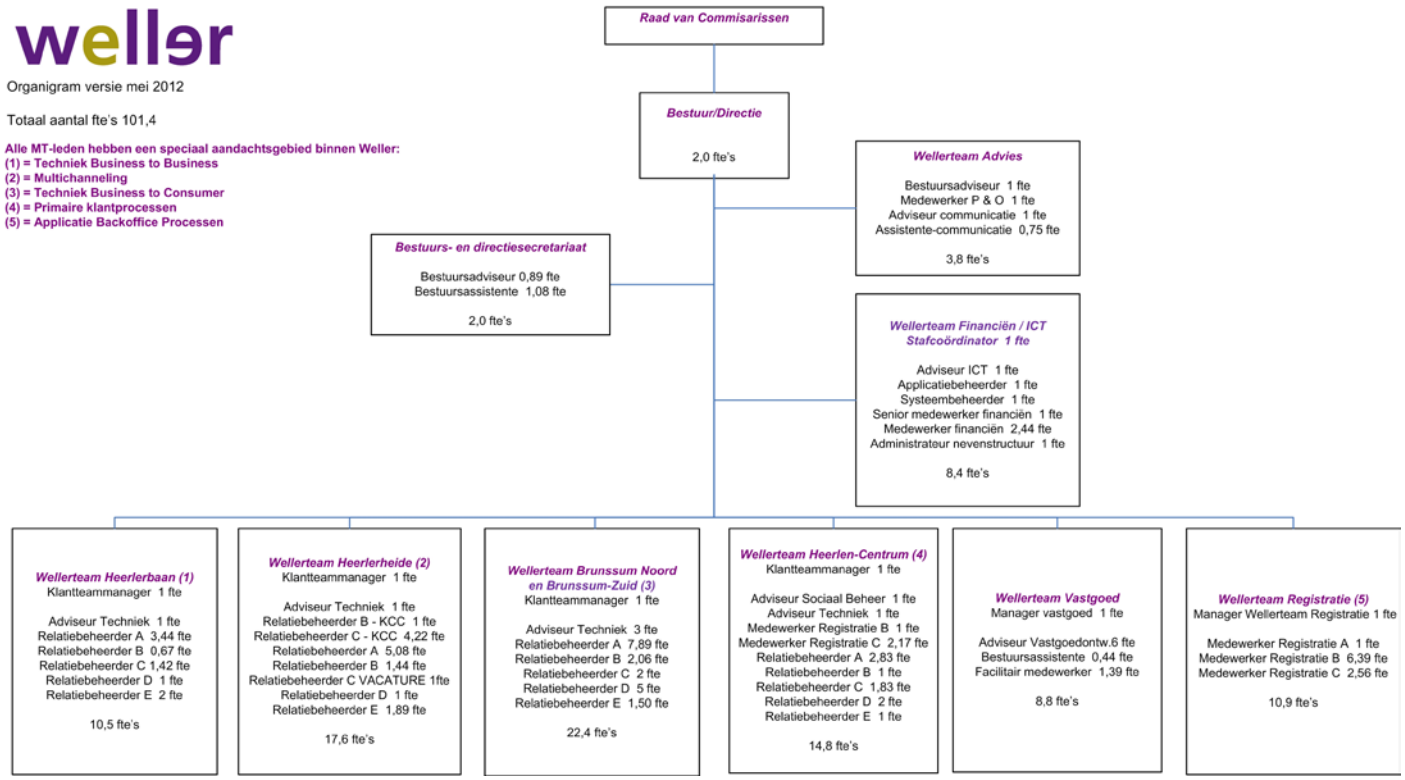
BIJLAGEN

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2012

Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

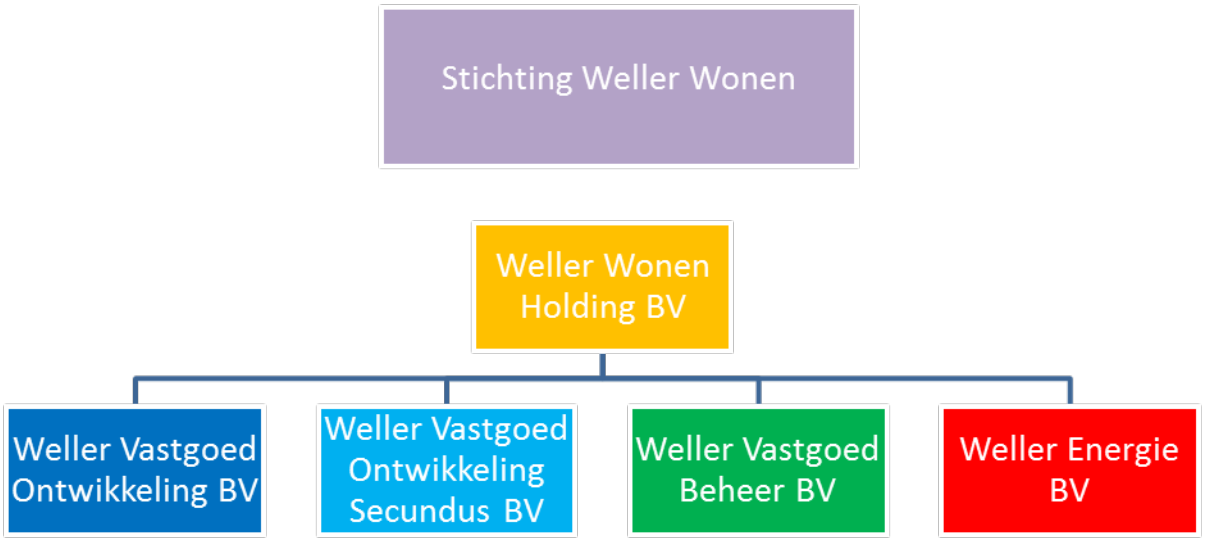
AMvB	: Algemene Maatregel van Bestuur
AWIR	: Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen
BBSH	: Besluit Beheer Sociale Huursector
BHW	: Besluit Huurprijzen Woonruimte
CFV	: Centraal Fonds Vokshuisvesting
COA	: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
DAEB	: Dienst van Algemeen Economisch Belang
FMP	: Financiële Meerjaren Prognose
FTE	: Full Time Equivalent
GBP	: Gezamenlijk Bewoners Platform
GGD	: Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst
GMS	: Grasbroek, Musschemig en Schandelen
HBV	: Huurderbelangenvereniging
HPW	: Huurprijzenwet Woonruimte
MDW	: Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak
MSP	: Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
NEDAB	: Niet Economische Dienst van Algemeen Belang
NVBW	: Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
PPS	: Publiek Private Samenwerkingsovereenkomst
RvC	: Raad van Commissarissen
ROA	: Regeling Opvang Asielzoekers
ROW	: Regionaal Orgaan Woningcorporaties
RVP	: Regionaal Volkshuisvesting Plan
SWOT-analyse	: Strength, Weakness, Opportunity, Threats-analyse
IVBN	: Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland
VTW	: Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties
VVTV	: Voorlopige Voorziening Tot Verblijf
Wht	: Wet op de huurtoeslag
WSW	: Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw
WBEW	: Wet Bevordering Eigen Woningbezit
Wmo	: Wet maatschappelijke ondersteuning
WNT	: Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
RBT	: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting
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

BIJLAGE: ORGANIGRAM stichting Weller Wonen



BIJLAGE: Weller familie

Juridische structuur Weller[1]



[1]) Situatie 31 december 2012

JAARREKENING 2012

Stichting Weller Wonen

Geconsolideerd

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (GECONSOLIDEERD) (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	394.852	617.943
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	422.895.047	418.454.635
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.452.517	17.600.199
Overige zaken	497.093	329.427
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.504.316	1.458.942
	430.348.973	437.843.203
Vastgoedbeleggingen	38.639.612	38.724.609
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	697.573	854.316
Latente belastingvorderingen	3.766.235	3.529.681
	4.463.808	4.383.997
	473.847.245	481.569.752
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	2.338.325
Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	1.442.196	692.643
	1.442.196	3.030.968
Onderhanden projecten		
Gefactureerde termijnen	27.024.851	5.713.741
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.079.386	916.860
Energiedebiteuren	5.924	13.047
Gemeenten	159.176	150.995
Overige vorderingen	2.596.229	755.806
Overlopende activa	2.866.283	2.334.415
	6.706.998	4.171.123
Liquide middelen	420.894	1.519.034
	35.594.939	14.434.866
TOTAAL	509.442.184	496.004.618

Heerlen, 25-06-2012

BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (GECONSOLIDEERD) (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	181.190.398	189.205.076
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.064.734	2.046.000
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	133.545	69.000
Voorziening glasfonds	251.041	254.749
Voorziening latente belastingen	0	0
Voorziening gratificaties bij jubilea	420.552	672.576
Voorziening persoonlijk loopbaan plan	132.100	138.000
	2.001.972	3.180.325
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	5.110.111	6.723.789
Leningen kredietinstellingen	290.622.130	265.577.062
	295.732.241	272.300.851
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	9.344.239	6.052.732
Schulden aan kredietinstellingen	10.896.577	14.112.293
Belastingen en premies sociale verzekering	2.792.313	2.617.141
Overige schulden	299.084	555.403
Overlopende passiva	7.185.360	7.980.797
	30.517.573	31.318.366
TOTAAL	509.442.184	496.004.618

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012 (GECONSOLIDEERD)

	Boekjaar 2012	*Boekjaar 2011*
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	54.410.823	52.373.353
Opbrengsten servicecontracten	3.497.859	3.223.429
Opbrengsten uit energieverkoop	260.426	231.386
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	388.128	949.961
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.020.743	1.066.295
Projectopbrengsten	0	160.551
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	0	484.325
Overige bedrijfsopbrengsten	318.074	659.530
Som van de bedrijfsopbrengsten	59.896.053	59.148.830
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.791.400	12.479.786
Overige waardeverand. (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.716.768	401.609
Lonen en salarissen	5.719.162	5.833.892
Sociale Lasten	825.202	694.256
Pensioenlasten	1.118.209	1.078.230
Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop	215.597	212.786
Onderhoudslasten	12.517.585	12.124.758
Leefbaarheid	679.253	786.359
Lasten servicecontracten	3.506.488	3.207.804
Overige bedrijfslasten	7.874.358	8.403.024
Som van de bedrijfslasten	50.964.023	45.222.503
BEDRIJFSRESULTAAT	8.932.030	13.926.327
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.077.990	-2.425.551
FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	43.977	50.117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.463.934	1.488.349
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.500.886	-12.983.187
Saldo financiële baten en -lasten	-10.992.975	-11.444.721
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-3.138.935	4.907.157
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	236.554	-2.232.324
Resultaat deelnemingen	-1.548	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-2.903.928	2.674.833

KASSTROOMOVERZICHT

	2012	*2011*
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	8.932.000	12.679.000
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	11.791.000	12.480.000
* Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	6.704.000	3.352.000
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	-750.000	367.000
- Mutatie vorderingen	-2.536.000	6.042.000
- Mutatie kortlopende schulden	2.386.000	-666.609
	-900.000	5.742.391
* Mutatie voorzieningen	-197.000	-3.641.000
Ontvangen rente	73.000	384.000
Betaalde rente	-12.472.000	-13.400.391
	-12.399.000	-13.016.391
Resultaat op afwikkeling deeln. Noorderkroon	-2.000	0
Betaalde Vennootschapsbelasting	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.929.000	17.596.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in immateriële vaste activa	-45.000	-17.000
Investeringen in onderhanden projecten	-23.111.000	-952.000
Investeringen in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	-12.704.000	-18.613.000
Desinvesteringen in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	460.000	13.129.000
Mutatie financiële vaste activa	157.000	2.350.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-35.243.000	-4.103.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	47.200.000	0
Aflossingen langlopende schulden	-23.769.000	-18.302.000
Mutatie egalisatierekening investeringssubsidies	0	-477.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.431.000	-18.779.000
Mutatie geldmiddelen	2.117.000	-5.286.000

	2012	*2011*
Geldmiddelen per 1 januari	-12.593.000	-7.307.000
Mutatie geldmiddelen	2.117.000	-5.286.000
Geldmiddelen per 31 december	-10.476.000	-12.593.000

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

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012.
Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten
De (kern)activiteiten van Stichting Weller Wonen, statutair gevestigd te Brunssum en kantoorhoudende te Heerlen, zijn gericht op het blijvend kunnen aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen.

Regelgeving
De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderingsgrondslagen- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2010 toe.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:
- Weller Wonen Holding B.V., Brunssum (100%)
- Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Heerlen (100%)
- Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., Brunssum (100%)
- Weller Vastgoed Beheer B.V., Brunssum (100%)
- Weller Energie B.V., Brunssum (100%)

Schattingen
Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting Weller Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het resultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.
In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

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 verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingenl dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.
De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de RJ 645 (2011) de materiële vaste activa onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. Het sociaal vastgoed omvat de huurwoningen waarvan de huurprijs beneden de grens voor de huurtoeslag ligt (2012: € 664,66 p.m.) en het maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de definitie-eisen uit de bijlage van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Al het overige is getypeerd als vastgoedbeleggingen.

Het sociaal vastgoed kan gekwalificeerd worden als bedrijfsmiddel of belegging. Van belegging is sprake indien de corporatie o.a. een exploitatiebeleid voert dat is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement (maximaliseren van de huuropbrengsten en/of minimaliseren van de kosten). Het huidige beleid is niet gericht op het behalen van een maximaal rendement op de sociale huurwoningen. Derhalve is dit deel van het bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op actuele waarde.

Voor het sociale vastgoed wordt gehanteerd de bedrijfswaarde welke wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.
Voor het commerciële vastgoed wordt de taxatiewaarde gehanteerd.

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.
Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille", voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het complex zou zijn verantwoord.

- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille". Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft sociale woningcomplexen in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten en rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

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

Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.
De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering.
Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten, welke met huurders worden afgerekend (bijv. warmtemeters).

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik.
De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten.
Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2012 getaxeerd. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekeninghoudende met: stand en ligging, de bouwaard, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden rechtstreeks verantwoord in de Winst- en Verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet onder de categorie “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”. Bij waardering op actuele waarde wordt op vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

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

Projectsubsidies
Het betreft koplopersubsidies voor diverse opgeleverde nieuwbouwprojecten met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,0%.

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

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

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

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voorzover Stichting Weller Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

<u>Weller Wonen Holding B.V.</u>

De deelneming is een 100%-belang van Weller. De holding houdt 100% van de aandelen in Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron. Deze stichting is een 100%-dochter van de stichting Weller Wonen. Gezien de relatief geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron zullen hebben op de financiële cijfers van de stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

VOORRADEN

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

Vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop

Het vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.
Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode, ofwel de PoC-methode).

VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

LIQUIDE MIDDELEN
De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

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 investeringen en herstructureringen gevormd.

Voor de uittredingsvergoedingen van de 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.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd.
De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde.
De voorziening persoonlijk loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

LANGLOPENDE SCHULDEN
De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord. Dit aflossingsdeel voor het volgend verslagjaar is wel toegelicht.

KORTLOPENDE SCHULDEN
De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

RESULTAATBEPALING

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

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

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

Projectopbrengsten en -kosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.
Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

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

Onderhoudslasten

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

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Financiële baten en -lasten

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

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

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Weller vormt vanaf 1 januari 2008 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V. en haar dochtervennootschappen.
In het kader van de integrale belastingplicht zijn Aedes en de Belastingdienst op 23 januari 2009 een nieuwe Vaststellingsovereenkomst (VSO II) aangegaan. In VSO II is o.a. voorgeschreven op welke wijze de activa en passiva die in 2006 en 2007 op grond van VSO I niet waren belast voor de heffing van de vennootschapsbelasting op de openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden gewaardeerd. Verder regelt de VSO II op welke wijze het resultaat op projectontwikkeling bij gemengde projecten en het resultaat op koop-tussenvormen dient te worden verantwoord.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

Boekwaarde per begin boekjaar	*2012*	*2011*
Aanschaffingswaarde	2.401.365	2.384.210
Afschrijvingen	-1.368.323	-1.078.668
Afwaarderingen	-415.099	-221.293
Boekwaarde	617.942	1.084.249
Mutaties in de boekwaarde		
Investeringen	45.198	17.155
Afschrijvingen	-268.288	-289.655
Afwaarderingen	0	-193.806
	-223.090	-466.306
Boekwaarde per einde boekjaar		
Aanschaffingswaarde	2.446.563	2.401.365
Afschrijvingen	-1.636.611	-1.368.323
Afwaarderingen	-415.099	-415.099
Boekwaarde	394.852	617.943

De afwaardering heeft betrekking op de Weller Energie B.V. Als gevolg van de totdusver verlieslatende exploitatie, de onzekerheid met betrekking tot marktontwikkelingen (energieprijzen, etc.) en de beperkte interne expertise heeft de directie besloten om Weller Energie B.V cq. de vaste activa van Weller Energie B.V. te vervreemden.

Als gevolg van de verlieslatende exploitatie is sprake van een blijvende en aanmerkelijke waardedaling.

Op basis van het bovenstaande is besloten om, voorzichtigheidshalve, de betreffende immateriële vaste activa naar nihil af te waarderen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	418.454.635	394.140.833
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	4.440.412	24.313.802
Saldo per 31 december	422.895.047	418.454.635

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en

anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde i.c. bedrijfswaarde. Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt vewezen naar het hieronder opgenomen verloopoverzicht.

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van exploitatieopbrengsten en exploitatielasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2012	2011
- huurstijging 2012	2,30%	2,30%
- huurstijging 2013	2,5 / 4,0%	2,00%
- verwachte huurstijging jaar 2-5	2,19%	2,00%
- verwachte huurstijging vanaf jaar 5	2,00%	2,00%
- mutatiegraad	per complex	per complex
- huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
- variabele lastenstijging jaar 1	2,75%	2,00%
- variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,00%	2,25%
- variabele lastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- onderhoudslastenstijging jaar 1	2,00%	1,75%
- onderhoudslastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	3,00%	2,69%
- onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- stijging restwaarde	2,00%	2,00%
- verwachte huurderving	1,50%	1,50%
- disconteringsvoet	5,25%	5,25%

De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt.

- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 1.100,- p/won; jaarlijks indexeren
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2013 p/cpl; vervolgens jaarlijks indexering
- jaarlijks bedrag assurantiën	€ 30,- p/won; vervolgens jaarlijks indexering
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentiëerde onderhoudslasten per complex conform 10-jarenonderhoudsbegroting; daarna onderhoudsnorm
- extra onderhoudsingrepen	per relevant project apart begrote bedragen
- restwaarde	op basis van de nieuwe richtlijn wordt de restwaarde vanaf 2011 bepaald als saldo van de grondwaarde minus de toekomstige onthurings- en sloopkosten
- looptijd	minimale levensduur bedraagt 15 jaar

Er is geen verkoop van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.
Er is sloop van 186 verhuureenheden (uitsluitend eerste 5 prognosejaren) ingerekend in de bedrijfswaarde.

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

De mutaties in het sociaal vastgoed gedurende 2012, bestaan uit:

Beginstand	418.454.635
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	17.793.276
Verkopen	-460.096
Na-investeringen gerief en verbeteringen	4.149.795
Aankoop van derden	128.550
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	218.510
Overige Voorraadmutaties	10.794
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-15.532.783
Waardeverandering Sociaal vastgoed	-1.867.634
Eindstand	422.895.047

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	17.600.199	11.513.543
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	8.061.056	16.055.542
Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	-17.793.276	-8.906.122
Onttrekking voorziening onrendabele investering en herstructureringen	-994.266	-142.404
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	2.338.325	-411.774
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	0	-373.210
Afwaarderingen	-3.759.522	-135.376
Saldo per 31 december	5.452.517	17.600.199

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Projecten Brunssum	930.000
Projecten Onderbanken	12.000
Projecten Heerlerbaan	4.780.000
Projecten Heerlen-Centrum	1.844.000
Projecten Heerlerheide	495.000
	8.061.000

Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	
101 eenheden zorgcentrum Oranjehof (cpl. 1.039)	-17.793.000
	-17.793.000

Nieuwbouwcomplex Oranjehof is medio 2012 opgeleverd t.b.v. Sevagram. Er is in het verleden geen voorziening voor onrendabele investeringen gevormd, omdat de verwachte 40-jarige verhuurexploitatie een positief resultaat laat zien.

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	
Sloop 36 won. Mettebos (cpl. 4.007 en PBC016)	-175.000
Sloop 86 won. Poorter/Schepenstraat (cpl. 3.008+3.012 en PBN015)	-506.000
Sloop 4 won. Frans Halsstraat (cpl. 5.406 en PHC028)	-39.000
Sloop 60 De Wieër (cpl. 2.082 en PHH022)	-261.000
Nieuwbouw Klompstraat (PHC025)	-13.000
	-994.000

In 2012 is gestart met de voorbereidingen van de aanstaande sloop van 186 woningen. De kosten, die in 2012 hiervoor gemaakt zijn (met name onthuringskosten), zijn onttrokken aan de in 2011 hiervoor gevormde voorziening.

Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	
Lux Luna Heerlen-Centrum	1.868.000
Magistraat Heerlerheide	470.000
	2.338.000

Afwaarderingen	
Afwaardering naar reële grondwaarde Lux Luna en Magistraat	-3.498.000
Diverse projectkosten	-262.000
	-3.760.000

In het verleden zijn op een tweetal locaties in Heerlen bouwgronden verworven c.q. in gereedheid gebracht voor het realiseren van nieuw te ontwikkelen vastgoed. Het waarderen van deze locaties gebeurde (mede) op basis van de toekomstige (te verwachten) bouwkundige invulling. In 2012 is besloten om de op deze plekken geraamde projecten te evalueren. Bij de evaluatie is geconcludeerd dat de op dat moment verwachte plannen niet meer actueel waren. Door deze nieuwe inzichten en uitgangspunten kunnen we bij de waardering niet langer uitgaan van de eerder gehanteerde methode. Voor beide bouwlocaties dient een reële grondwaardering te worden bepaald. Hiervoor zijn taxatierapporten opgesteld door een externe deskundige. Het voorgaande heeft tot gevolg dat de locaties een lagere waardering hebben gekregen dan voorheen. De afwaardering, die het gevolg is van de gehanteerde werkwijze, bedraagt € 3.498.000,-. Daarna resteert in de projecten nog een grondwaarde van € 1.300.000 (Magistraat € 400.000 en € 900.000 Lux Luna).

Overige zaken

Boekwaarde per begin boekjaar	*2012*	*2011*
Aanschaffingswaarde	3.080.133	3.093.263
Afschrijvingen	-500.733	-409.118
Afwaarderingen	-2.249.973	-1.178.707
Boekwaarde	329.427	1.505.438
Mutaties in de boekwaarde		
Investeringen	266.540	1.137
Desinvesteringen	0	-14.267
Afschrijvingen	-71.341	-91.615
Afwaarderingen	-27.533	-1.071.266
	167.666	-1.176.011
Boekwaarde per einde boekjaar		
Aanschaffingswaarde	3.346.673	3.080.133
Afschrijvingen	-572.074	-500.733
Afwaarderingen	-2.277.506	-2.249.973
Boekwaarde	497.093	329.427

De overige zaken betreffen investeringen verband houdende met de bijkomende kosten (bijv. warmtemeters) uit de Stichting Weller Wonen en de investeringen in materiële vaste activa in de Weller Energie B.V.

De afwaardering heeft betrekking op de Weller Energie B.V. Als gevolg van de totdusver verlieslatende exploitatie, de onzekerheid met betrekking tot marktontwikkelingen (energieprijzen, etc.) en de beperkte interne expertise heeft de directie besloten om Weller Energie B.V cq. de vaste activa van Weller Energie B.V. te vervreemden.

Als gevolg van de verlieslatende exploitatie is sprake van een blijvende en aanmerkelijke waardedaling.

Op basis van het bovenstaande is besloten om, voorzichtigheidshalve, de betreffende materiële vaste activa naar nihil af te waarderen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekwaarde per begin boekjaar	*2012*	*2011*
Aanschaffingswaarde	6.503.351	6.294.493
Afschrijvingen	-5.044.409	-4.840.651
Boekwaarde	1.458.942	1.453.842
Mutaties in de boekwaarde		
Investeringen	324.192	208.858
Afschrijvingen	-278.818	-203.758
	45.374	5.100
Boekwaarde per einde boekjaar		
Aanschaffingswaarde	6.827.543	6.503.351
Afschrijvingen	-5.323.227	-5.044.409
Boekwaarde	1.504.316	1.458.942

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Automatisering	288.000
Inventaris	36.000
	324.000

Afschrijvingstermijnen

	Methode	Termijn (in jaren)
Immateriële vaste activa		
Software en Licenties	lineair	5-10
Sociaal vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde)	lineair	restant levensduur
Overige zaken		
Warmtemeters, etc.	lineair	10-15
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouw	lineair	40
Verbouwing kantoorgebouw	lineair	restant levensduur
Inventarissen/automatiseringsapparatuur	lineair	1-10/3-5
Vervoermiddelen/bedrijfswagens	lineair	5
Vastgoedbeleggingen	n.v.t.	n.v.t.

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een brand / vliegtuig / stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt.
Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.
Het verzekeringspakket ondergebracht bij verzekeraar ABN-AMRO.
De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 979.900.000,- op basis van 9.994 gewogen verhuureenheden.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 4.814.000,-.

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 bedrijven	dekking tot	2.500.000	per aanspraak
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000	
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000.000	per gebeurtenis
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000	
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000	
Collectieve werknemersverzekering	dekking tot	2.500.000	
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	100.000	
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000	
ICT Onderweg polis bedrijfselectronica	dekking tot	5.000	

Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.
Ten bedrage van € 284.909.000,- van het totaal aan langlopende schulden is borgstelling door het WSW verkregen.

Stichting Weller Wonen heeft geen verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor verkoop geoormerkt zijn.

De geschatte WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen, bedraagt € 973.660.000,-.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	38.724.609	38.007.609
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	1.211.503	121.878
Overboeking naar sociaal vastgoed	0	-1.967.685
Overboeking van voorraden	0	965.800
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	373.210
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-218.510	-1.201.754
Afwaardering nieuwbouw naar lagere taxatiewaarde	0	0
Waardeverandering bestaande portefeuille	-1.077.990	2.425.551
Saldo per 31 december	38.639.612	38.724.609

De cumulatieve waardeverandering m.b.t. de vastgoedbeleggingen bedraagt € 691.000,- (ultimo 2012).

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

(Des)investeringen nieuwbouw	
2 woningen aan de Vullingsweg van complex Kaer in Heerlen.	16.000
6 woningen Romeinenstraat (cpl. 1.617)	804.000
Valeriustraat 19 (cpl. 4.623)	204.000
Inv. 2 woningen Landvoogtstraat/Drossaardstraat (cpl. 5.622)	12.000
Investeringen commerciële ruimte Heerlerbaan (cpl. 1.604)	81.000
Investeringen commerciële ruimte Corneliusplein 59 (cpl. 2.611)	25.000
Investeringen commerciële ruimte Wannerstraat 16 D (cpl. 2.607)	14.000
Investeringen commerciële ruimte Kerkstraat (cpl. 4.620)	34.000
Investeringen commerciële ruimte Ganzeweide (cpl. 2.606)	22.000
	1.212.000
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	
2 Maatschappelijke ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-39.000
1 Dure (fds-)huurwoning Uilestraat (cpl. 5.034)	25.000
2 Bautscherweg 10+12	-205.000
	-219.000
Waardeveranderingen bestaande portefeuille	
Commerciële ruimten	-762.000
Woningen	-316.000
	-1.078.000

Bij de post "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille" is een verdere specificatie van deze waardeverandering te vinden.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

Te vorderen subsidies

BWS-subsidie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	363.014	505.128
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-154.506	-164.757
Bijschrijving rente	16.262	22.643
Saldo per 31 december	224.770	363.014

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 114.000,-.

Projectsubsidies	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	491.302	509.800
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	0	0
ISV	0	0
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.499	-18.498
Saldo per 31 december	472.803	491.302
Totaal te vorderen subsidies	697.573	854.316

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1+2), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld.
Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	3.529.681	7.951.393
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	0	1.768.082
- Waardering verkoopcomplexen	0	-515.628
- Waardering projecten met kooponderdelen	-128.730	14.891
- Waardering projecten met slooponderdelen	-7.768	-87.077
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	656.236	259.859
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	-64.628	-27.331
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	0	-5.834.508
Voorvoegingsverliezen	-218.556	0
Saldo per 31 december	3.766.235	3.529.681

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

De overige latenties, zoals hierboven vermeld, zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

	1-1-2012	Mutatie	31-12-2012
Stichting Weller Wonen			
Sloopcomplexen	2.355.935	0	2.355.935
Projecten m.b.t. kooponderdelen	128.730	-128.730	0
Projecten m.b.t. sloop	57.992	-7.768	50.224
Leningen & BWS subsidies	674.044	656.236	1.330.280
Voorziening jubileumkosten + PLP	87.919	-64.628	23.291
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	225.061	-218.556	6.505
	3.529.681	236.554	3.766.235

De actieve latentie m.b.t. sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron. Deze stichting is een 100%-dochter van de Stichting Weller Wonen. Gezien de geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron zullen hebben op de financiële cijfers van de stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen. Ultimo 2012 bedraagt het balanstotaal € 605.000,- en het jaarresultaat - € 11.000,-.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

VOORRADEN

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Lux Luna Heerlen-Centrum	0	1.868.289
Magistraat Heerlerheide	0	470.036
	0	2.338.325

Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Rumpenerpark Brunssum	1.442.196	525.696
Central Brunssum	0	166.947
	1.442.196	692.643

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.
In 2012 is de laatste koopwoning van project Central verkocht tegen boekwaarde per balansdatum.

Gefactureerde termijnen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Maankwartier Heerlen-Centrum	27.024.851	5.713.741
	27.024.851	5.713.741

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht.
Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode, ofwel de PoC-methode).

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

VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.425.597	1.270.190
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-506.047	-532.303
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.251.821	2.317.978
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-2.091.985	-2.139.005
	1.079.386	916.860

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

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	2012	*2011*	*2012*	*2011*
tot 1 maand	700	679	224.000	241.000
1 tot 2 maanden	240	219	246.000	171.000
2 tot 3 maanden	101	96	375.000	115.000
3 tot 4 maanden	63	47	103.000	78.000
4 maanden of meer	74	80	478.000	665.000
	1.178	1.121	1.426.000	1.270.000

De van zittende huurders te vorderen sociale huren ultimo boekjaar bedragen 2,05 % van de bruto jaarhuur over 2012 à € 58.058.603,- bepaald als 12 maal de huur december 2012 (ultimo vorig boekjaar 1,95%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	2.671.307	2.028.077
Definitief afgeboekte posten	-441.522	-291.105
Dotatie ten laste van de exploitatie	251.813	934.335
Saldo per 31 december	2.481.599	2.671.307

Energiedebiteuren	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Openstaande vorderingen op energie-consumenten	5.924	13.047

Gemeenten	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Bijdrage woningaanpassingen	117.754	73.924
Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	31.000
Rozengaard Brunssum	2.874	29.631
Overige	38.548	16.440
	159.176	150.995

Overige vorderingen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Te vorderen van verzekeraars	15.469	18.715
Jongen iz Maankwartier	1.723.010	0
Nog te onvangen koplopersubsidie	48.323	0
Vooruitbetaalde VPB	652.317	435.721
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	25.959	62.827
Overige posten	131.150	238.544
	2.596.229	755.806

Overlopende activa	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	37.288	37.288
Terug te vorderen btw BV's	954.500	494
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	188.275	585.174
Nog te ontvangen subsidies	150.000	550.000
Bijzondere projectsteun	0	148.115
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	312.735	292.918
Vooruitbetaalde huur kantoor	169.412	168.214
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	69.547	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	53.858	55.968
Vooruitbetaalde kosten energie en water	104.391	142.647
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	140.774	0
Gemeenschapshuis Caumerbron, Heerlerbaan	563.789	85.848
Overige posten	121.713	157.665
	2.866.283	2.334.415

LIQUIDE MIDDELEN	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Direct opeisbaar	375.267	1.474.409
Deposito's (kortlopend)	45.627	44.625
	420.894	1.519.034

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	189.205.076	152.102.781
Afwaardering Sociaal vastgoed in exploitatie bij positieve herw.reserve	-23.159.463	-9.996.112
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	18.048.713	44.423.574
Jaarresultaat	-2.903.928	2.674.833
Saldo per 31 december	181.190.398	189.205.076

De ongerealiseerde waardestijging die zit opgesloten in het Eigen Vermogen bedraagt € 165,9 miljoen ultimo 2012 (ultimo 2011 € 168,2 miljoen). Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van het sociaal vastgoed, mits dit verschil positief is. Een cijfermatige toelichting van het verloop, ziet er als volgt uit:

	Totale herwaardering	Negatieve herwaardering	Positieve herwaardering
Waarde per 1-1-2012	146.078.000	22.094.000	168.172.000
Aanpassing per 1-1-2012	1.974.000	1.107.000	3.081.000
	148.052.000	23.201.000	171.253.000
Verkopen	-266.000	-25.000	-291.000
Afschrijvingen	-3.461.000	-899.000	-4.360.000
	-3.727.000	22.277.000	166.602.000
Waardeveranderingen	-1.868.000	1.117.000	-751.000
Waarde per 31-12-2012	142.457.000	23.394.000	165.851.000

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	2.046.000	3.652.189
Dotatie ten laste van de exploitatie	13.000	2.046.000
Onttrekkingen nieuwbouw	-13.000	-3.433.458
Onttrekkingen sloop	-981.266	-142.404
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	-76.327
Saldo per 31 december	1.064.734	2.046.000

De dotatie en ontrekking nieuwbouw heeft betrekking op nieuwbouwcomplex Klompstraat te Heerlen, waar 6 studentenwooneenheden worden gerealiseerd.

Een verdere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is te vinden bij de post Sociaal vastgoed in exploitatie.

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	69.000	34.500
Dotatie ten laste van de exploitatie	64.545	34.500
Saldo per 31 december	133.545	69.000

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht. De resterende leden zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uittreden. De hiermee samenhangende kosten (op basis van het reglement van de RvC) worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatiejaren verdeeld.

Voorziening glasfonds	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	254.749	248.280
Dotatie ten laste van de exploitatie	126.761	128.670
Onttrekkingen	-130.469	-122.202
Saldo per 31 december	251.041	254.749

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

Voorziening latente belastingverplichtingen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	0	2.012.805
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	0	0
Vrijval voorziening	0	-2.012.805
Saldo per 31 december	0	0

De eerder gevormde voorziening voor latente belastingsverplichtingen naar aanleiding van de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2011 opgeheven. In de fiscale jaarrekening 2011 is afgezien van het vormen van deze voorziening in verband met het risico van verliesverdamping. Omdat de jaarrekening op dit onderdeel fiscaal en commercieel gelijk loopt, is het vormen van een voorziening voor een latente verplichting niet meer aan de orde.

Voorziening gratificaties bij jubilea	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	672.576	658.400
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.054	165.424
Onttrekkingen	-47.687	-31.140
Vrijval ten gunste van exploitatie	-205.390	-120.108
Saldo per 31 december	420.552	672.576

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

Voorziening persoonlijk loopbaanplan	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	138.000	145.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	7.455	4.000
Onttrekkingen	-9.055	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	-4.300	-11.000
Saldo per 31 december	132.100	138.000

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd.
Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	6.723.789	8.235.034
Aflossingen	-1.613.678	-1.511.245
Saldo per 31 december	5.110.111	6.723.789

Leningen kredietinstellingen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	265.577.062	282.367.369
Nieuwe leningen	47.200.000	0
Aflossingen	-22.154.932	-16.790.307
Saldo per 31 december	290.622.130	265.577.062

Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Leningen overheid	5.110.111	6.723.789
Leningen kredietinstellingen	290.622.130	265.577.062
Totaal	295.732.241	272.300.850
Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt	231.282.400	196.394.200

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2013 een bedrag van € 4.296.500 aan reguliere aflossingen en € 23.797.000 aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 322.682.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaarde is de gehanteerde marktrente 3,06%. Dit levert een disagio op van € 26.950.000. De gehanteerde marktrente van 3,53% is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar.
Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 20.618.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 275.114.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,12% (2011: 4,48%).
Alle 'hoogrentende' klimleningen zijn afgelost, hetgeen tot een positieve ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet heeft geleid. De huidige situatie van lage rentestanden, kan bij conversie en herfinanciering zorgen voor een verder gunstig verloop van de rentevoet.

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

Derivaten
Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31-12-2012 een derivaat (rente-swap) in haar bezit met een nominaal bedrag van € 4.350.000, waarvoor het renterisco voor 2 betreffende leningen afgedekt. De marktwaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van de bank, is ultimo 2012 € -784.000 negatief (2011: €-600.000 negatief).

De vennootschap maakt gebruik van dit derivaat om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de langlopende 2 leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.
De kritische kenmerken van de rente-swap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van deze langlopende leningen en die van de rente-swap in hoge mate tegengesteld correleren. De rente-swap wordt in principe tot einde looptijd aangehouden. Op grond hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijshedge-accounting toegepast. De rente-swap en de 2 langlopende leningen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

Ultimo boekjaar kan de swap-positie als volgt worden weergegeven:

- Geldgever: ABN
- Type: SWAP
- Start: 1 februari 2009
- Eind: 1 februari 2019
- Hoofdsom: € 4.350.000,-
- Rente: 3,76%

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Crediteuren	9.344.239	6.052.732

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2011, waarvan de betalingen begin 2012 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	10.896.577	14.112.293

De kredietfaciliteit bedraagt € 15.000.000.

Belastingen en premies sociale verzekering	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Loonheffing	423.951	396.516
VPB 2008	191.846	0
Omzetbelasting	2.062.493	2.104.936
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	114.024	115.689
	2.792.313	2.617.141

Overige schulden	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Af te dragen crisisheffing	4.720	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	294.364	555.403
	299.084	555.403

Overlopende passiva	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Niet-vervallen rente	5.737.535	5.708.743
Vooruit ontvangen huren	468.834	379.944
Nog te betalen schilderwerk verkochte woningen uit beleggersportefeuille	0	88.320
Nog te betalen verbouwing Belemnieterf 49 t/m 255	0	125.000
Reservering stookkosten 2e halfjaar	138.162	115.358
Nog te betalen kosten energie en water	0	0
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	0	0
Milieubeleidsplan	0	0
UKR-subsidie	61.503	61.503
Rente en aflossing leningen	81.820	65.351
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	174.034	174.034
Nog te betalen kosten nieuwbouw	89.401	836.367
Overige posten	127.002	174.615
	7.185.360	7.980.797

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 € 10.969.000,-.

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk, respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

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 17 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 € 74.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 5.000,-.

3. Aangegane verplichtingen

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

Nieuwbouw deel Noord Maankwartier (Heerlen Centrum)	230.000
Verbouwing Luciushof (Heerlen Centrum)	1.400.000
	1.630.000

4. Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2017. In dit project worden de volgende functies ontwikkeld : huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen kantoren, GDV (supermarkten) en KDV.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 54,2 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 27,6 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 26,6 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit heeft in 2012 de aankoop van een deel van de gronden plaatsgevonden. In deze entiteit zal ook de detaillering over aangegane verplichtingen en risico’s, zoals deze nog niet uit de balans blijken, worden toegelicht.

De Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico’s, die mogelijkerwijs uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau.
Inmiddels zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Maankwartier onherroepelijk. Wel loopt er nog vooronderzoek betreffende een door NSI aangespannen procedure inzake vermeende verboden staatssteun bij het Hof in Europa.

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 2013 bedraagt € 401.000,-. Voor de jaren 2014 tot en met 2019 bedraagt de leaseverplichting € 785.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2019.

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

7. Fiscale eenheid
De entiteiten Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. vormen een fiscale eenheid. De Stichting Weller Wonen is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten	*2012*	*2011*
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	51.442.096	49.846.269
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.566.340	3.319.293
Overige zaken	257.905	243.390
	55.266.340	53.408.952
Huurderving:		
Wegens leegstand	-855.518	-1.035.599
	54.410.823	52.373.353

De stijging van de leegstand in 2011 is vooral veroorzaakt door opgeleverde nieuwbouw in Brunssum en Heerlen.

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2012 = 2,23%, 2011 = 1,27%)	796.000
Geriefsverbeteringen & Streefhuur	328.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	1.099.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-577.000
Overige overhevelingen en huurprijscorrecties	5.000
	1.651.000

Opbrengsten servicecontracten	*2012*	*2011*
Leveringen en diensten	4.128.859	4.105.508
Vergoedingsderving wegens leegstand	-90.726	-41.641
	4.038.134	4.063.867
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-540.274	-840.437
	3.497.859	3.223.429

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

Opbrengsten uit energieverkoop	*2012*	*2011*
Verkoop van warmte- en koude-energie	260.426	231.386

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	*2012*	*2011*
Verkoopresultaten	388.128	949.961

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 10 huurwoningen en 2 grondkavels aan derden

Nadere specificatie 10 huurwoningen:		
Opbrengst verkopen sociale huurwoningen (10)	846.750	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-460.096	
Verkoopkosten	-91.711	
Verkoopresultaat huurwoningen		294.943
Nadere specificatie 2 grondkavels:		
Resultaat 2 grondkavels Rumpenerpark	93.615	
Verkoopkosten	-429	
Verkoopresultaat grondkavels		93.185
Totale verkoopresultaat		388.128

Geactiveerde productie eigen bedrijf	*2012*	*2011*
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	1.020.743	1.066.295

Projectopbrengsten	*2012*	*2011*
Opbrengsten koopwoningen Landvoogdstraat (Percentage of Completion)	0	160.551
	0	160.551

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

Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	*2012*	*2011*
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	0	484.325

Overige bedrijfsopbrengsten	*2012*	*2011*
Doorberekende administratiekosten aan derden	72.813	117.558
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	87.983	82.002
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	25.422	26.822
Teruggaaf omzetbelasting voorgaande jaren	66.869	359.017
Overige	64.988	74.131
	318.074	659.530

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	*2012*	*2011*
Immateriële vaste activa	268.288	289.655
Sociaal vastgoed	15.532.783	16.454.608
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexploitatie	-4.359.830	-4.559.850
Overige zaken	71.341	91.615
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	278.818	203.758
	11.791.400	12.479.786

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	*2012*	*2011*
In ontwikkeling		
Waardeveranderingen immateriële vaste activa	27.533	193.806
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed	13.000	704.436
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling t.l.v. voorziening	0	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	0	-76.327
Waardeverminderingen te slopen sociaal vastgoed t.l.v. voorziening	0	2.046.000
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	5.559.522	135.376
Waardeveranderingen overige zaken	0 *	1.071.266 *
In exploitatie		
Dotatie negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	8.583.951	2.712.484
Terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	-7.467.238	-6.385.432
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen	0	0
	6.716.768	401.609

De post "waardeveranderingen immateriële vaste activa" heeft betrekking op de afwaardering van geactiveerde advieskosten in Weller Energie B.V.

De "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed" is ontstaan doordat op basis van actuele bedrijfswaardeberekeningen voor nieuwbouwcomplex Klompstraat te Heerlen, een "dotatie nieuwbouw onrendabele investeringen" plaatsgevonden á € 13.000,-.

De "waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling" hebben betrekking op:

Afwaardering grond naar reële grondwaarde Lux Luna en Magistraat	3.498.000
Afwaardering Maankwartier ivm transformaties in plan	1.800.000
Diverse afgewaardeerde projectkosten	262.000
	5.560.000

De "dotatie negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit voort uit de RJ645 (2011). Hierbij wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde. Voor de complexen, die een negatieve waardeontwikkeling hebben en hierdoor een negatieve herwaarderingsreserve zouden krijgen, dient er in de herwaarderingsreserve (welke zit opgesloten in het eigen vermogen) een dotatie plaats te vinden t.l.v. het resultaat (via de w&v-rekening). Door deze dotatie heeft de herwaarderingsreserve voor deze complexen een nulstand.

De "terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de RJ645 (2011).
Voor de hierboven vermelde situatie bij complexen die in eerdere jaren een dotatie hebben gehad i.v.m. een negatieve stand van de herwaarderingsreserve en daardoor een cumulatieve negatieve stand hebben opgebouwd ten aanzien van de waardering (oude Onrendabele Top), geldt dat indien deze complexen een waardestijging in het verslagjaar hebben gehad, dat deze waardestijging voor het opgebouwde negatieve deel moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel moet worden verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het Eigen Vermogen.

* Positief effect

Lonen en salarissen	*2012*	*2011*
Salarissen	4.951.261	5.060.887
Vakantiegeld	369.369	364.574
Gratificatie (13e maand)	398.532	408.431
	5.719.162	5.833.892

Sociale lasten	*2012*	*2011*
Sociale lasten	825.202	694.256

Pensioenlasten	*2012*	*2011*
Pensioenlasten	1.118.209	1.078.230

Beloning van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2012 € 430.040,- bedragen.

Het totaalbedrag aan beloningen is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	2012	*2011*
Brutoloon	247.008	270.818
Vakantiegeld	18.907	18.450
Gratificatie (13^{e} maand)	19.758	19.219
Sociale lasten	18.446	12.656
Pensioenlasten	83.005	60.104
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	42.916	58.383
	430.040	439.630

Prépensioentoezegging directeurbestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenvoorziening toegekend om op 60 jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door de gewijzigde regelgeving heeft SPW de opbouw van vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17.000,- uit aan één directeur-bestuurder.
Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2012 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan.
Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2012 had de corporatie gemiddeld 110 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	2012	*2011*
Directie/Bestuur	2,0	1,8
Bestuursondersteuning & Advies	14,8	15,4
Accountmanagers	5,7	6,2
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	50,5	50,1
Medewerkers Financiën & Registratie	14,4	15,3
Facilitaire Zaken	1,4	1,4
Totaal aantal formatieplaatsen	100,8	102,2

Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop	*2012*	*2011*
Inkoop energie	215.597	212.786

Onderhoudslasten	*2012*	*2011*
Dotatie glasfonds	126.761	128.670
Kosten planmatig onderhoud	5.832.251	5.959.323
Kosten niet-planmatig onderhoud	6.821.265	6.319.595
Nagekomen lasten onderhoud	180.440	199.058
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	161.872	229.171
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	-605.003	-711.059
	12.517.585	12.124.758

Leefbaarheid	*2012*	*2011*
Cyclisch	506.133	539.892
Niet cyclisch	173.120	246.466
	679.253	786.359

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan het sociale vastgoed.

Lasten servicecontracten	*2012*	*2011*
Gas, water en elektra	2.577.594	2.272.940
Onderhouds- en schoonmaakkosten	739.715	733.755
Huismeesters	60.003	61.205
Premie glasverzekering	1.980	4.487
Boilers	17.897	15.198
Administratiekosten	74.598	84.663
Overige kosten	34.701	35.556
	3.506.488	3.207.804

Overige bedrijfslasten	*2012*	*2011*
Overige personeelskosten	513.552	813.002
Directe bedrijfskosten	3.790.843	3.796.088
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	0	-207.854
Kosten verhuur	418.497	964.952
Huisvestingskosten	901.051	866.422
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	212.856	180.908
Algemene kosten	2.037.559	1.989.506
	7.874.358	8.403.024

Overige personeelskosten	*2012*	*2011*
Reiskosten	43.396	53.226
Opleidingskosten	70.864	86.893
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	8.509	169.424
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-209.690	-131.108
Cafetaria-model	38.188	27.785
Kosten leaseauto's	361.730	392.563
Wervingskosten personeel	55.346	48.037
Ongevallenverzekering	803	787
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	21.759	27.088
Overige	122.647	138.307
	513.552	813.002

Onder de post Overige is dit jaar opgenomen de eenmalige crisisheffing over 2012. Het betreft de maatregel dat werkgevers in 2013 een eenmalige crisisheffing moeten betalen van 16% over het loon uit tegenwoordige dienstbetrekking dat zij in 2012 aan een medewerker hebben betaald, voor zover dat loon hoger was dan € 150.000. Deze crisisheffing wordt geregeld in een nieuw artikel 32bd van de ‘Wet op de loonbelasting 1964’.

Voor Weller komt dit voor het gezamenlijke bestuur neer op een bedrag van € 4.720,- te voldoen bij de loonaangifte over de maand maart 2013.

Directe bedrijfskosten	*2012*	*2011*
Belastingen	3.007.729	3.035.502
Verzekeringen	314.302	316.585
Afboeking service- en stookkosten	38.320	51.163
Jubileum 'trouwe huurders'	15.886	15.750
Vrijval voorziening inkomstenderving	0	-9.660
BTW-correctie 2002-2008 koopprojecten	0	78.393
Nazorg nieuwbouw Heerlerheide	62.052	25.517
Afgeboekte vorderingen	0	4.033
Sociaal beheer MSP	180.000	0
Overige lasten	172.553	278.805
	3.790.843	3.796.088

Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	*2012*	*2011*
Bijdrage bijzondere projectsteun	0	-440.270
Bijdrage saneringssteun	0	232.416
	0	-207.854

Kosten verhuur	*2012*	*2011*
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	370.739	934.335
Incassokosten	47.758	30.617
	418.497	964.952

Huisvestingskosten	*2012*	*2011*
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	597.171	582.026
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	248.171	238.177
Onderhoud kantoor	43.430	31.453
Belastingen	7.708	8.517
Verzekeringen	2.441	3.456
Overige huisvestingskosten	2.130	2.791
	901.051	866.422

Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	*2012*	*2011*
Presentie- en vacatiegelden	106.301	104.103
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	106.555	76.805
	212.856	180.908

Algemene kosten	*2012*	*2011*
Kosten bewonerszaken	106.180	96.866
Gereedschap en kleding	5.889	6.938
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	153.020	182.135
Porti en telefoon	229.882	197.675
Exploitatiekosten bedrijfswagens	127.033	94.016
Contributies en abonnementen	154.546	127.555
Kosten automatisering	426.466	431.270
Verzekeringen	26.258	47.173
Kosten controle jaarrekening	83.524	101.024
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	25.858	23.982
Advieskosten	328.223	245.866
Public relations	219.173	293.040
Multichanneling	29.237	21.457
Makelaarskosten inzake taxaties	19.118	29.452
Notariskosten	9.410	8.592
Bemiddelingskosten verhuur	23.298	59.540
Overige algemene kosten	70.445	22.924
	2.037.559	1.989.506

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:		
1. Onderzoek jaarrekening	60.098	101.024
2. Andere niet controle diensten	23.426	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Andere niet controle diensten	0	0
	83.524	101.024

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2012	*2011*
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.077.990	-2.425.551

Op basis van nieuwe taxaties per 31-12-2012 en herrubricering hebben de volgende "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" plaatsgevonden:

1 Dure huurwoning Valeriusstraat 19 (cpl. 4.623)	79.000	
2 Dure huurwoningen Landvoogdstraat/Drossaardstraat (cpl. 5.622)	72.000	*
2 Maatschappelijke ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	116.000	
4 Dure huurwoningen Heulsstraat (cpl. 2.630)	90.000	
4 Dure huurwoningen Kaer Vullingsweg (cpl. 1.037/1.616)	106.000	
6 Dure (fds-)huurwoningen Uilestraat (cpl. 5.034/5.620)	-110.000	
6 Dure huurwoningen Romeinenstraat (cpl. 1.617)	79.000	
Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	75.000	
Commerciële ruimten Ganzeweide (cpl. 2.606)	22.000	
Commerciële ruimten Groeet Genhei/Corneliusplein (cpl. 2.611)	235.000	
Commerciële ruimten Hambeukerboord (cpl. 1.602)	35.000	
Commerciële ruimten Heerlerbaan (cpl. 1.604)	31.000	
Commerciële ruimten Kerkstraat (cpl. 4.620)	109.000	
Commerciële ruimten Wannerstraat/Ganzeweide (cpl. 2.607)	64.000	
Commerciële ruimten Wannerstraat/Gr. Genhei/Corn. plein (cpl. 2.612)	75.000	
	1.078.000	

* Positief effect

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	*2012*	*2011*
Rente te vorderen BWS-subsidies	14.153	20.293
Rente te vorderen Koploper-subsidies	29.825	29.825
	43.977	50.117

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*2012*	*2011*
Rente overige vorderingen	28.742	4.032
Rente fiscus	3	330.617
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	1.435.189	1.153.701
Rente deposito's	0	0
	1.463.934	1.488.349

Rentelasten en soortgelijke kosten	*2012*	*2011*
Rente langlopende leningen	-12.229.734	-12.649.241
Borgstellingsvergoeding WSW	-35.628	-24.816
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten en overige bankkosten	-127.067	-135.096
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-108.457	0
Rente Wonen Boven Winkels	0	-174.034
	-12.500.886	-12.983.187

Vennootschapsbelasting	*2012*	*2011*
Resultaat voor belastingen groepsmaatschappij Weller Wonen	-3.138.935	4.907.157
Bij:		
Lagere afschrijvingen	11.066.856	11.788.660
Overige waardeveranderingen (in exploitatie)	1.116.713	-6.098.499
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)	-432.113	101.569
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.138.550	704.436
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-60.560	0
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	1.800.000	0
Mutatie glasfonds	-3.708	6.468
Overige waardeveranderingen (in ontwikkeling)	13.000	1.969.673
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	-258.511	9.276
Vogelaarheffing	0	-207.854
Af:		
Lagere opbrengst verkopen	-384.732	-795.542
Afwaardering a.g.v. sloop	-474.970	0
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)	-6.966.064	0
Resultaat projectontwikkeling	0	48.326
Hogere onderhoudskosten	-3.415.483	-2.382.461
Fiscaal resultaat	43	10.051.209
Bij:		
Oortkosten	30.650	30.426
Resultaat deelneming Noorderkroon	1.548	0
Af:		
Dotatie herbestedingsreserve	-32.241	-10.081.635
Belastbare winst	0	0
Compensatie verlies	0	0
Belastbaar bedrag	0	0
Acute Vennootschapsbelasting	0	0
Latente Vennootschapsbelasting:		
Actieve latentie Fiscale eenheid Weller	236.554	-4.421.712
Passieve latentie Fiscale eenheid Weller	0	2.012.805
Vennootschapsbelasting deelnemingen		176.583
	236.554	-2.232.324
Totale belasting in resultaat	236.554	-2.232.324

Resultaat deelnemingen	*2012*	*2011*
Resultaat deelneming Exploitatiemaatschappij Noorderkroon B.V.	-1.548	0

OVERIGE TOELICHTINGEN EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM
25-jun-13

Drs. R.J.T. Kersjes
25-jun-13

Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

J.M.E. Tilmans
Voorzitter
25 juni 2013

H. Houben
Vice-Voorzitter
25 juni 2013

R.J. Wevers
Lid
25 juni 2013

A.E.M.F. Steijns - van der Zwaan
Lid
25 juni 2013

E.J.W. Kleijnen RA
Lid
25 juni 2013

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire winstbestemming
In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar van ten gunste van de overige reserves te brengen conform het voorstel resultaatbestemming.

Voorstel resultaatbestemming
De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is op de overige reserves in mindering gebracht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Financieel toekomstperspectief Weller
Bij het opstellen van de jaarrekening 2012 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekende informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie betreft de maatregelen uit het kabinetsbeleid.

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid heeft grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De voornemens met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun en het huurbeleid zijn daarbij het belangrijkst.

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden, meteen van invloed op de waardering van onze sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2012 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Huurbeleid: het, door het kabinet, verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Alleen in het jaar 2013 is uitgegaan van een huurverhoging van 4%. Voor de jaren daarna is uitgegaan van inflatie gelijk zonder opslagen.

Saneringssteun: de saneringssteun is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

verhuurderheffing: deze heffing wordt alleen ingerekend voor het jaar 2013. Voor de overige jaren bestaat immers nog geen wettelijke goedkeuring.

Iedere woningcorporatie moet voor 1 februari van elk jaar de toekomstgerichte informatie (dPi) inleveren bij de overheid en de sectorinstituten Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Bij het opmaken van de dPi2012 (januari 2013) zijn er door de sectorinstituten dwingende afspraken gemaakt voor het inrekenen van de verhuurderheffing en de saneringssteun.

Onderstaand zijn de effecten van de verhuurderheffing en de saneringssteun is opgenomen zoals ingerekend:

Jaar	Saneringsteun	verhuurderheffing	Totaal
2013	€ 2.079	€ 124	€ 2.203
2014	€ 1.607	€ 3.212	€ 4.819
2015	€ 1.659	€ 3.794	€ 5.453
2016	€ 1.135	€ 4.367	€ 5.502
2017	€ 584	€ 4.926	€ 5.510

Bedragen (x € 1.000,-)

Door deze afspraken is het mogelijk om de dPi2012 te gebruiken als basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te bezien. De dPi2012 levert de volgende informatie op.

De operationele kasstromen blijven van voldoende omvang om de bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen zonder grote aanpassingen hierin. Alertheid voor de omvang en ontwikkeling van de kosten spreekt daarbij voor zich.

Ook de overige kengetallen om de financiële toekomst te beoordelen blijven van voldoende omvang.

De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren.

JAARREKENING 2012

Stichting Weller Wonen

Enkelvoudig

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	394.852	617.942
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	422.895.047	418.454.635
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.452.516	17.600.199
Overige zaken	497.093	329.427
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	624.230	586.494
	429.468.886	436.970.755
Vastgoedbeleggingen	1.027.000	9.782.000
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	697.573	854.316
Latente belastingvorderingen	3.763.230	3.526.676
Achtergestelde lening	0	2.000.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.879.414	5.014.737
Vorderingen op groepsmaatschappijen	54.412.152	21.049.145
	61.752.369	32.444.874
	492.643.107	479.815.571
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	2.338.325
Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	0	166.947
	0	2.505.272
Vorderingen		
Huurdebiteuren	960.284	745.528
Gemeenten	136.315	119.995
Overige vorderingen	560.525	429.837
Overlopende activa	1.844.368	2.245.828
	3.501.492	3.541.188
Liquide middelen	89.249	1.065.817
	3.590.741	7.112.277
TOTAAL	496.233.848	486.927.848

Heerlen, 25-06-2013

BALANS PER 31 DECEMBER 2012 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	181.190.397	189.205.076
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.064.734	2.046.000
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	133.545	69.000
Voorziening glasfonds	251.041	254.749
Voorziening latente belastingen	0	0
Voorziening gratificaties bij jubilea	420.553	672.576
Voorziening persoonlijk loopbaanplan	132.100	138.000
	2.001.973	3.180.325
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	5.110.111	6.723.789
Leningen kredietinstellingen	282.850.255	255.452.687
	287.960.366	262.176.476
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	4.278.311	5.654.787
Schulden aan kredietinstellingen	10.896.577	14.112.293
Belastingen en premies sociale verzekering	2.737.137	2.326.927
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	2.021.534
Overige schulden	235.501	549.369
Overlopende passiva	6.933.586	7.701.061
	25.081.112	32.365.971
TOTAAL	496.233.848	486.927.848

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	*Boekjaar 2012*	*Boekjaar 2011*
Huuropbrengsten	52.452.071	51.065.318
Opbrengsten servicecontracten	3.437.440	3.223.429
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	294.943	908.216
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.152.466	1.197.335
Overige bedrijfsopbrengsten	314.100	658.070
Som van de bedrijfsopbrengsten	57.651.020	57.052.368
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.786.705	12.432.752
Overige waardeverand. (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	4.889.235	-863.463
Lonen en salarissen	5.719.163	5.816.892
Sociale lasten	825.202	694.256
Pensioenlasten	1.118.209	1.095.230
Onderhoudslasten	12.269.082	11.952.001
Leefbaarheid	679.253	786.359
Lasten servicecontracten	3.444.090	3.207.412
Overige bedrijfslasten	7.500.146	8.143.432
Som van de bedrijfslasten	48.231.085	43.264.871
BEDRIJFSRESULTAAT	9.419.935	13.787.497
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-60.560	-1.898.231
FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en verplichtingen	43.977	50.117
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.335.511	1.862.953
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.153.834	-12.618.728
Saldo financiële baten en -lasten	-9.774.346	-10.705.658
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-293.851	4.980.070
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-474.754	-2.429.752
Resultaat deelnemingen	-2.135.323	124.515
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-2.903.928	2.674.833

KASSTROOMOVERZICHT

	2012	*2011*
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	9.420.000	13.787.000
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	11.787.000	12.433.000
* Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	4.876.000	841.000
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	167.000	654.000
- Mutatie vorderingen	-672.000	6.264.000
- Mutatie kortlopende schulden	-4.120.000	-1.232.813
	-4.625.000	5.685.187
* Mutatie voorzieningen	-184.000	-3.550.000
Ontvangen rente	1.786.000	999.000
Betaalde rente	-12.103.000	-13.089.187
	-10.317.000	-12.090.187
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.957.000	17.106.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in immateriële vaste activa	-45.000	-17.000
Investeringen in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	-12.529.000	-18.582.000
Desinvesteringen in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	9.278.000	24.556.000
Mutatie financiële vaste activa	-31.206.000	-7.219.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-34.502.000	-1.262.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	47.200.000	0
Aflossingen langlopende schulden	-21.416.000	-20.579.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.784.000	-20.579.000
Mutatie geldmiddelen	2.239.000	-4.735.000

	2012	*2011*
Geldmiddelen per 1 januari	-13.046.000	-8.311.000
Mutatie geldmiddelen	2.239.000	-4.735.000
Geldmiddelen per 31 december	-10.807.000	-13.046.000

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

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012.
Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten
De (kern)activiteiten van Stichting Weller Wonen, statutair gevestigd te Brunssum en kantoorhoudende te Heerlen, zijn gericht op het blijvend kunnen aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen.

Regelgeving
De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderingsgrondslagen- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2010 toe.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingen
Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting Weller Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het resultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.
In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

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 verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingenl dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.
De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de RJ 645 (2011) de materiële vaste activa onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. Het sociaal vastgoed omvat de huurwoningen waarvan de huurprijs beneden de grens voor de huurtoeslag ligt (2012: € 664,66 p.m.) en het maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de definitie-eisen uit de bijlage van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Al het overige is getypeerd als vastgoedbeleggingen.

Het sociaal vastgoed kan gekwalificeerd worden als bedrijfsmiddel of belegging. Van belegging is sprake indien de corporatie o.a. een exploitatiebeleid voert dat is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement (maximaliseren van de huuropbrengsten en/of minimaliseren van de kosten). Het huidige beleid is niet gericht op het behalen van een maximaal rendement op de sociale huurwoningen. Derhalve is dit deel van het bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op actuele waarde.

Voor het sociale vastgoed wordt gehanteerd de bedrijfswaarde welke wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Voor het commerciële vastgoed wordt de taxatiewaarde gehanteerd.

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.
Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille", voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het complex zou zijn verantwoord.

- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille". Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft sociale woningcomplexen in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten en rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

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

Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.
De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering.
Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten, welke met huurders worden afgerekend (bijv. warmtemeters).

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik.
De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten.
Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2012 getaxeerd. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwaard, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden rechtstreeks verantwoord in de Winst- en Verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet onder de categorie “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”. Bij waardering op actuele waarde wordt op vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

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

Projectsubsidies
Het betreft koplopersubsidies voor diverse opgeleverde nieuwbouwprojecten met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,0%.

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

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

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

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voorzover Stichting Weller Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

<u>Weller Wonen Holding B.V.</u>

De deelneming is een 100%-belang van Weller. De holding houdt 100% van de aandelen in Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

<u>Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron</u>

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron. Deze stichting is een 100%-dochter van de stichting Weller Wonen. Gezien de relatief geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron zullen hebben op de financiële cijfers van de stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

VOORRADEN

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

Vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop

Het vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging. De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijging-/vervaardigingsprijs. Indien de actuele waarde naar verwachting lager is, vindt afwaardering plaats.

VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

LIQUIDE MIDDELEN
De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

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 investeringen en herstructureringen gevormd.

Voor de uittredingsvergoedingen van de 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.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd.
De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde.
De voorziening persoonlijk loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

LANGLOPENDE SCHULDEN
De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord. Dit aflossingsdeel voor het volgend verslagjaar is wel toegelicht.

KORTLOPENDE SCHULDEN
De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

RESULTAATBEPALING

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

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie 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.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Onderhoudslasten

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

Leefbaarheid
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten
De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Financiële baten en -lasten

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

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

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Weller vormt vanaf 1 januari 2008 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V. en haar dochtervennootschappen.
In het kader van de integrale belastingplicht zijn Aedes en de Belastingdienst op 23 januari 2009 een nieuwe Vaststellingsovereenkomst (VSO II) aangegaan. In VSO II is o.a. voorgeschreven op welke wijze de activa en passiva die in 2006 en 2007 op grond van VSO I niet waren belast voor de heffing van de vennootschapsbelasting op de openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden gewaardeerd. Verder regelt de VSO II op welke wijze het resultaat op projectontwikkeling bij gemengde projecten en het resultaat op koop-tussenvormen dient te worden verantwoord.

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

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

Boekwaarde per begin boekjaar	*2012*	*2011*
Aanschaffingswaarde	1.808.646	1.791.491
Afschrijvingen	-1.190.704	-912.890
Boekwaarde	617.942	878.601
Mutaties in de boekwaarde		
Investeringen	45.198	17.155
Afschrijvingen	-268.288	-277.814
	-223.090	-260.659
Boekwaarde per einde boekjaar		
Aanschaffingswaarde	1.853.844	1.808.646
Afschrijvingen	-1.458.992	-1.190.704
Boekwaarde	394.852	617.942

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	418.454.635	394.140.833
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	4.440.412	24.313.802
Saldo per 31 december	422.895.047	418.454.635

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde i.c. bedrijfswaarde. Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar het hieronder opgenomen verloopoverzicht.

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van exploitatieopbrengsten en exploitatielasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2012	2011
- huurstijging 2012	2,30%	2,30%
- huurstijging 2013	2,5 / 4,0%	2,00%
- verwachte huurstijging jaar 2-5	2,19%	2,00%
- verwachte huurstijging vanaf jaar 5	2,00%	2,00%
- mutatiegraad	per complex	per complex
- huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
- variabele lastenstijging jaar 1	2,75%	2,00%
- variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,00%	2,25%
- variabele lastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- onderhoudslastenstijging jaar 1	2,00%	1,75%
- onderhoudslastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	3,00%	2,69%
- onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- stijging restwaarde	2,00%	2,00%
- verwachte huurderving	1,50%	1,50%
- disconteringsvoet	5,25%	5,25%

De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt.

- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 1.100,- p/won; jaarlijks indexeren
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2013 p/cpl; vervolgens jaarlijks indexering
- jaarlijks bedrag assurantiën	€ 30,- p/won; vervolgens jaarlijks indexering
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentiëerde onderhoudslasten per complex conform 10-jarenonderhoudsbegroting; daarna onderhoudsnorm
- extra onderhoudsingrepen	per relevant project apart begrote bedragen
- restwaarde	op basis van de nieuwe richtlijn wordt de restwaarde vanaf 2011 bepaald als saldo van de grondwaarde minus de toekomstige onthurings- en sloopkosten
- looptijd	minimale levensduur bedraagt 15 jaar

Er is geen verkoop van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.
Er is sloop van 186 verhuureenheden (uitsluitend eerste 5 prognosejaren) ingerekend in de bedrijfswaarde.

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

De mutaties in het sociaal vastgoed gedurende 2012, bestaan uit:

Beginstand	418.454.635
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	17.793.276
Verkopen	-460.096
Na-investeringen gerief en verbeteringen	4.149.795
Aankoop (van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.)	205.000
Aankoop (van derden)	128.550
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	13.510
Overige voorraadmutaties	10.794
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-15.532.783
Waardeverandering Sociaal vastgoed	-1.867.634
Eindstand	422.895.047

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	17.600.199	11.513.543
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	8.061.056	16.055.542
Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	-17.793.276	-8.906.122
Onttrekking voorziening onrend. investeringen en herstructureringen	-994.266	-142.404
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	2.338.325	-411.774
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	0	-373.210
Afwaarderingen	-3.759.522	-135.376
Saldo per 31 december	5.452.516	17.600.199

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Projecten Brunssum	930.000
Projecten Onderbanken	12.000
Projecten Heerlerbaan	4.780.000
Projecten Heerlen-Centrum	1.844.000
Projecten Heerlerheide	495.000
	8.061.000
Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	
101 eenheden zorgcentrum Oranjehof (cpl. 1.039)	-17.793.000

Nieuwbouwcomplex Oranjehof is medio 2012 opgeleverd t.b.v. Sevagram. Er is in het verleden geen voorziening voor onrendabele investeringen gevormd, omdat de verwachte 40-jarige verhuurexploitatie een positief resultaat laat zien.

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	
Sloop 36 won. Mettebos (cpl. 4.007 en PBC016)	-175.000
Sloop 86 won. Poorter/Schepenstraat (cpl. 3.008+3.012 en PBN015)	-506.000
Sloop 4 won. Frans Halsstraat (cpl. 5.406 en PHC028)	-39.000
Sloop 60 De Wieër (cpl. 2.082 en PHH022)	-261.000
Nieuwbouw Klompstraat (PHC025)	-13.000
	-994.000

In 2012 is gestart met de voorbereidingen van de aanstaande sloop van 186 woningen. De kosten, die in 2012 hiervoor gemaakt zijn (met name onthuringskosten), zijn onttrokken aan de in 2011 hiervoor gevormde voorziening.

Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	
Lux Luna Heerlen-Centrum	1.868.000
Magistraat Heerlerheide	470.000
	2.338.000

Doordat bij beide projecten de invulling van de projectontwikkeling niet geheel duidelijk is, zijn de kosten, die hier opgenomen zijn, overgeboekt van 'Voorraden, Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop'.

Afwaarderingen	
Afwaardering naar reële grondwaarde Lux Luna en Magistraat	-3.498.000
Diverse projectkosten	-262.000
	-3.760.000

In het verleden zijn op een tweetal locaties in Heerlen bouwgronden verworven c.q. in gereedheid gebracht voor het realiseren van nieuw te ontwikkelen vastgoed. Het waarderen van deze locaties gebeurde (mede) op basis van de toekomstige (te verwachten) bouwkundige invulling. In 2012 is besloten om de op deze plekken geraamde projecten te evalueren. Bij de evaluatie is geconcludeerd dat de op dat moment verwachte plannen niet meer actueel waren. Door deze nieuwe inzichten en uitgangspunten kunnen we bij de waardering niet langer uitgaan van de eerder gehanteerde methode. Voor beide bouwlocaties dient een reële grondwaardering te worden bepaald. Hiervoor zijn taxatierapporten opgesteld door een externe deskundige. Het voorgaande heeft tot gevolg dat de locaties een lagere waardering hebben gekregen dan voorheen. De afwaardering, die het gevolg is van de gehanteerde werkwijze, bedraagt € 3.498.000,-. Daarna resteert in de projecten nog een grondwaarde van € 1.300.000 (Magistraat € 400.000 en € 900.000 Lux Luna).

Overige zaken

Boekwaarde per begin boekjaar	*2012*	*2011*
Aanschaffingswaarde	611.931	611.243
Afschrijvingen	-282.504	-221.867
Boekwaarde	329.427	389.376
Mutaties in de boekwaarde		
Investeringen	239.007	1.137
Desinvesteringen	0	-449
Afschrijvingen	-71.341	-60.637
	167.666	-59.949
Boekwaarde per einde boekjaar		
Aanschaffingswaarde	850.938	611.931
Afschrijvingen	-353.845	-282.504
Boekwaarde	497.093	329.427

De investeringen houden verband met de bijkomende kosten (bijv. warmtemeters).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekwaarde per begin boekjaar	*2012*	*2011*
Aanschaffingswaarde	5.616.885	5.410.425
Afschrijvingen	-5.030.391	-4.830.848
Boekwaarde	586.494	579.577
Mutaties in de boekwaarde		
Investeringen	311.860	206.460
Afschrijvingen	-274.123	-199.543
	37.736	6.917
Boekwaarde per einde boekjaar		
Aanschaffingswaarde	5.928.745	5.616.885
Afschrijvingen	-5.304.514	-5.030.391
Boekwaarde	624.230	586.494

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Automatisering	288.000
Inventaris	24.000
	312.000

Afschrijvingstermijnen

	Methode	Termijn (in jaren)
Immateriële vaste activa		
Software en Licenties	lineair	5-10
Sociaal vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde)	lineair	restant levensduur
Overige zaken		
Warmtemeters, etc.	lineair	10-15
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouw	lineair	40
Verbouwing kantoorgebouw	lineair	restant levensduur
Inventarissen/automatiseringsapparatuur	lineair	1-10/3-5
Vervoermiddelen/bedrijfswagens	lineair	5
Vastgoedbeleggingen	n.v.t.	n.v.t.

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een brand / vliegtuig / stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt.
Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.
Het verzekeringspakket ondergebracht bij verzekeraar ABN-AMRO.
De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 979.900.000,- op basis van 9.994 gewogen verhuureenheden.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 4.814.000,-.

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 bedrijven	dekking tot	2.500.000	per aanspraak
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000	
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000.000	per gebeurtenis
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000	
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000	
Collectieve werknemersverzekering	dekking tot	2.500.000	
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	100.000	
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000	
ICT Onderweg polis bedrijfselectronica	dekking tot	5.000	

Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.
Ten bedrage van € 284.909.000,- van het totaal aan langlopende schulden is borgstelling door het WSW verkregen.

Stichting Weller Wonen heeft geen verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor verkoop geoormerkt zijn.

De geschatte WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen, bedraagt € 943.731.000,-.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	9.782.000	21.180.000
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	15.950	-25.002
Overboeking naar sociaal vastgoed	0	-1.967.685
Overboeking van voorraden	0	965.800
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	373.210
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-13.510	-1.201.754
Verkopen	-8.818.000	-11.440.800
Waardeverandering bestaande portefeuille	60.560	1.898.231
Saldo per 31 december	1.027.000	9.782.000

De cumulatieve waardeverandering m.b.t. de vastgoedbeleggingen bedraagt - € 985.000,- (ultimo 2012). De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 1.378.000,-.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

(Des)investeringen nieuwbouw

De investering á € 16.000,- heeft betrekking op 2 woningen aan de Vullingsweg van complex Kaer in Heerlen.

Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB

2 Maatschappelijke ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-39.000
1 Dure (fds-)huurwoning Uilestraat (cpl. 5.034)	25.000
	-14.000

Verkopen

In 2012 zijn 13 commerciële ruimten en 10 markthuurwoningen verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V. tegen de actuele waarde op moment van verkoop á € 8.818.000,-.

Waardeveranderingen bestaande portefeuille

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	-75.000
4 Dure huurwoningen Kaer (cpl. 1.037)	58.000
2 Maatschappelijke ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-116.000
6 Dure (fds-)huurwoningen Uilestraat (cpl. 5.034)	194.000
	61.000

De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwaard, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

Te vorderen subsidies

BWS-subsidie	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	363.014	505.128
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-154.506	-164.757
Bijschrijving rente	16.262	22.643
Saldo per 31 december	224.770	363.014

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 114.000,-.

Projectsubsidies	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	491.302	509.800
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.499	-18.498
Saldo per 31 december	472.803	491.302
Totaal te vorderen subsidies	697.573	854.316

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1+2), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld.
Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	3.526.676	7.948.388
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	0	1.768.082
- Waardering verkoopcomplexen	0	-515.628
- Waardering projecten met kooponderdelen	-128.730	14.891
- Waardering projecten met slooponderdelen	-7.768	-87.077
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	656.236	259.859
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	-64.628	-27.331
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	0	-5.834.508
Voorvoegingsverliezen	-218.556	0
Saldo per 31 december	3.763.230	3.526.676

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

De overige latenties, zoals hierboven vermeld, zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

	1-1-2012	Mutatie	31-12-2012
Stichting Weller Wonen			
Sloopcomplexen	2.355.935	0	2.355.935
Projecten m.b.t. kooponderdelen	128.730	-128.730	0
Projecten m.b.t. sloop	57.992	-7.768	50.224
Leningen & BWS subsidies	674.044	656.236	1.330.280
Voorziening jubileumkosten + PLP	87.919	-64.628	23.291
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	222.056	-218.556	3.500
	3.526.676	236.554	3.763.230

De actieve latentie m.b.t. sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

Achtergestelde lening	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Achtergestelde lening verstrekt aan Weller Energie B.V.	0	2.000.000

Het verloop is als volgt:	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	2.000.000	1.300.000
Storting	0	700.000
Opname	-2.000.000	0
Saldo per 31 december	0	2.000.000

In 2009 werd er een achtergestelde lening verstrekt aan Weller Energie B.V. Deze achtergestelde lening zorgde ervoor dat Weller Energie B.V. bleef voldoen aan de solvabiliteitseis die de ING-bank had gesteld bij het verstrekken van een lening aan Weller Energie B.V.
In 2012 is de ING-lening in Weller Energie B.V. met goedkeuring van ING, overgedragen aan Stichting Weller Wonen. Daardoor kwam ook de solvabiliteitseis te vervallen en daarmee de noodzaak om de achtergestelde lening aan te houden. De achtergestelde lening is in 2012 afgewikkeld tussen de Stichting Weller Wonen en Weller Energie B.V.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	*2012*	*2011*
Weller Wonen Holding B.V.		
Saldo per 1 januari	5.014.737	4.890.222
Mutaties in het boekjaar:		
- Resultaat deelneming	-2.135.323	124.515
Saldo per 31 december	2.879.414	5.014.737

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in de vennootschap Weller Wonen Holding B.V.
Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-.
De verkrijgingsprijs bedraagt € 6.172.000,-.

Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron. Deze stichting is een 100%-dochter van Stichting Weller Wonen. Gezien de geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron zullen hebben op de financiële cijfers van stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen.
Ultimo 2012 bedraagt het balanstotaal € 605.000,- en het jaarresultaat - € 11.000,-.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

Vorderingen op groepsmaatschappijen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
De specificatie van de vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	26.085.726	4.913.098
Weller Wonen Holding B.V.	1.399.597	1.314.371
Weller Energie B.V.	2.258.979	0
Weller Vastgoed Beheer B.V.	24.665.991	14.821.676
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	1.859	0
	54.412.152	21.049.145

Er is geen overeenkomst afgesloten, derhalve is er omtrent aflossing en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5,0%.

In 2012 is Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. opgericht met als doel projectontwikkeling te realiseren voor externe derden, stichting Weller Wonen of Weller Vastgoed Beheer B.V. De nieuwe entiteit neemt de ontwikkeling van veelal combiprojecten voor haar rekening, die voorheen ontwikkeld zouden worden in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. In deze laatste entiteit zal uitsluitend nog het combiproject Maankwartier ontwikkeld worden.

VOORRADEN

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Lux Luna Heerlen-Centrum	0	1.868.289
Magistraat Heerlerheide	0	470.036
	0	2.338.325

Doordat bij beide projecten de invulling van de projectontwikkeling niet geheel duidelijk is, zijn de kosten, die hier opgenomen zijn, overgeboekt naar 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Na overboeking heeft een afwaardering plaatsgevonden. Zie hiertoe de tekstuele toelichting bij 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie".

Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Central Brunssum	0	166.947

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.
In 2012 is de laatste koopwoning van project Central verkocht tegen boekwaarde per balansdatum.

VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.191.013	1.080.211
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-371.047	-512.303
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.232.303	2.316.625
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-2.091.985	-2.139.005
	960.284	745.528

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

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	2012	*2011*	*2012*	*2011*
tot 1 maand	669	673	231.000	226.000
1 tot 2 maanden	210	217	159.000	167.000
2 tot 3 maanden	98	94	372.000	113.000
3 tot 4 maanden	54	46	95.000	78.000
4 maanden of meer	57	69	334.000	496.000
	1.088	1.099	1.191.000	1.080.000

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 2,05 % van de bruto jaarhuur over 2012 à € 58.059.000,- bepaald als 12 maal de huur december 2012 (ultimo vorig boekjaar 1,95%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	2.651.307	2.028.077
Definitief afgeboekte posten	-440.087	-291.105
Dotatie ten laste van de exploitatie	251.813	914.335
Saldo per 31 december	2.463.032	2.651.307

Gemeenten	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Bijdrage woningaanpassingen	117.754	73.924
Rozengaard Brunssum	2.874	29.631
Overige	15.687	16.440
	136.315	119.995

Overige vorderingen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Te vorderen van verzekeraars	15.469	18.715
Vooruitbetaalde VPB	393.180	176.584
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	13.511	62.827
Nog te ontvangen Koplopersubsidie	48.323	0
Overige posten	90.042	171.712
	560.525	429.837

Overlopende activa	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	37.288	37.288
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	140.030	585.174
Nog te ontvangen subsidies	150.000	550.000
Bijzondere projectsteun	0	148.115
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	312.735	292.918
Vooruitbetaalde huur kantoor	169.412	168.214
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	69.547	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	53.858	55.968
Vooruitbetaalde kosten energie en water	104.391	142.647
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	140.774	0
Gemeenschapshuis Caumerbron, Heerlerbaan	561.658	85.848
Overige posten	104.676	69.572
	1.844.368	2.245.828

LIQUIDE MIDDELEN	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Direct opeisbaar	43.622	1.021.192
Deposito's (kortlopend)	45.627	44.625
	89.249	1.065.817

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	189.205.076	152.102.781
Afwaardering Sociaal vastgoed in exploitatie bij positieve herw.reserve	-23.159.463	-9.996.112
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	18.048.712	44.423.574
Jaarresultaat	-2.903.928	2.674.833
Saldo per 31 december	181.190.397	189.205.076

De ongerealiseerde waardestijging die zit opgesloten in het Eigen Vermogen bedraagt € 165,9 miljoen ultimo 2012 (ultimo 2011 € 168,2 miljoen). Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van het sociaal vastgoed, mits dit verschil positief is. Een cijfermatige toelichting van het verloop, ziet erals volgt uit:

	Totale herwaardering	Negatieve herwaardering	Positieve herwaardering
Waarde per 1-1-2012 Sociaal vastgoed	146.078.000	22.094.000	168.172.000
Aanpassing per 1-1-2012 Sociaal vastgoed	1.974.000	1.107.000	3.081.000
	148.052.000	23.201.000	171.253.000
Verkopen sociaal vastgoed	-266.000	-25.000	-291.000
Afschrijvingen sociaal vastgoed	-3.461.000	-899.000	-4.360.000
	144.325.000	22.277.000	166.602.000
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed	-1.868.000	1.117.000	-751.000
Waarde per 31-12-2012	142.457.000	23.394.000	165.851.000

Zoals toegelicht onder Vastgoedbeleggingen is de herwaardering cumulatief negatief € -985.000 (2011: € -2.831.000).

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	2.046.000	3.652.189
Dotatie nieuwbouw ten laste van de exploitatie	13.000	0
Dotatie sloop ten laste van de exploitatie	0	2.046.000
Onttrekkingen nieuwbouw	-13.000	-3.433.458
Onttrekkingen sloop	-981.266	-142.404
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	-76.327
Saldo per 31 december	1.064.734	2.046.000

De dotatie en ontrekking nieuwbouw heeft betrekking op nieuwbouwcomplex Klompstraat te Heerlen, waar 6 studentenwooneenheden worden gerealiseerd.

Een verdere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is te vinden bij de post Sociaal vastgoed in exploitatie

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	69.000	34.500
Dotatie ten laste van de exploitatie	64.545	34.500
Saldo per 31 december	133.545	69.000

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht. De resterende leden zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uittreden. De hiermee samenhangende kosten (op basis van het reglement van de RvC) worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatiejaren verdeeld.

Voorziening glasfonds	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	254.749	248.280
Dotatie ten laste van de exploitatie	126.761	128.670
Onttrekkingen	-130.469	-122.202
Saldo per 31 december	251.041	254.749

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

Voorziening latente belastingverplichtingen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	0	1.991.960
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	0	-1.991.960
Saldo per 31 december	0	0

De eerder gevormde voorziening voor latente belastingverplichtingen naar aanleiding van de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2011 opgeheven. In de fiscale jaarrekening 2011 is afgezien van het vormen van deze voorziening in verband met het risico van verliesverdamping. Omdat de jaarrekening op dit onderdeel fiscaal en commercieel gelijk loopt, is het vormen van een voorziening voor een latente verplichting niet meer aan de orde.

Voorziening gratificaties bij jubilea	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	672.576	658.400
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.054	165.424
Onttrekkingen	-47.687	-31.140
Vrijval ten gunste van exploitatie	-205.390	-120.108
Saldo per 31 december	420.553	672.576

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

Voorziening persoonlijk loopbaanplan	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	138.000	145.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	7.455	4.000
Onttrekkingen	-9.055	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	-4.300	-11.000
Saldo per 31 december	132.100	138.000

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd.
Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	6.723.789	8.235.034
Aflossingen	-1.613.678	-1.511.245
Saldo per 31 december	5.110.111	6.723.789

Leningen kredietinstellingen	*2012*	*2011*
Saldo per 1 januari	255.452.687	272.090.494
Nieuwe leningen	47.200.000	0
Aflossingen	-19.802.432	-16.637.807
Saldo per 31 december	282.850.255	255.452.687

Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Leningen overheid	5.110.111	6.723.789
Leningen kredietinstellingen	282.850.255	255.452.687
Totaal	287.960.366	262.176.475
Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt	227.132.400	189.804.200

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2013 een bedrag van € 4.144.000,- aan reguliere aflossingen en € 23.797.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 314.439.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaarde is de gehanteerde marktrente 3,06%. Dit levert een disagio op van € 26.478.000. De gehanteerde marktrente van 3,06% is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar.
Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 20.389.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 267.571.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,10% (2011: 4,48%).
Alle 'hoogrentende' klimleningen zijn afgelost, hetgeen tot een positieve ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet heeft geleid. De huidige situatie van lage rentestanden, kan bij conversie en herfinanciering zorgen voor een verder gunstig verloop van de rentevoet.

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

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Crediteuren	4.278.311	5.654.787

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2012, waarvan de betalingen begin 2013 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	10.896.577	14.112.293

De kredietfaciliteit bedraagt € 15.000.000.

Belastingen en premies sociale verzekering	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Loonheffing	423.951	396.516
VPB 2008	191.846	0
Omzetbelasting	2.007.317	1.814.722
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	114.024	115.689
	2.737.137	2.326.927

Schulden aan groepsmaatschappijen	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Weller Energie B.V.	0	2.021.534

Er is geen overeenkomst afgesloten, derhalve is er omtrent aflossing en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5,0%.

Overige schulden	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Af te dragen crisisheffing	4.720	0
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	230.781	549.369
	235.501	549.369

Overlopende passiva	*31 - 12 - 2012*	*31 - 12 - 2011*
Niet-vervallen rente	5.707.006	5.655.947
Vooruit ontvangen huren	394.825	340.539
Nog te betalen schilderwerk verkochte woningen uit beleggersportefeuille	0	88.320
Nog te betalen verbouwing Belemnieterf 49 t/m 255	0	125.000
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	45.531	45.032
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	248.540	100.808
Bak-bijdrage Weller Energie BV	0	93.472
Reservering stookkosten 2e halfjaar	138.162	115.358
Rente en aflossing leningen	65.351	65.351
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	174.034	174.034
Nog te betalen kosten nieuwbouw	89.401	836.367
Overige posten	70.737	60.834
	6.933.586	7.701.061

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 € 10.969.000,-.

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk, respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

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 17 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 € 74.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 5.000,-.

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

Nieuwbouw deel Noord Maankwartier (Heerlen Centrum)	230.000
Verbouwing Luciushof (Heerlen Centrum)	1.400.000
	1.630.000

4. Maankwartier
Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2017. In dit project worden de volgende functies ontwikkeld : huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen kantoren, GDV (supermarkten) en KDV.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 54,2 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 27,6 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 26,6 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit heeft in 2012 de aankoop van een deel van de gronden plaatsgevonden. In deze entiteit zal ook de detaillering over aangegane verplichtingen en risico’s, zoals deze nog niet uit de balans blijken, worden toegelicht.

De Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico’s, die mogelijkerwijs uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau.
Inmiddels zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Maankwartier onherroepelijk. Wel loopt er nog vooronderzoek betreffende een door NSI aangespannen procedure inzake vermeende verboden staatssteun bij het Hof in Europa.

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 2013 bedraagt € 401.000,-. Voor de jaren 2014 tot en met 2019 bedraagt de leaseverplichting € 785.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2019.

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

7. Fiscale eenheid
Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten	*2012*	*2011*
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	51.169.505	49.661.888
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.605.457	2.143.806
Overige zaken	255.659	242.838
	53.030.621	52.048.532
Huurderving:		
Wegens leegstand	-578.550	-983.214
	52.452.071	51.065.318

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2012 = 2,23%, 2011 = 1,27%)	791.000
Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur	328.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	966.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-577.000
	1.508.000

Opbrengsten servicecontracten	*2012*	*2011*
Leveringen en diensten	4.012.515	4.105.508
Vergoedingsderving wegens leegstand	-88.587	-41.641
	3.923.929	4.063.867
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-486.488	-840.437
	3.437.440	3.223.429

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	*2012*	*2011*
Verkoopresultaten	294.943	908.216

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 10 huurwoningen, 13 commerciële ruimten en 10 markthuurwoningen.

Nadere specificatie 10 huurwoningen:

Opbrengst verkopen sociale huurwoningen (10)	846.750	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-460.096	
Verkoopkosten	-91.711	
Verkoopresultaat huurwoningen		294.943

Nadere specificatie 13 commerciële ruimten en 10 markthuurwoningen:
(verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V.):

Commerciële ruimten (13)	7.160.000	
Markthuurwoningen (10)	1.658.000	
Netto verkoopprijs (o.b.v. taxatiewaarde)	8.818.000	
Actuele waarde (taxatiewaarde)	-8.818.000	
Verkoopresultaat commerciële ruimten en markthuurwoningen		0
Totale verkoopresultaat		294.943

Geactiveerde productie eigen bedrijf	*2012*	*2011*
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	1.152.466	1.197.335

Overige bedrijfsopbrengsten	*2012*	*2011*
Doorberekende administratiekosten aan derden	72.813	117.499
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	86.558	80.601
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	25.422	26.822
Teruggaaf omzetbelasting voorgaande jaren	66.869	359.017
Overige	62.438	74.131
	314.100	658.070

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	*2012*	*2011*
Immateriële vaste activa	268.288	277.814
Sociaal vastgoed	15.532.783	16.454.608
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexploitatie	-4.359.830	-4.559.850
Overige zaken	71.341	60.637
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	274.123	199.543
	11.786.705	12.432.752

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	*2012*	*2011*
In ontwikkeling		
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed	0	704.436
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling t.l.v. voorziening	13.000	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	0	-76.327
Waardeverminderingen te slopen sociaal vastgoed t.l.v. voorziening	0	2.046.000
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	3.759.522	135.376
In exploitatie		
Dotatie negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	8.583.951	2.712.484
Terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	-7.467.238 *	-6.385.432 *
	4.889.235	-863.463

Op basis van actuele bedrijfswaardeberekeningen voor nieuwbouwcomplex Klompstraat te Heerlen, heeft er in de voorziening een "dotatie nieuwbouw onrendabele investeringen" plaatsgevonden á € 13.000,-.

De "waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling" á € 3.760.000,- heeft betrekking op afwaardering naar reële grondwaarde van Lux Luna en Magistraat (€ 3.498.000,-) en op diverse afgewaardeerde projectkosten (€ 262.000,-).

De "dotatie negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit voort uit de RJ645 (2011). Hierbij wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde. Voor de complexen, die een negatieve waardeontwikkeling hebben en hierdoor een negatieve herwaarderingsreserve zouden krijgen, dient er in de herwaarderingsreserve (welke zit opgesloten in het eigen vermogen) een dotatie plaats te vinden t.l.v. het resultaat (via de w&v-rekening). Door deze dotatie heeft de herwaarderingsreserve voor deze complexen een nulstand.

De "terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de RJ645 (2011).
Voor de hierboven vermelde situatie bij complexen die in eerdere jaren een dotatie hebben gehad i.v.m. een negatieve stand van de herwaarderingsreserve en daardoor een cumulatieve negatieve stand hebben opgebouwd ten aanzien van de waardering (oude Onrendabele Top), geldt dat indien deze complexen een waardestijging in het verslagjaar hebben gehad, dat deze waardestijging voor het opgebouwde negatieve deel moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel moet worden verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het Eigen Vermogen.

* Positief effect

Lonen en salarissen	*2012*	*2011*
Salarissen	4.951.261	5.060.887
Vakantiegeld	369.370	364.574
Gratificatie (13e maand)	398.533	391.431
	5.719.163	5.816.892

Sociale lasten	*2012*	*2011*
Sociale lasten	825.202	694.256

Pensioenlasten	*2012*	*2011*
Pensioenlasten	1.118.209	1.095.230

Beloning van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2012 € 430.040 bedragen.

Het totaalbedrag aan beloningen is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	2012	*2011*
Brutoloon	247.008	253.818
Vakantiegeld	18.907	18.450
Gratificatie (13e maand)	19.758	19.219
Sociale lasten	18.446	12.656
Pensioenlasten	83.005	77.104
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	42.916	58.383
	430.040	439.630

Prépensioentoezegging directeurbestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenvoorziening toegekend om op 60 jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door de gewijzigde regelgeving heeft SPW de opbouw van vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17.000,- uit aan één directeur-bestuurder.
Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2012 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan.
Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2012 had de corporatie gemiddeld 110 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	2012	*2011*
Directie/Bestuur	2,0	1,8
Bestuursondersteuning & Advies	14,8	15,4
Accountmanagers	5,7	6,2
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	50,5	50,1
Medewerkers Financiën & Registratie	14,4	15,3
Facilitaire Zaken	1,4	1,4
Totaal aantal formatieplaatsen	100,8	102,2

Onderhoudslasten	*2012*	*2011*
Dotatie glasfonds	126.761	128.670
Kosten planmatig onderhoud	5.754.594	5.870.217
Kosten niet-planmatig onderhoud	6.652.936	6.239.596
Nagekomen lasten onderhoud	179.943	197.228
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	159.852	227.348
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	-605.003	-711.059
	12.269.082	11.952.001

Leefbaarheid	*2012*	*2011*
Cyclisch	506.133	539.892
Niet cyclisch	173.120	246.466
	679.253	786.359

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.
De gehele post is gerelateerd aan het sociale vastgoed.

Lasten servicecontracten	*2012*	*2011*
Gas, water en elektra	2.568.619	2.272.940
Onderhouds- en schoonmaakkosten	690.001	733.755
Huismeesters	60.003	61.205
Boilers	17.897	15.198
Administratiekosten	74.598	84.663
Overige kosten	32.971	39.651
	3.444.090	3.207.412

Overige bedrijfslasten	*2012*	*2011*
Overige personeelskosten	513.552	813.002
Directe bedrijfskosten	3.677.400	3.733.176
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	0	-207.854
Kosten verhuur	299.571	944.952
Huisvestingskosten	901.051	866.422
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	212.856	180.908
Algemene kosten	1.895.716	1.812.826
	7.500.146	8.143.432

Overige personeelskosten	*2012*	*2011*
Reiskosten	43.396	53.226
Opleidingskosten	70.864	86.893
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	8.509	169.424
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-209.690	-131.108
Cafetaria-model	38.188	27.785
Kosten leaseauto's	361.730	392.563
Wervingskosten personeel	55.346	48.037
Ongevallenverzekering	803	787
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	21.759	27.088
Overige	122.647	138.307
	513.552	813.002

Onder de post Overige is dit jaar opgenomen de eenmalige crisisheffing over 2012. Het betreft de maatregel dat werkgevers in 2013 een eenmalige crisisheffing moeten betalen van 16% over het loon uit tegenwoordige dienstbetrekking dat zij in 2012 aan een medewerker hebben betaald, voor zover dat loon hoger was dan € 150.000. Deze crisisheffing wordt geregeld in een nieuw artikel 32bd van de ‘Wet op de loonbelasting 1964’.

Voor Weller komt dit voor het gezamenlijke bestuur neer op een bedrag van € 4.720,- te voldoen bij de loonaangifte over de maand maart 2013.

Directe bedrijfskosten	*2012*	*2011*
Belastingen	2.950.292	3.008.855
Verzekeringen	290.659	303.585
Afboeking service- en stookkosten	37.763	48.432
Jubileum 'trouwe huurders'	15.886	15.750
BTW-correctie 2002-2008 koopprojecten	0	78.393
Nazorg nieuwbouw Heerlerheide	54.192	25.517
Sociaal beheer MSP	180.000	0
Overige lasten	148.609	252.645
	3.677.400	3.733.176

Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	*2012*	*2011*
Bijdrage bijzondere projectsteun	0	-440.270
Bijdrage saneringssteun	0	232.416
	0	-207.854

Kosten verhuur	*2012*	*2011*
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	251.813	914.335
Incassokosten	47.758	30.617
	299.571	944.952

Huisvestingskosten	*2012*	*2011*
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	597.171	582.026
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	248.171	238.177
Onderhoud kantoor	43.430	31.453
Belastingen	7.708	8.517
Verzekeringen	2.441	3.456
Overige huisvestingskosten	2.130	2.791
	901.051	866.422

Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	*2012*	*2011*
Presentie- en vacatiegelden	106.301	104.103
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	106.555	76.805
	212.856	180.908

Algemene kosten	*2012*	*2011*	
Kosten bewonerszaken	106.180	96.866	
Gereedschap en kleding	5.889	6.938	
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	151.806	181.948	
Porti en telefoon	227.025	197.675	
Exploitatiekosten bedrijfswagens	127.033	94.016	
Contributies en abonnementen	153.452	127.555	
Kosten automatisering	421.705	431.270	
Verzekeringen	19.976	40.059	
Kosten controle jaarrekening	70.524	88.774	*
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	26.775	2.982	
Advieskosten	310.512	217.138	
Public relations	219.173	293.040	
Multichanneling	29.237	21.457	
Overige algemene kosten	26.427	13.107	
	1.895.716	1.812.826	

* In 2012 heeft een afrekening van de kosten controle 2011 plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een additionele betaling van € 26.775.

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:

	2012	*2011*	
1. Onderzoek jaarrekening	70.524	88.774	
2. Andere controleopdrachten	0	0	
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0	
4. Andere niet controle diensten	23.426	0	**
	93.950	88.774	

** Opgenomen onder advieskosten; betreft werkzaamheden inzake het project Maankwartier.

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2012	*2011*
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-60.560	-1.898.231
	-60.560	-1.898.231

De "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" hebben betrekking op:

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	75.000	
4 Dure huurwoningen Kaer (cpl. 1.037)	-58.000	*
2 Maatschappelijke ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	116.000	
6 Dure (fds-)huurwoningen Uilestraat (cpl. 5.034)	-194.000	*
	-61.000	

* Positief effect

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	*2012*	*2011*
Rente te vorderen BWS-subsidies	14.153	20.293
Rente te vorderen Koploper-subsidies	29.825	29.825
	43.977	50.117

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*2012*	*2011*
Rente overige vorderingen	123.036	100.299
Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	796.287	284.132
Rente Weller Wonen Holding B.V.	67.671	62.680
Rente Weller Vastgoed Beheer B.V.	755.029	171.516
Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	82	0
Rente fiscus	0	330.617
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	593.406	913.709
	2.335.511	1.862.953

Rentelasten en soortgelijke kosten	*2012*	*2011*
Rente langlopende leningen	-11.781.900	-12.190.141
Borgstellingsvergoeding WSW	-35.628	-24.816
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten en overige bankkosten	-130.070	-135.096
Rente Weller Energie B.V.	-97.779	-94.641
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-108.457	0
Rente Wonen Boven Winkels	0	-174.034
	-12.153.834	-12.618.728

Vennootschapsbelasting	*2012*	*2011*
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	-293.851	4.907.157
Bij:		
Lagere afschrijvingen	11.172.954	11.894.758
Overige waardeveranderingen (in exploitatie)	1.116.713	-5.571.179
Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	-432.113	101.569
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	0	704.436
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-60.560	0
Mutatie glasfonds	-3.708	6.468
Overige waardeverandering (in ontwikkeling)	13.000	1.969.673
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	-258.511	9.276
Vogelaarheffing	0	-207.854
Fiscaal resultaat deelnemingen	0	-706.331
Af:		
Lagere opbrengst verkopen	-262.704	-795.542
Afwaardering a.g.v. sloop	-474.970	0
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)	-6.966.064	0
Resultaat projectontwikkeling	0	48.326
Hogere onderhoudskosten	-3.415.483	-2.382.461
Fiscaal resultaat	134.703	9.978.296
Bij:		
Oortkosten	30.650	30.426
Resultaat deelneming Noorderkroon	1.548	0
Af:		
Dotatie herbestedingsreserve	-32.241	-10.008.722
Belastbare winst	134.660	0
Compensatie verlies	0	0
Belastbaar bedrag Stichting Weller Wonen	134.660	0
Belastbaar bedrag deelnemingen	-134.660	0
Totaal belastbaar bedrag	0	0
Vennootschapsbelasting (opgenomen bij deelnemingen)	-711.308	0
Vorming latentie:		
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	236.554	-4.421.712
Passieve latentie Stichting Weller Wonen	0	1.991.960
	236.554	-2.429.752
Totale belasting in resultaat stichting Weller Wonen	-474.754	-2.429.752

Resultaat deelnemingen	*2012*	*2011*
Resultaat deelneming Weller Wonen Holding B.V.	-2.135.323	124.515

OVERIGE TOELICHTINGEN EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM
25-jun-13

Drs. R.J.T. Kersjes
25-jun-13

Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

J.M.E. Tilmans
Voorzitter
25-jun-13

H. Houben
Vice-Voorzitter
25-jun-13

R.J. Wevers
Lid
25-jun-13

A.E.M.F. Steijns - van der Zwaan
Lid
25-jun-13

Afwezig wegens ziekte

E.J.W. Kleijnen RA
Lid
25-jun-13

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire winstbestemming
In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar van ten gunste van de overige reserves te brengen conform het voorstel resultaatbestemming.

Voorstel resultaatbestemming
De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is op de overige reserves in mindering gebracht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Financieel toekomstperspectief Weller
Bij het opstellen van de jaarrekening 2012 is zoveel mogelijk rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekende informatie. Ook toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is op deze manier tot stand gekomen. Een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie betreft de maatregelen uit het kabinetsbeleid.

Het (voorgenomen) kabinetsbeleid heeft grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De voornemens met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun en het huurbeleid zijn daarbij het belangrijkst.

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden, meteen van invloed op de waardering van onze sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2012 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Huurbeleid: het, door het kabinet, verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Alleen in het jaar 2013 is uitgegaan van een huurverhoging van 4%. Voor de jaren daarna is uitgegaan van inflatie gelijk zonder opslagen.

Saneringssteun: de saneringssteun is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

verhuurderheffing: deze heffing wordt alleen ingerekend voor het jaar 2013. Voor de overige jaren bestaat immers nog geen wettelijke goedkeuring.

Iedere woningcorporatie moet voor 1 februari van elk jaar de toekomstgerichte informatie (dPi) inleveren bij de overheid en de sectorinstituten Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Bij het opmaken van de dPi2012 (januari 2013) zijn er door de sectorinstituten dwingende afspraken gemaakt voor het inrekenen van de verhuurderheffing en de saneringssteun.

Onderstaand zijn de effecten van de verhuurderheffing en de saneringssteun is opgenomen zoals ingerekend:

Jaar	Saneringsteun	verhuurderheffing	Totaal
2013	€ 2.079	€ 124	€ 2.203
2014	€ 1.607	€ 3.212	€ 4.819
2015	€ 1.659	€ 3.794	€ 5.453
2016	€ 1.135	€ 4.367	€ 5.502
2017	€ 584	€ 4.926	€ 5.510

Bedragen (x € 1.000,-)

Door deze afspraken is het mogelijk om de dPi2012 te gebruiken als basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te bezien. De dPi2012 levert de volgende informatie op.

De operationele kasstromen blijven van voldoende omvang om de bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen zonder grote aanpassingen hierin. Alertheid voor de omvang en ontwikkeling van de kosten spreekt daarbij voor zich.

Ook de overige kengetallen om de financiële toekomst te beoordelen blijven van voldoende omvang.

De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Weller Wonen te Heerlen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Weller Wonen te Heerlen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het volkshuisvestingsverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde volkshuisvestingsverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

JAARREKENING 2012

WELLER WONEN HOLDING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:
Brunssum
Adres:
Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
1.1. De vennootschap 3
1.2. Doelstellingen 3
1.3. Structuur 3
1.4. Bestuur 3
1.5. Consolidatie

2. Jaarrekening
2.1. Balans per 31-12-2012 4
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2012 5
2.3. Kasstroomoverzicht 2012 6
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen 7
2.5. Toelichting op de balans 8
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 12
2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening 13

3. Overige gegevens
3.1. Gebeurtenissen na balansdatum 14
3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming 14
3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar 14
3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar 14
3.5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 14

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 14

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Wonen Holding B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14091276.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Wonen Holding B.V. de volgende doelstelingen:

lid 1
De vennootschap heeft ten doel:
Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen, het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan, de deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden;
- het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
- het uitoefenen van managementactiviteiten;
- het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

lid 2
Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap is:
- Stichting Weller Wonen: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

1.5. Consolidatie

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:408 lid 1 BW en heeft geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2012
(voor winstbestemming)

	31-12-2012		31-12-2011	
ACTIVA				
Vaste activa				
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	€ 5.470.464		€ 7.405.781	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 1.316.734		€ 1.254.032	
		€ 6.787.199		**€ 8.659.813**
Vlottende activa				
Vorderingen en overlopende activa	€ 0		€ 494	
Liquide middelen	€ 18.149		€ 18.139	
		€ 18.149		**€ 18.633**
Totaal activa		**€ 6.805.348**		**€ 8.678.446**

	31-12-2012		31-12-2011	
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	€ 18.000		€ 18.000	
Agioreserve	€ 6.154.102		€ 6.154.102	
Algemene reserve	-€ 1.157.366		-€ 1.281.881	
Onverdeeld resultaat	-€ 2.135.323		€ 124.515	
		€ 2.879.413		**€ 5.014.736**
Voorzieningen	€ 2.524.287		€ 2.347.589	
		€ 2.524.287		**€ 2.347.589**
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 1.399.597		€ 1.314.371	
		€ 1.399.597		**€ 1.314.371**
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 2.051		€ 1.750	
		€ 2.051		**€ 1.750**
Totaal passiva		**€ 6.805.348**		**€ 8.678.446**

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2012

	2012		2011	
Bedrijfskosten				
Overige bedrijfskosten	€ 2.166		€ 3.895	
Som der bedrijfskosten		€ 2.166		€ 3.895
Bedrijfsresultaat		**€ 2.166-**		**€ 3.895-**
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 62.712		€ 59.749	
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€ 67.671-		€ 62.680-	
		€ 4.959-		**€ 2.931-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		**€ 7.125-**		**€ 6.826-**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		€ 1.817		€ 1.707
Resultaat deelnemingen		€ 2.130.015-		€ 129.634
Resultaat na belastingen		**€ 2.135.323-**		**€ 124.515**

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2012

	2012		2011	
Kasstromen uit operationele activiteiten				
Resultaat na belastingen		€ 2.135.323-		€ 124.515
Aanpassingen voor:				
* Resultaat deelneming		€ 2.130.015		€ 129.634-
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€ 494		€ 796-	
Mutatie kortlopende schulden	€ 301		€ 430-	
		€ 794		€ 1.225-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen in financiële vaste activa	18.000-		-	
		€ 18.000-		€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutaties rekeningcourant	€ 22.524		€ 6.469	
		€ 22.524		€ 6.469
Netto kasstroom		**€ 10**		**€ 124**
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 18.139		€ 18.015	
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 18.149		€ 18.139	
Mutatie liquide middelen		**€ 10**		**€ 124**

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen
De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 12 april 2013.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100%-dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa
De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

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

Vorderingen en overlopende activa
De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden
De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid
Weller Wonen Holding B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		31-12-2012		31-12-2011
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Deelnemingen				
Deelneming Weller Energie B.V.				
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum				
De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.				
Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 18.000,-.				
Saldo per 1 januari	€	-	€	-
Waardering deelneming	€	2.347.589-	€	1.538.547-
Resultaat deelneming	€	176.698-	€	809.042-
	€	**2.524.287-**	**€**	**2.347.589-**
Afwaardering deelneming	€	2.524.287	€	2.347.589
Saldo per 31 december	**€**	-	**€**	-
Voor het aandeel van Weller Wonen Holding B.V. in het negatieve eigen vermogen van Weller Energie B.V. is een voorziening getroffen. Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar 2012: € 2.524.287,-.				
Deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.				
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum				
De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 100.000,- verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Hiervan zijn ultimo boekjaar 122.500 aandelen geplaatst en volgestort.				
Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 61.250,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 61.250,-.				
Saldo per 1 januari	€	1.883.848	€	1.732.507
Resultaat deelneming	€	1.249.498-	€	151.340
Saldo per 31 december	**€**	**634.349**	**€**	**1.883.848**

		31-12-2012		31-12-2011
Deelneming Weller Vastgoed Beheer B.V.				
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum				
De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.				
Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 4.463.000,-; het agio bedraagt € 4.445.000,-.				
Saldo per 1 januari	€	5.521.934	€	4.734.598
Resultaat deelneming	€	701.263-	€	787.336
Saldo per 31 december	**€**	**4.820.671**	**€**	**5.521.934**

Deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 9.000 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 18.000,-.

Saldo per 1 januari	€	-	€	-
Verkrijging deelneming	€	18.000		
Resultaat deelneming	€	2.555-	€	-
Saldo per 31 december	**€**	**15.445**	**€**	**-**

De aandelen van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. zijn op 26 maart 2012 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	1.316.734	€	1.254.032
	€	**1.316.734**	**€**	**1.254.032**

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Totaal financiële vaste activa	**€**	**6.787.199**	**€**	**8.659.814**

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

Te vorderen BTW	**€**	**-**	**€**	**494**

LIQUIDE MIDDELEN

BNG rekening-courant	**€**	**18.149**	**€**	**18.139**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		31-12-2012		31-12-2011
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal				
Geplaatst en volgestort kapitaal	€	**18.000**	€	**18.000**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-.
Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-.
Alle aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.

Agioreserve				
Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	6.154.102	€	6.154.102
Saldo per 31 december	€	**6.154.102**	€	**6.154.102**
Algemene reserve				
Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	1.281.881-	€	338.336-
Bij: Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€	124.515	€	943.545-
Saldo per 31 december	€	**1.157.366-**	€	**1.281.881-**
Onverdeeld resultaat				
Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	124.515	€	943.545-
Af: overboeking naar algemene reserve	€	124.515-	€	943.545
Bij: resultaat na belastingen	€	2.135.323-	€	124.515
Saldo per 31 december	€	**2.135.323-**	€	**124.515**

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		31-12-2012		31-12-2011
VOORZIENINGEN				
Voorziening deelneming				
Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	2.347.589	€	1.538.547
Bij: Afwaardering deelneming Weller Energie B.V.	€	176.698	€	809.042
Saldo per 31 december	€	**2.524.287**	€	**2.347.589**
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan groepsmaatschappijen				
Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	**1.399.597**	€	**1.314.371**

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA				
Overlopende passiva				
Nog te betalen BTW	€	301	€	-
Nog te betalen kosten	€	1.750	€	1.750
	€	2.051	€	1.750

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid
De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

		31-12-2012		31-12-2011
BEDRIJFSKOSTEN				
Overige bedrijfskosten				
Accountantskosten	€	1.750	€	1.750
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€	333	€	2.000
Overige algemene kosten	€	83	€	145
	€	**2.166**	**€**	**3.895**

De vennootschap heeft in 2012 geen werknemers in dienst.

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rente liquide middelen	€	10	€	33
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	62.702	€	59.716
	€	**62.712**	**€**	**59.749**
Overige rentelasten en soortgelijke kosten				
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	**€**	**67.671**	**€**	**62.680**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	**€**	**1.817**	**€**	**1.707**
Resultaat deelnemingen				
Resultaat Weller Energie B.V.	€	176.698-	€	809.042-
Resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€	1.249.498-	€	151.340
Resultaat Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	701.263-	€	787.336
Resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	€	2.555-	€	-
	€	**2.130.015-**	**€**	**129.634**

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur
De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 25 juni 2013

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten
De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten
De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten
Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten
Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten
De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € 124.515 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2012 na belastingen ten bedrage van: € 2.135.323-
ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Wonen Holding B.V. te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Weller Wonen Holding B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Wonen Holding B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2012 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392, lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

JAARREKENING
2012

WELLER VASTGOED BEHEER B.V.

Statutaire vestigingsplaats:
Brunssum
Adres:
Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
1.1. De vennootschap 3
1.2. Doelstellingen 3
1.3. Structuur 3
1.4. Bestuur 3

2. Jaarrekening
2.1. Balans per 31 december 2012 4
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2012 5
2.3. Kasstroomoverzicht 2012 6
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen 7
2.5. Toelichting op de balans 8
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 14
2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening 15

3. Overige gegevens
3.1. Gebeurtenissen na balansdatum 16
3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming 16
3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar 16
3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar 16
3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant 16

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 16

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum.
De vennootschap is opgericht op 29 mei 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14102934.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:
a. Het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord;
b. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook;
c. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
d. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevordelijk kunnen zijn.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:
- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2012
(voor winstbestemming)

	31-12-2012		31-12-2011	
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	€ 38.492.697		€ 29.610.057	
Financiële vaste activa	€ 78.724		€ 58.839	
		€ 38.571.421		**€ 29.668.896**
Vlottende activa				
Vorderingen en overlopende activa	€ 154.231		€ 177.765	
Liquide middelen	€ 123.544		€ 91.938	
		€ 277.775		**€ 269.703**
Totaal activa		**€ 38.849.196**		**€ 29.938.599**

	31-12-2012		31-12-2011	
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	€ 18.000		€ 18.000	
Agioreserve	€ 4.445.000		€ 4.445.000	
Algemene reserve	€ 1.058.934		€ 271.598	
Onverdeeld resultaat	€ 701.263-		€ 787.336	
		€ 4.820.671		**€ 5.521.934**
Voorzieningen	€ -		€ -	
		€ -		**€ -**
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	€ 7.771.875		€ 7.924.375	
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 25.982.725		€ 16.194.507	
		€ 33.754.600		**€ 24.118.882**
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 273.925		€ 297.783	
		€ 273.925		**€ 297.783**
Totaal passiva		**€ 38.849.196**		**€ 29.938.599**

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2012

		2012			2011	
Bedrijfsopbrengsten						
Huren	€	1.948.341		€	1.256.129	
Overige opbrengsten	€	4.046		€	2.012	
Som der bedrijfsopbrengsten			**€ 1.952.387**			**€ 1.258.141**
Bedrijfskosten						
Doorberekende personeelslasten	€	68.803		€	60.060	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	€	4.695		€	4.215	
Directe bedrijfslasten	€	292.701		€	183.093	
Overige bedrijfskosten	€	199.112		€	119.867	
Som der bedrijfskosten			**€ 565.311**			**€ 367.235**
Bedrijfsresultaat			**€ 1.387.076**			**€ 890.906**
Financiële baten en -lasten						
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.942		€	3.831	
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	1.186.487-		€	611.209-	
			€ 1.183.545-			**€ 607.378-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen			**€ 203.531**			**€ 283.528**
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			**€ 1.138.550-**			**€ 527.320**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering			€ 233.755			€ 44.357-
Vrijval passieve latentie			€ -			€ 20.845
Resultaat na belastingen			**€ 701.263-**			**€ 787.336**

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2012

		2012			2011	
Kasstroom uit operationele activiteiten						
Resultaat na belastingen			€ 701.263-			€ 787.336
Aanpassing voor:						
* Afschrijvingen materiële vaste activa			€ 4.695			€ 4.215
* Waardeverandering vastgoedportefeuille			€ 1.138.550			€ 527.320-
* Veranderingen in het werkkapitaal:						
Mutatie vorderingen	€ 23.534			€ 97.126-		
Mutatie kortlopende schulden	€ 23.858-			€ 127.022		
* Mutatie voorzieningen	€ -			€ 65.845-		
			€ 324-			€ 35.949-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten						
Investeringen in materiële vaste activa	€ 10.025.884-			€ 11.590.078-		
			€ 10.025.884-			€ 11.590.078-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten						
Mutatie langlopende schulden	€ 152.500-			€ 152.500-		
Mutatie rekeningcourant schulden	€ 9.788.218			€ 11.327.131		
Mutatie rekeningcourant vorderingen	€ 19.885-			€ 2.736-		
			€ 9.615.833			€ 11.171.895
Netto kasstroom			**€ 31.606**			**€ 189.901-**
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 91.938			€ 281.839		
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 123.544			€ 91.938		
Mutatie liquide middelen			**€ 31.606**			**€ 189.901-**

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen
De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgelijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 12 april 2013.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V. , Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa
Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2012 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Onder de materiële vaste activa is voorts inventaris opgenomen. De inventaris wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur (5 of 10 jaar).

Vorderingen en overlopende activa
De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening inkomstenderving
N.a.v. de uitspraak inzake een juridisch geschil omtrent de ontstane lekkage van de parkeergarage van het cultuurcluster te Heerlerheide is een voorziening inkomstenderving gevormd voor inkomenscompensatie voor huurders van nabij gelegen winkelpanden die last zullen hebben van de herstelwerkzaamheden. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. In 2011 valt deze voorziening vrij tegen de ter compensatie aan huurders verstrekte huurvermindering.

Langlopende schulden
De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden
De kortopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid
Weller Vastgoed Beheer B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting
met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
		Vastgoedbeleggingen		
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschafwaarde	€	29.104.343	€	17.516.663
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	€	475.656	€	51.664-
	€	**29.579.999**	**€**	**17.464.999**
Mutaties gedurende het boekjaar				
Investeringen	€	10.013.551	€	11.587.680
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	1.138.550-	€	527.320
	€	**8.875.001**	**€**	**12.115.000**
Boekwaarde per 31 december				
Aanschafwaarde	€	39.117.894	€	29.104.343
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	€	662.894-	€	475.656
	€	**38.455.000**	**€**	**29.579.999**

Vastgoedbeleggingen
De waarde onder Vastgoedbeleggingen per ultimo 2012 is de taxatiewaarde per 31 december 2012. De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwaard, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

		Inventaris		
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschafwaarde	€	36.407	€	34.009
Cumulatieve afschrijvingen	€	6.349-	€	2.134-
	€	**30.058**	**€**	**31.875**
Mutaties gedurende het boekjaar				
Investeringen	€	12.334	€	2.398
Afschrijvingen	€	4.695-	€	4.215-
	€	**7.639**	**€**	**1.817-**
Boekwaarde per 31 december				
Aanschafwaarde	€	48.741	€	36.407
Cumulatieve afschrijvingen	€	11.044-	€	6.349-
	€	**37.697**	**€**	**30.058**

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Vorderingen op groepsmaatschappijen				
Rekeningcourant Weller Energie B.V.	€	61.781	€	58.839
Rekeningcourant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€	16.943	€	-
	€	**78.724**	**€**	**58.839**

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA				
Te vorderen BTW	€	13.068	€	-
Huurdebiteuren	€	248.388	€	191.332
Af: voorziening dubieuze debiteuren	€	-135.000	€	20.000-
Overige vorderingen	€	27.776	€	6.433
	€	**154.231**	**€**	**177.765**

Ten behoeve van de huurdebiteuren is een voorziening gevormd voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening heeft het volgende verloop:

Saldo per 1 januari	€	20.000	€	-
Dotatie ten laste van de exploitatie	€	116.435	€	20.000
Onttrekking aan de voorziening	€	1.434-	€	-
Saldo 31 december	€	135.000	€	20.000

LIQUIDE MIDDELEN				
Rekening-courant	€	123.544	€	91.938
	€	**123.544**	**€**	**91.938**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal				
Geplaatst en volgestort kapitaal	€	**18.000**	€	**18.000**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100.
Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100. Alle aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

Agio
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	4.445.000	€	4.445.000
Saldo per 31 december	€	**4.445.000**	€	**4.445.000**

Algemene reserve
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	271.598	€	87.030
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€	787.336	€	184.568
Saldo per 31 december	€	**1.058.934**	€	**271.598**

Onverdeeld resultaat
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	787.336	€	184.568
Af: overboeking naar algemene reserve	€	787.336-	€	184.568-
Bij: resultaat na belastingen	€	701.263-	€	787.336
Saldo per 31 december	€	**701.263-**	€	**787.336**

VOORZIENINGEN

Voorziening belastinglatenties
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	-	€	20.845
Bij: dotatie voorziening	€	-	€	-
Af : vrijval voorziening	€	-	€	20.845-
Saldo per 31 december	€	**-**	€	**-**

Vanaf 2012 worden latente belastingverplichtingen over tijdelijke belastbare verschillen opgenomen op de balans van de moeder.

Voorziening inkomstenderving
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	-	€	45.000
Bij: dotatie voorziening	€	-	€	-
Af: onttrekking voorziening			€	35.340-
Af: vrijval voorziening			€	9.660-
Saldo per 31 december	€	**-**	€	**-**

De voorziening is een resultante van de arbitragezaak rond de lekkages bij de parkeergarage van het Cultuurcluster Heerlerheide. Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft zich hierbij verplicht om de inkomstenderving op de commerciële panden voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 45.000. In 2011 is deze voorziening vrijgevallen tegen de ter compensatie aan huurders verstrekte huurvermindering.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen				
Saldo per 1 januari				
Lening 1	€	3.500.000	€	3.500.000
Lening 2	€	890.000	€	930.000
Lening 3	€	3.534.375	€	3.646.875
	€	**7.924.375**	**€**	**8.076.875**
Af: Aflossing lening 1	€	-	€	-
Af: Aflossing lening 2	€	40.000-	€	40.000-
Af: Aflossing lening 3	€	112.500-	€	112.500-
	€	**152.500-**	**€**	**152.500-**
Saldo per 31 december				
Lening 1	€	3.500.000	€	3.500.000
Lening 2	€	850.000	€	890.000
Lening 3	€	3.421.875	€	3.534.375
	€	**7.771.875**	**€**	**7.924.375**

Langlopende lening 1, met een hoofdsom van € 3.500.000 heeft een looptijd van 10 jaar. De aflossing geschiedt in één bedrag op 1 januari 2019. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,65% per jaar.

Langlopende lening 2, met een hoofdsom van € 1.000.000 heeft een looptijd van 25 jaar. De aflossing geschiedt in 100 opeenvolgende driemaandelijkse termijnen van € 10.000 voor het eerst op 1 april 2009. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,75% per jaar.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31-12-2012 een derivaat (rente-swap) in haar bezit met een nominaal bedrag van € 4.350.000, waarvoor het renterisco voor lening 1 en 2 is afgedekt. De marktwaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van adviseur Zanders, is ultimo 2012 € 783.683 negatief.

De vennootschap maakt gebruik van dit derivaat om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de langlopende leningen 1 en 2 af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de rente-swap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de langlopende leningen 1 en 2 en die van de rente-swap in hoge mate tegengesteld correleren. De rente-swap wordt in principe tot einde looptijd aangehouden. Op grond hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijshedge-accounting toegepast. De rente-swap en de langlopende leningen 1 en 2 worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

Ultimo boekjaar kan de swap-positie als volgt worden weergegeven:

- Geldgever:	ABN
- Type:	SWAP
- Start:	1 februari 2009
- Eind:	1 februari 2019
- Hoofdsom:	€ 4.350.000,-
- Rente:	3,76%

Langlopende lening 3, met een hoofdsom van € 3.750.000 heeft een looptijd van 5 jaar, behoudens verlenging. De aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen van € 9.375 voor het eerst op 1 februari 2010. Het rentepercentage is gebaseerd op interbancaire 5-jaarstarief vermeerderd met een individuele opslag van 1,35% per jaar.

Van het totaal aan schulden aan kredietinstellingen wordt in 2013 een bedrag van € 152.500 afgelost.
Van het totaal aan schulden aan kredietinstellingen € 4.150.000 heeft een looptijd langer dan vijf jaar.

Voor lening 1 en 2 staat Stichting Weller Wonen garant middels een terugkoopverklaring.

Schulden aan groepsmaatschappijen				
Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	24.665.991	€	14.821.676
Rekeningcourant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€	-	€	118.799
Rekeningcourant Weller Wonen Holding B.V.	€	1.316.734	€	1.254.032
	€	**25.982.725**	**€**	**16.194.507**

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Kortlopende schulden en overlopende passiva				
Crediteuren	€	79.651	€	91.005
Verschuldigde BTW	€	-	€	55.014
Vooruit ontvangen huur	€	74.010	€	-
Te verrekenen met huurders	€	63.582	€	6.034
Overlopende passiva	€	56.682	€	145.730
	€	**273.925**	**€**	**297.783**

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid
De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

		2012		2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huren	€	1.948.341	€	1.256.129
Overige opbrengsten	€	4.046	€	2.012
	€	**1.952.387**	**€**	**1.258.141**
BEDRIJFSKOSTEN				
Doorberekende personeelslasten	**€**	**68.803**	**€**	**60.060**
Afschrijvingen op materiële vaste activa				
Inventaris	**€**	**4.695**	**€**	**4.215**
Directe bedrijfslasten				
Onderhoud	€	191.208	€	115.651
Belasting & verzekering	€	79.633	€	38.786
Overige directe bedrijfslasten	€	21.860	€	28.656
	€	**292.701**	**€**	**183.093**
Overige bedrijfskosten				
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	€	429	€	154
Accountantskosten	€	2.750	€	2.750
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€	-	€	4.000
Makelaarskosten	€	13.685	€	29.452
Notariskosten	€	9.410	€	8.592
Afgeboekte vorderingen	€	-	€	4.033
Dotatie voorziening huurdebiteuren	€	116.435	€	20.000
Vrijval voorziening inkomstenderving	€	-	€	9.660-
Bemiddelingskosten verhuur	€	23.298	€	59.540
Overige algemene kosten	€	33.105	€	1.006
	€	**199.112**	**€**	**119.867**

De vennootschap heeft in 2012 geen werknemers in dienst.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

		2012		2011
FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rente liquide middelen	€	-	€	1.007
Rente rekeningcourant Weller Energie B.V.	€	2.942	€	2.824
	€	**2.942**	**€**	**3.831**
Overige rentelasten en soortgelijke kosten				
Rente liquide middelen	€	93	€	-
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	€	366.898	€	373.224
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	755.029	€	171.516
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€	1.765	€	6.753
Rente rekeningcourant Weller Wonen Holding B.V.	€	62.702	€	59.716
	€	**1.186.487**	**€**	**611.209**
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€**	**1.138.550**	**€**	**527.320-**
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	**€**	**233.755**	**€**	**44.357-**
Vrijval voorziening belastinglatenties	**€**	**-**	**€**	**20.845**

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur
De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 25 juni 2013

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen m.b.t. winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten
De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten
De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten
Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.

Artikel 20, lid 5 van de statuten
Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten
De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € 787.336 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2012 na belastingen ten bedrage van:	€	701.263-
ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.		

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2012 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392, lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

JAARREKENING 2012

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:
Heerlen
Adres:
Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
1.1. De vennootschap 3
1.2. Doelstellingen 3
1.3. Structuur 3
1.4. Bestuur 3

2. Jaarrekening
2.1. Balans per 31 december 2012 4
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2012 5
2.3. Kasstroomoverzicht 2012 6
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen 7
2.5. Toelichting op de balans 8
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 13
2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening 15

3. Overige gegevens
3.1. Gebeurtenissen na balansdatum 16
3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming 16
3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar 16
3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar 16
3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant 16

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 16

1. ALGEMEEN

1.1 De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Heerlen. De vennootschap is opgericht op 20 april 1984 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

lid 1
De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord.

lid 2
Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

lid 3
Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:
- Weller Wonen Holding B.V.: 122.500 aandelen

De aandelen zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht van 1 januari 2008 af voor rekening en risico van de verkrijger te zijn.

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2012
(voor winstbestemming)

	31-12-2012		31-12-2011	
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	€ -		€ 205.000	
Financiële vaste activa	€ 81.306		€ 146.498	
		€ 81.306		**€ 351.498**
Vlottende activa				
Voorraden	€ 1.442.197		€ 525.696	
Onderhanden projecten	€ 27.024.852		€ 5.713.741	
Vorderingen en overlopende activa	€ 3.030.229		€ 356.969	
Liquide middelen	€ 109.124		€ 284.314	
		€ 31.606.401		**€ 6.880.719**
Totaal activa		**€ 31.687.707**		**€ 7.232.218**

	31-12-2012		31-12-2011	
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	€ 61.250		€ 61.250	
Algemene reserve	€ 1.822.597		€ 1.671.257	
Onverdeeld resultaat	€ 1.249.498-		€ 151.340	
		€ 634.349		**€ 1.883.847**
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 26.102.669		€ 4.913.098	
		€ 26.102.669		**€ 4.913.098**
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 4.950.689		€ 435.273	
		€ 4.950.689		**€ 435.273**
Totaal passiva		**€ 31.687.707**		**€ 7.232.218**

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2012

		2012			2011	
Bedrijfsopbrengsten						
Huren	€	8.360		€	51.354	
Projectopbrengst onderhanden project Landvoogdstraat	€	-		€	160.551	
Resultaat verkoop grond Rumpenerpark Brunssum	€	93.615		€	41.745	
Som der bedrijfsopbrengsten			**€ 101.975**			**€ 253.650**
Bedrijfskosten						
Overige waardeveranderingen	€	1.800.000		€	-	
Directe bedrijfslasten	€	1.654		€	8.122	
Overige bedrijfskosten	€	18.670		€	9.707	
Som der bedrijfskosten			**€ 1.820.324**			**€ 17.829**
Bedrijfsresultaat			**€ 1.718.349-**			**€ 235.821**
Financiële baten en -lasten						
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	850.701		€	250.098	
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	796.287-		€	284.132-	
			€ 54.415			**€ 34.034-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen			**€ 1.663.934-**			**€ 201.787**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering			€ 415.983			€ 50.447-
Resultaat deelnemingen			€ 1.548-			€ -
Resultaat na belastingen			**€ 1.249.498-**			**€ 151.340**

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2012

		2012			2011
Kasstromen uit operationele activiteiten					
Resultaat na belastingen		€ 1.249.498-			€ 151.340
Aanpassingen voor:					
* Veranderingen in het werkkapitaal:					
Mutatie voorraden	€ 916.501-		€ 454.629-		
Mutatie vorderingen	€ 2.673.260-		€ 1.801.477		
Mutatie kortlopende schulden	€ 4.515.416		€ 573.266-		
		€ 925.656			€ 773.582
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Mutatie onderhanden projecten	€ 21.311.111-		€ 784.007-		
Desinvesteringen in materiële vaste activa	€ 205.000		€ -		
		€ 21.106.111-			€ 784.007-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Mutatie langlopende schulden	€ -		€ 2.499-		
Mutaties rekeningcourant schulden	€ 21.189.571		€ 368.648-		
Mutaties rekeningcourant vorderingen	€ 65.192		€ 10.860		
		€ 21.254.763			€ 360.287-
Netto kasstroom		**€ 175.190-**			**€ 219.372-**
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 284.314		€ 503.686		
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 109.124		€ 284.314		
Mutatie liquide middelen		**€ 175.190-**			**€ 219.372-**

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 12 april 2013 opgemaakt.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. , Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa
Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Voorraden
De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijging-/vervaardigingsprijs. Indien de actuele waarde naar verwachting lager is, vindt afwaardering plaats.

Onderhanden projecten
De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

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

Vorderingen en overlopende activa
De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden
De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. , Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder.
De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
		Vastgoedbeleggingen		
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschafwaarde	€	228.294	€	228.294
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	23.294-	€	23.294-
	€	**205.000**	**€**	**205.000**
Mutaties gedurende het boekjaar				
Investeringen	€	-	€	-
Desinvesteringen	€	205.000-	€	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-	€	-
	€	**205.000-**	**€**	**-**
Boekwaarde per 31 december				
Aanschafwaarde	€	-	€	228.294
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-	€	23.294-
	€	**-**	**€**	**205.000**

Vastgoedbeleggingen
Eind 2012 zijn de 2 verhuureenheden aan de Bautscherweg verkocht aan Stichting Weller Wonen. De overdracht heeft plaatsgevonden tegen de op dat moment geldende taxatiewaarde. Deze waarde was gelijk aan de waarde per 31 december 2011.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Vorderingen op groepsmaatschappijen				
Rekeningcourant Weller Energie B.V.	€	78.301	€	24.695
Rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	-	€	118.799
	€	**78.301**	€	**143.493**

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Belastinglatentie				
Actieve belastinglatentie	€	**3.005**	€	**3.005**

De actieve latentie heeft betrekking op het voorvoegingsverlies van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

VOORRADEN

Voorraad grond Rumpenerpark	€	**1.442.197**	€	**525.696**

Het verloop van de post is als volgt:

		Rumpenerpark
Saldo per 1 januari	€	525.696
BIJ: investeringen	€	1.030.414
AF: desinvestering als gevolg van verkoop	€	207.528-
BIJ: resultaat verkoop	€	93.615
Saldo per 31 december	€	**1.442.197**

Rumpenerpark
Bij het project Rumpenerpark zijn/worden 15 koopwoningen gerealiseerd. De woningen zijn ontwikkeld voor risico en rekening van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. met uitzondering van 1 woning, die voor risico en rekening van de aannemer is ontwikkeld.
Ultimo 2012 zijn 10 kavels verkocht aan particulieren. Het resultaat m.b.t. deze verkopen is verantwoord in de winst- en verliesrekening over 2011 en 2012.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten	€	**27.024.852**	€	**5.713.741**

Het verloop van de onderhanden projecten is als volgt:

		Maankwartier
Saldo per 1 januari	€	5.713.741
Bij: investeringen	€	23.111.111
Af: afwaardering i.v.m. planwijziging	€	1.800.000-
Saldo per 31 december	€	**27.024.852**

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

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA				
Huurdebiteuren	€	5.714	€	-
Overige debiteuren	€	1.745.872	€	36.902
Overige vorderingen	€	-	€	42
Overlopende activa	€	48.246	€	31.000
Te vorderen BTW	€	941.372	€	-
Te vorderen vennootschapsbelasting 2004,2005 en 2007 (betaald op voorlopige aanslag)	€	289.025	€	289.025
	€	**3.030.229**	**€**	**356.969**

De post "Overige Debiteuren" betreft hoofdzakelijk een declaratie inzake bijkomende kosten voor het project Maankwartier ten bedrage van € 1.710.000. Deze vordering zal worden verrekend bij notarieel transport van de grondrechten.

LIQUIDE MIDDELEN				
ABN-AMRO	€	63.584	€	64.150
BNG	€	45.539	€	220.164
	€	**109.124**	**€**	**284.314**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal				
Geplaatst en volgestort kapitaal	€	**61.250**	€	**61.250**
		========		========

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000, verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50.
Geplaatst en volgestort zijn 122.500 aandelen van elk nominaal € 0,50.
Alle aandelen zijn in het bezit van Stichting Weller Wonen.

Algemene reserve				
Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	1.671.257	€	1.595.299
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€	151.340	€	75.958
		————		————
Saldo per 31 december	€	**1.822.597**	€	**1.671.257**
		========		========

Onverdeeld resultaat				
Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	151.340	€	75.958
Af: overboeking naar algemene reserve	€	151.340-	€	75.958-
Bij: resultaat na belastingen	€	1.249.498-	€	151.340
		————		————
Saldo per 31 december	€	**1.249.498-**	€	**151.340**
		========		========

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan groepsmaatschappijen				
Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	26.085.726	€	4.913.098
Rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	16.943	€	-
		————		————
	€	**26.102.669**	€	**4.913.098**
		========		========

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en overlopende passvia				
Crediteuren	€	4.946.939	€	234.625
Verschuldigde BTW	€	-	€	187.758
Overlopende passiva	€	3.750	€	12.890
		————		————
	€	**4.950.689**	€	**435.273**
		========		========

De grootste schuld aan crediteuren is afgerond groot € 3.700.000 en omvat bouwdeel Noord van het project maankwartier.
De afwikkeling hiervan loopt gelijk met die van eveneens openstaande vorderingen inzake bijkomende kosten
en is afhankelijk van de voltooiing van de overdracht van de grondrechten.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2017. Voor dit project heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) begin 2012 toestemming gegeven voor de volgende functies: huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, GDV en KDV.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 54,2 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 27,6 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 26,6 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit de Wellergroep. In deze entiteit heeft in 2012 o.a. de aankoop van een deel van de gronden plaatsgevonden. In deze entiteit zal de detaillering over aangegane verplichtingen en risico's, zoals deze nog niet uit de balans blijken, worden toegelicht.

De Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's, die mogelijkerwijs uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau.
Inmiddels zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Maankwartier onherroepelijk. Wel loopt er nog een vooronderzoek betreffende een door NSI aangespannen procedure inzake vermeende verboden staatssteun bij het Hof in Europa.
Met betrekking tot het minimaliseren van de markt- en afzetrisico''s hebben c.q. vindt er voor aanvang bouw nog een aantal aanpassingen van het totale plan plaats (transformeren van kantoorruimte in woonruimte e.d.).
Eind 2011 is al een deel van het plan doorgestoten naar een commerciële partij.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

		2012		2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huren	€	8.360	€	51.354
Projectopbrengst onderhanden project Landvoogdstraat	€	-	€	160.551
Resultaat verkoop Rumpenerpark Brunssum	€	93.615	€	41.745
	€	**101.975**	**€**	**253.650**
BEDRIJFSKOSTEN				
Overige waardeveranderingen				
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	**€**	**1.800.000**	**€**	**-**

In het project Maankwartier zullen transformaties plaatsvinden van functies. De bijkomende kosten met betrekking tot de te transformeren functies bedragen € 1.800.000 en zijn ten laste van het resultaat gebracht.

Directe bedrijfslasten				
Onderhoudslasten	€	713	€	6.632
Belastingen	€	701	€	688
Verzekeringen	€	239	€	173
Overige directe bedrijfslasten	€	2	€	629
	€	**1.654**	**€**	**8.122**
Overige bedrijfskosten				
Drukkosten/kantoorbenodigdheden	€	-	€	33
Accountantskosten	€	3.750	€	5.000
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€	1.250-	€	4.000
Vrijval suppletie BTW 2007	€	14.802	€	-
Algemene kosten	€	1.368	€	675
	€	**18.670**	**€**	**9.707**

De vennootschap heeft in 2012 geen werknemers in dienst.

Doorbelasting uren
De doorbelaste uren van Stichting Weller Wonen zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. volledig geactiveerd op de projecten.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

		2012		2011
FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rente liquide middelen	€	3.545	€	1.876
Rente rekeningcourant Weller Energie B.V .	€	3.608	€	1.184
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V .	€	1.765	€	6.753
Geactiveerde rente projecten	€	841.783	€	239.992
Overige rentebaten	€	-	€	293
	€	**850.701**	**€**	**250.098**
Overige rentelasten en soortgelijke kosten				
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	796.287	€	284.132
	€	**796.287**	**€**	**284.132**

De aan Stichting Weller Wonen verschuldigde rentekosten over het rekening courant, ad € 796.000 zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. op de projecten geactiveerd (€ 842.000). Het restant aan rente-activering heeft betrekking op projectinvesteringen, welke niet via rekening-courant zijn verrekend.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering				
Vennootschapsbelasting boekjaar	**€**	**415.983**	**€**	**50.447-**
Resultaat deelnermingen				
Resultaat Exploitatiemaatschappij Noorderkroon B.V.	**€**	**1.548-**	**€**	**-**

Het betreft een nagekomen last inzake afwikkeling vennootschapsbelasting over het jaar 2010 van de in 2010 opgeheven Noorderkroon B.V. waarin Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. een belang van 50% hield.

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur
De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.F. Tijmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 25 juni 2013

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten
De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten
De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten
Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten
De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € 151.340 ten gunste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2012 na belastingen ten bedrage van: € 1.249.498-
ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2012 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392, lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

JAARREKENING 2012

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING SECUNDUS B.V.

Statutaire vestigingsplaats:
Brunssum
Adres:
Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
1.1. De vennootschap 3
1.2. Doelstellingen 3
1.3. Structuur 3
1.4. Bestuur 3

2. Jaarrekening
2.1. Balans per 31 december 2012 4
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2012 van 26 maart t/m 31 december 5
2.3. Kasstroomoverzicht 2012 6
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen 7
2.5. Toelichting op de balans 8
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 10
2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening 11

3. Overige gegevens
3.1. Gebeurtenissen na balansdatum 12
3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming 12
3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar 12
3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar 12
3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant 12

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 12

1. ALGEMEEN

1.1 De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 26 maart 2012 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 54991870.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

a) De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen.

b) Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook.

c) Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:
- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

De aandelen zijn op 26 maart 2012 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2012
(voor winstbestemming)

		31-12-2012			31-12-2011	
ACTIVA						
Vaste activa						
Vlottende activa						
Vorderingen en overlopende activa	€	61		€	-	
Liquide middelen	€	19.242		€	-	
			€ 19.303			€ -
Totaal activa			€ 19.303			€ -
		31-12-2012			31-12-2011	
PASSIVA						
Eigen vermogen						
Geplaatst kapitaal	€	18.000		€	-	
Algemene reserve	€	-		€	-	
Onverdeeld resultaat	€	2.555-		€	-	
			€ 15.445			€ -
Langlopende schulden						
Schulden aan groepsmaatschappijen	€	1.859		€	-	
			€ 1.859			€ -
Kortlopende schulden						
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€	2.000		€	-	
			€ 2.000			€ -
Totaal passiva			€ 19.303			€ -

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2012 van 26 maart t/m 31 december

		2012			2011	
Bedrijfskosten						
Overige bedrijfskosten	€	3.318		€	-	
Som der bedrijfskosten			€ 3.318			€ -
Bedrijfsresultaat			€ 3.318-			€ -
Financiële baten en -lasten						
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	3		€	-	
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	92-		€	-	
			€ 89-			€ -
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen			€ 3.407-			€ -
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering			€ 852			€ -
Resultaat na belastingen			€ 2.555-			€ -

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2012

		2012			2011
Kasstromen uit operationele activiteiten					
Resultaat na belastingen		€ 2.555-			€ -
Aanpassingen voor:					
* Veranderingen in het werkkapitaal:					
Mutatie vorderingen	€	61-	€	-	
Mutatie kortlopende schulden	€	2.000	€	-	
		€ 1.939			€ -
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
		€ -			€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Mutatie aandelenkapitaal	€	18.000	€	-	
Mutatie rekeningcourant schulden	€	1.859	€	-	
		€ 19.858			€ -
Netto kasstroom		**€ 19.242**			**€ -**
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	-	€	-	
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	19.242	€	-	
Mutatie liquide middelen		**€ 19.242**			**€ -**

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 12 april 2013 opgemaakt.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vorderingen en overlopende activa
De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden
De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA				
Te vorderen BTW	€	61	€	-
	€	**61**	**€**	**-**
LIQUIDE MIDDELEN				
BNG rekening-courant	€	19.242	€	-
	€	**19.242**	**€**	**-**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

		2012		2011
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal				
Geplaatst en volgestort kapitaal	**€**	**18.000**	**€**	**-**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,00.
Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100.
Alle aandelen zijn in het bezit van Weller Wonen Holding B.V..

Algemene reserve
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	-	€	-
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€	-	€	-
Saldo per 31 december	**€**	**-**	**€**	**-**

Onverdeeld resultaat
Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€	-	€	-
Af: overboeking naar Algemene reserve	€	-	€	-
Bij: resultaat na belastingen	€	2.555-	€	-
Saldo per 31 december	**€**	**2.555-**	**€**	**-**

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan groepsmaatschappijen				
Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	**€**	**1.859**	**€**	**-**

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en overlopende passiva				
Overlopende passiva	€	2.000	€	-
	€	**2.000**	**€**	**-**

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

		2012		2011
BEDRIJFSKOSTEN				
Overige bedrijfskosten				
Accountantskosten	€	2.000	€	-
Notariskosten inzake oprichting	€	1.303	€	-
Algemene kosten	€	15	€	-
	€	**3.318**	**€**	**-**

De vennootschap heeft in 2012 geen werknemers in dienst.

		2012		2011
FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Overige rentebaten	€	3	€	-
	€	**3**	**€**	**-**
Overige rentelasten en soortgelijke kosten				
Rente liquide middelen	€	11		
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	82	€	-
	€	**92**	**€**	**-**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering				
Vennootschapsbelasting boekjaar	**€**	**852**	**€**	**-**

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur
De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.F. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 25 juni 2013

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten
De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten
De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten
Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten
Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuikering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten
De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Er is geen sprake van resultaatbestemming voorgaand boekjaar daar de oprichting gedurende het boekjaar heeft plaatsgevonden.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2012 na belastingen ten bedrage van: € 2.555-
ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.
te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 (van 26 maart tot en met 31 december) met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 (van 26 maart tot en met 31 december) in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2012 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392, lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

JAARREKENING
2012

WELLER ENERGIE B.V.

Statutaire vestigingsplaats:
Brunssum
Adres:
Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
1.1. De vennootschap 3
1.2. Doelstellingen 3
1.3. Structuur 3
1.4. Bestuur 3

2. Jaarrekening
2.1. Balans per 31 december 2012 4
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2012 5
2.3. Kasstroomoverzicht 2012 6
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen 7
2.5. Toelichting op de balans 8
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening 14
2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening 15

3. Overige gegevens
3.1. Gebeurtenissen na balansdatum 16
3.2. Statutaire bepalingen m.b.t. de winstbestemming 16
3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
3.4. Voorstel resultaatbestemming 16
3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant 16

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 16

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Energie B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14089794.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Energie B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:
a. Het leveren van warmte-energie en koeling door middel van mijnwater en/of warmtegas ten behoeve van huurders en gebiedgebonden bewoners;
b. Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook;
c. Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
d. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevordelijk kunnen zijn.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:
- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2012
(voor winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2012		31-12-2011	
Vaste activa				
Materiële vaste activa	€ -		€ -	
Immateriële vaste activa	€ -		€ -	
Financiële vaste activa	€ -		€ 2.021.534	
		€ -		€ 2.021.534
Vlottende activa				
Vorderingen en overlopende activa	€ 38.956		€ 94.706	
Liquide middelen	€ 61.586		€ 58.826	
		€ 100.542		€ 153.532
Totaal activa		€ 100.542		€ 2.175.066

PASSIVA	31-12-2012		31-12-2011	
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	€ 18.000		€ 18.000	
Algemene reserve	€ 2.365.589-		€ 1.556.547-	
Wettelijke reserve	€ -		€ -	
Onverdeeld resultaat	€ 176.698-		€ 809.042-	
		€ 2.524.287-		€ 2.347.589-
Egalisatierekening investeringssubsidies	€ -		€ -	
		€ -		€ -
Achtergestelde lening	€ -		€ 2.000.000	
		€ -		€ 2.000.000
Langlopende Schulden				
Langlopende schulden kredietinstellingen	€ -		€ 2.200.000	
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 2.399.061		€ 83.533	
		€ 2.399.061		€ 2.283.533
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 225.768		€ 239.122	
		€ 225.768		€ 239.122
Totaal passiva		€ 100.542		€ 2.175.066

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2012

	2012		2011	
Bedrijfsopbrengsten				
Opbrengsten	€ 260.426		€ 231.386	
Som der bedrijfsopbrengsten		€ 260.426		€ 231.386
Bedrijfskosten				
Overige waardeveranderingen	€ 27.533		€ 1.265.072	
Overige bedrijfskosten	€ 384.491		€ 49.683-	
Som der bedrijfskosten		€ 412.024		€ 1.215.389
Bedrijfsresultaat		**€ 151.598-**		**€ 984.003-**
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 97.779		€ 95.165	
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€ 181.779-		€ 189.885-	
		€ 84.000-		€ 94.720-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		**€ 235.598-**		**€ 1.078.723-**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		€ 58.900		€ 269.681
Resultaat na belastingen		**€ 176.698-**		**€ 809.042-**

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2012

		2012			2011	
Kasstromen uit operationele activiteiten						
Resultaat na belastingen			€ 176.698-			€ 809.042-
Aanpassing voor:						
* Afschrijvingen materiële vaste activa			€ -			€ 30.978
* Afschrijvingen immateriële vaste activa			€ -			€ 11.841
* Waardeverandering			€ 27.533			€ 1.265.072
* Veranderingen in het werkkapitaal:						
Mutatie vorderingen	€	55.750		€	82.344-	
Mutatie kortlopende schulden	€	13.354-		€	2.201	
			€ 42.396			€ 80.143-
* Mutatie voorzieningen	€	-		€	24.780-	
			€ -			€ 24.780-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten						
Investeringen in materiële vaste activa	€	27.533-		€	13.818	
Investeringen in financiële vaste activa	€	2.021.534		€	777.305-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			€ 1.994.001			€ 763.487-
Kasstromen uit financieringsactiviteiten						
Mutatie achtergestelde lening	€	2.000.000-		€	700.000	
Mutatie langlopende schulden kredietinstell.	€	2.200.000-		€	-	
Mutatie rekening courant schulden	€	2.315.528		€	3.742	
Mutatie investeringssubsidies	€	-		€	476.525-	
			€ 1.884.472-			€ 227.217
Netto kasstroom			€ 2.760			€ 142.344-
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	58.826		€	201.170	
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	61.586		€	58.826	
Mutatie liquide middelen			€ 2.760			€ 142.344-

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 12 april 2013.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Negatief eigen vermogen
Per jaareinde 2012 is het eigen vermogen van Weller Energie B.V. negatief. Een voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is evenwel gewaarborgd, aangezien de aandeelhouder(s) en de belangrijkste financier(s) hebben toegezegd Weller Energie B.V. financieel te zullen steunen. Dientengevolge zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

Materiële vaste activa
De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. In 2008 is de energiecentrale in gebruik genomen en wordt derhalve gestart met lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur.

Aantal afschrijvingsjaren:
- Gebouwen: 40 jaar
- Energiecentrale en infrastructuur: deels 30 jaar, deels 15 jaar

Inzake deze waardering en de toekomstvisie van de organisatie staat een gedetailleerdere toelichting onder 2.5 toelichting op de balans onder vaste activa.

Immateriële vaste activa
Onder de immateriële activa zijn kosten voor onderzoek en ontwikkeling in het kader van het mijnwaterproject geactiveerd. Het betreft hier met name advieskosten inzake de technische haalbaarheid van het project. Deze immateriële activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. In 2008 is de energiecentrale in gebruik genomen en wordt derhalve gestart met lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Conform art. 2:365 lid 2 BW is een wettelijke reserve gevormd ter hoogte van het geactiveerde bedrag ten laste van de overige reserves.

Aantal afschrijvingsjaren:
- Kosten voor onderzoek en ontwikkeling: 20 jaar

Vorderingen en overlopende activa
De vorderingen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Liquide middelen
De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden
De schulden met een resterende looptijd langer dan 1 jaar worden in de balans gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden en overlopende passiva
De schulden met een resterende looptijd korter dan 1 jaar worden in de balans gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid
Weller Energie B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering
De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2012	2011
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
	Machines & installaties	
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	€ 2.428.159	€ 2.441.977
Cumulatieve afschrijvingen	€ 178.186-	€ 147.208-
Cumulatieve afwaardering	€ 2.249.973-	€ 1.178.707-
	€ -	€ 1.116.062
Investeringen	€ 27.533	€ 13.818-
Afschrijvingen	€ -	€ 30.978-
Afwaardering	€ 27.533-	€ 1.071.266-
	€ -	€ 1.116.062-
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	€ 2.455.692	€ 2.428.159
Cumulatieve afschrijvingen	€ 178.186-	€ 178.186-
Cumulatieve afwaardering	€ 2.277.506-	€ 2.249.973-
	€ -	€ -
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
	Kosten onderzoek & ontwikkeling	
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	€ 497.752	€ 497.752
Cumulatieve afschrijving	€ 82.653-	€ 70.812-
Cumulatieve afwaardering	€ 415.099-	€ 221.293-
	€ -	€ 205.647
Investeringen	€ -	€ -
Afschrijving	€ -	€ 11.841-
Afwaardering	€ -	€ 193.806-
	€ -	€ 205.647-
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	€ 497.752	€ 497.752
Cumulatieve afschrijving	€ 82.653-	€ 82.653-
Cumulatieve afwaardering	€ 415.099-	€ 415.099-
	€ -	€ -

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

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

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

De redenen voor deze deelname van Weller was tweeledig namelijk:
- vanuit milieuperspectief trachten een wezenlijk CO2 reductie te bewerkstelligen;
- kostenreductie voor eindgebruiker op termijn (de snel stijgende energielasten gaan een steeds groter aandeel van de woonlasten bedragen).

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

Continuïteit
We constateerden medio 2010 dat een aantal aannames uit het Businessplan 2006 om uiteenlopende redenen vooralsnog niet gerealiseerd worden met als hoofdoorzaken:

- De geplande bouwfasering van Heerlerheide Nieuwe Stijl heeft vertraging opgelopen en er zullen minder aansluitingen (zowel wooneenheden als utiliteiten) gerealiseerd worden dan oorspronkelijk gepland.
- De geprognosticeerde stijging van de energieprijzen is als gevolg van de mondiale kredietcrisis niet gerealiseerd. In de oorspronkelijke meerjarenprognose werd uitgegaan van een jaarlijkse prijsstijging. In 2008 en 2009 zijn er prijsdalingen geweest. Door deze prijsontwikkelingen is de omzet substantieel lager.

In financiële zin hebben deze negatieve ontwikkelingen zich vertaald in:
- negatieve jaarresultaten;
- lage solvabiliteit;
- zeer lage kasstromen.

Deze financiële ontwikkeling roept de vraag op of er binnen Weller Energie B.V. sprake is van continuïteit.

In het kader van deze continuïteitsvraag heeft het bestuur van Weller Energie B.V. expliciet te kennen gegeven dat er onverminderd sprake zal zijn van technische levering van energie aan de afnemers van Weller Energie B.V..

Daarnaast wordt de financiële continuïteit gewaarborgd doordat Stichting Weller Wonen zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de activiteiten van Weller Energie B.V..

Waardering en financiële consequenties
Door de hoofdelijke aansprakelijkheid van Stichting Weller Wonen is de technische en financiële continuïteit van Weller Energie B.V. gegarandeerd. Ook zijn er maatregelen genomen om te komen tot een betere verhouding tussen opbrengsten en kosten (de omzetten zullen stijgen, de inkoopkosten van de mijnwaterwarmte zullen dalen evenals de interne kosten).

Als gevolg van de totdusver verlieslatende exploitatie, de onzekerheid met betrekking tot marktontwikkelingen (energieprijzen etc.) en de beperkte interne expertise heeft de directie besloten om Weller Energie B.V cq. de vaste activa van Weller Energie B.V. te vervreemden.

Als gevolg van de verlieslatende exploitatie is sprake van een blijvende en aanmerkelijke waardedaling.

Daarnaast is de energiecentrale van Weller Energie B.V. dermate specifiek dat niet gesproken kan worden van een courant goed. Het is dan ook lastig om een inschatting van de indirecte opbrengstwaarde te maken.

Op basis van het bovenstaande is besloten om, voorzichtigheidshalve, de materiële en immateriële activa naar nihil af te waarderen.

De verkoopopbrengst zal verwerkt worden bij realisatie.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2012	2011
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ -	€ 2.021.534
	€ -	€ 2.021.534

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

	2012	2011
VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA		
Huurdebiteuren	€ 8.415	€ 13.047
AF: voorziening dubieuze debiteuren	€ 2.491-	€ -
Overige vorderingen	€ 7.070	€ -
Overlopende vorderingen	€ 25.962	€ 81.659
	€ 38.956	€ 94.706

LIQUIDE MIDDELEN		
BNG rekening-courant	€ 15.490	€ 41.581
ING rekening-courant	€ 46.096	€ 17.245
	€ 61.586	€ 58.826

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal				
Geplaatst en volgestort kapitaal	**€**	**18.000**	**€**	**18.000**
		========		========

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000,-, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-.

Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-. Alle aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

Algemene reserve

Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	1.556.547-	€	562.886-
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€	809.042-	€	1.199.308-
Per saldo geactiveerde kosten voor onderzoek & ontwikkeling	€	-	€	205.647
(overboeking naar wettelijke reserve)		----------		----------
Saldo per 31 december	€	2.365.589-	€	1.556.547-
		==========		==========

Wettelijke reserve

Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	-	€	205.647
Per saldo geactiveerde kosten voor onderzoek & ontwikkeling	€	-	€	205.647-
(overboeking van algemene reserve)		----------		----------
Saldo per 31 december	€	-	€	-
		==========		==========

Conform art. 2:365 lid 2 BW is een wettelijke reserve gevormd gelijk de hoogte van de geactiveerde kosten voor onderzoek en ontwikkeling. Deze wettelijke reserve is gevormd ten laste van de algemene reserve. Door het besluit tot de afwaardering van de kosten van onderzoek en ontwikkeling in 2011 naar nihil is de hiervoor gevormde wettelijke reserve in 2011 vrijgevallen.

Onverdeeld resultaat

Het verloop van deze post is als volgt:				
Saldo per 1 januari	€	809.042-	€	1.199.308-
Af: overboeking naar algemene reserve	€	809.042	€	1.199.308
Bij: resultaat na belastingen	€	176.698-	€	809.042-
		----------		----------
Saldo per 31 december	€	176.698-	€	809.042-
		==========		==========

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
ACHTERGESTELDE LENING				
Saldo per 1 januari	€	2.000.000	€	1.300.000
Nieuw aangetrokken	€	-	€	700.000
Aflossing	€	2.000.000-	€	-
Saldo per 31 december	€	-	€	2.000.000

Op 10 december 2012 is de langlopende schuld aan de kredietinstelling, tegen dezelfde voorwaarden, overgenomen door Stichting Weller Wonen. De achtergestelde lening ad € 2.000.000 welke werd aangehouden om te voldoen aan de solvabiliteitseis van de kredietverstrekker is vervallen en verwerkt in rekening courant met Stichting Weller Wonen. Over het geleende bedrag is tot 10 december een rente van 5% verschuldigd.

EGALISATIEREKENING INVESTERINGSUBSIDIES				
Saldo per 1 januari	€	-	€	476.525
Dotatie egalisatierekening investeringsubsidies	€	-	€	7.800
Vrijval egalisatierekening investeringsubsidies	€	-	€	484.325-
Saldo per 31 december	€	-	€	-

In 2005 is door het Ministerie van Economische zaken subsidie (Unieke Kansen Regeling) á € 1.387.901,- toegekend aan Weller Energie B.V. voor het mijnwaterproject. Dit subsidiebedrag heeft betrekking op aanvragen van meerdere partijen waarbij Weller Energie B.V. penvoerder is. Per ultimo 2012 is een voorschot van € 1.107.034,- ontvangen. Het bedrag opgenomen onder egalisatierekening investeringssubsidies heeft betrekking op het gedeelte van Weller Energie B.V.. De voorschotten zijn gerelateerd aan de tot het moment van verantwoordingsrapportage gedane investeringen.

Door het volledig afwaarderen van de vaste activa in 2011 is de egalisatierekening investeringssubsidies ook volledig vrijgevallen in 2011.

Met Agentschap NL worden door Weller Energie B.V. en Mijnwater B.V. i.o. van de gemeente Heerlen momenteel onderhandelingen gevoerd over bestemming van het resterende subsidiebedrag.

Weller Energie B.V. heeft haar alternatief voor investeringen in heatpipes aan AgentschapNL uiteengezet. Het komt er in het kort op neer dat wordt verzocht de toegekende UKR-restsubsidie te mogen aanwenden voor concrete performanceverbeteringen van de installatie mede gezien in het kader van de aansluiting op Mijnwater 2.0 van de gemeente. De gemeente dan wel een daarvoor opgerichte rechtspersoon zal de aanvullende investeringen in de installatie van Weller Energie B.V. op zich nemen, voor of na overdracht van de aandelen van Weller Energie B.V. aan de gemeente Heerlen.

De UKR-beschikking wordt dan (van rechtswege) door de gemeente overgenomen in het kader van de aandelenoverdracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een concreet wijzigingsverzoek voor de toegekende UKR-regeling op verzoek van AgentschapNL, dat de gemeente in staat stelt de investeringen te plegen in het kader van de resterende UKR-subsidie.

		2012		2011
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen				
Saldo per 1 januari	€	2.200.000	€	2.200.000
Aflossing	€	2.200.000-	€	-
Saldo per 31 december	€	-	€	2.200.000

Op 10 december 2012 is deze langlopende schuld aan de kredietinstelling , tegen dezelfde voorwaarden, overgenomen door Stichting Weller Wonen. De totale schuld ad € 2.200.000 is samen met de achtergestelde lening ad € 2.000.000 verwerkt in rekening courant met de stichting. Op het moment dat Weller Energie BV is verkocht of de activa zijn verkocht, zal Weller Energie B.V. haar schuld aan Stichting Weller Wonen en op haar beurt de Stichting de lening bij de kredietverschaffer aflossen.

Het rentepercentage bedroeg 3,85%.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

		2012		2011
Schulden aan groepsmaatschappijen				
Rekening courant Stichting Weller Wonen	€	2.258.979	€	-
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€	78.301	€	24.695
Rekening courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	61.781	€	58.839
	€	2.399.061	€	83.533

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en overlopende passiva				
Af te dragen BTW	€	54.874	€	47.442
Crediteuren	€	46.409	€	72.315
Overlopende schulden	€	124.485	€	119.365
	€	225.768	€	239.122

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

UKR subsidie

Op grond van de door het Ministerie van Economische zaken subsidie (Unieke Kansen Regeling) toegekende subsidie heeft Weller Energie B.V. nog de verplichting om voor circa € 250.000 te investeren in zonne-collectoren. Deze investering is in overleg met Agentschap NL opgeschort.

Weller Energie B.V. heeft haar alternatief voor investeringen in heatpipes aan AgentschapNL uiteengezet. Het komt er in het kort op neer dat wordt verzocht de toegekende UKR-restsubsidie te mogen aanwenden voor concrete performanceverbeteringen van de installatie mede gezien in het kader van de aansluiting op Mijnwater 2.0 van de gemeente. De gemeente dan wel een daarvoor opgerichte rechtspersoon zal de aanvullende investeringen in de installatie van Weller Energie B.V. op zich nemen, voor of na overdracht van de aandelen van Weller Energie B.V. aan de gemeente Heerlen.

De UKR- beschikking wordt dan (van rechtswege) door de gemeente overgenomen in het kader van de aandelenoverdracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een concreet wijzigingsverzoek voor de toegekende UKR-regeling op verzoek van AgentschapNL, dat de gemeente in staat stelt de investeringen te plegen in het kader van de resterende UKR-subsidie.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2012	2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Opbrengsten	€ 260.426	€ 231.386
	€ 260.426	€ 231.386
BEDRIJFSKOSTEN		
Overige waardeveranderingen		
Afwaardering materiële vaste activa	€ 27.533	€ 1.071.266
Afwaardering immateriële vaste activa	€ -	€ 193.806
	€ 27.533	€ 1.265.072
Overige bedrijfskosten		
Doorbelasting werkapparaat	€ 62.920	€ 70.980
Inkoopkosten	€ 215.597	€ 212.786
Onderhoudskosten	€ 56.584	€ 40.244
Bijdrage v.v.e.	€ 10.500	€ 10.231
Afschrijvingskosten	€ -	€ 42.819
Vrijval egalisatierekening investeringsubsidies	€ -	€ 484.325-
Advieskosten	€ 17.711	€ 28.728
Accountantskosten	€ 2.750	€ 2.750
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ -	€ 11.000
Verzekeringen	€ 6.282	€ 7.114
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	€ 2.491	€ -
Overige algemene kosten	€ 9.656	€ 7.991
	€ 384.491	€ 49.683-

De vennootschap heeft in 2012 geen werknemers in dienst.

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Renteopbrengsten	€ -	€ 524
Rente rekening courant Stichting Weller Wonen	€ 97.779	€ 94.641
	€ 97.779	€ 95.165
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente over langlopende schulden	€ 80.936	€ 85.876
Rente achtergestelde lening	€ 94.293	€ 100.000
Rente rekening courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 2.942	€ 2.824
Rente rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 3.608	€ 1.184
	€ 181.779	€ 189.885
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€ 58.900	€ 269.681

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur
De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 25 juni 2013

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.F. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 25 juni 2013

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten
De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten
De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten
Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten
Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.

Artikel 20, lid 5 van de statuten
Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten
De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van - € 809.042 ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2012 na belastingen ten bedrage van: € 176.698-
ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Energie B.V. te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2012 van Weller Energie B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Energie B.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Benadrukking van de financiële positie in de jaarrekening

Wij vestigen de aandacht op pagina 7 van de toelichting van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat Weller Energie B.V. ultimo 2012 over een negatief eigen vermogen beschikt, maar dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten gewaarborgd is. Derhalve zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2012 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392, lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 25 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC