

**Volkshuisvestingsverslag
&
Jaarrekening
2010**

	Voorwoord	1
	Verslag Raad van Commissarissen	4
	Statuten	5
	Profielschets en RvC-reglement	5
	Codes en professionalisering governance	6
	Personalia	6
	Werkwijze	6
	Zelfevaluatie RvC	7
	Jaaragenda, besproken thema's en beslissingen	8
	Inzicht op basis van informatievoorziening	9
	Inhoudelijk toezicht	10
	Wijze waarop RvC ontwikkelingen interpreteert	11
	Verantwoording beloning	11
	Vaststelling jaarstukken door RvC	12
	Verslag Ondernemingsraad	13
	JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
	&	
	BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	20
1	Algemene beschouwingen	21
	Prestaties	22
2	Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	25
	Interne organisatie	25
	Bestuur en Directie	25
	Raad van Commissarissen	26
	Werkorganisatie	27
	Kantoor en automatisering	27
	Relatiebeheerders	28
	Commerciële ruimten	28
	Personeel	28
	Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer	29
	Hoofdzaken operationele en financiële doelstellingen	29
	Uiteenzetting interne controle- en beheersingssystemen	29
	Risicobeheer en beoordeling door bestuur	30
	Voornaamste risico's en onzekerheden	30
	Governance Code	31
	Gedrag- en Integriteitcode & Klokkenluidersreglement	31
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	33
	Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)	33
	Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken	33
	VROM	34
	Aedes	34
	Externe werkgroepen en adviescommissie	35
	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	35
	Level playing field	35
	Inbedding in de maatschappij	36

3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	37
	Algemeen	37
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model	37
	Nieuwbouw	38
	Onderhoud Algemeen	38
	Planmatig onderhoud	39
	Niet planmatig onderhoud	39
	Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken	41
	Medisch geïndiceerden	41
	Milieu, energie en legionella	41
4	Leefbaarheid en Herstructurering	43
	Leefbaarheid	43
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	44
	Brunssum	44
	Heerlen	44
	Onderbanken	47
	Amotatie en aankoop van woningen samengevat	47
5	Wonen en Zorg	49
	Brunssum	49
	Heerlen	49
	Onderbanken	49
6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	50
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	50
	Maatwerk en relatiebeheer	50
	Woningzoekenden	50
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	50
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	52
	Mutaties	52
	Het verhuren van woningen	52
	Ontruiming	53
	Woonfraudebeleid	53
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	54
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	56
	Algemeen	56
	Participatie	56
	HBV's en Bewonerscommissies	56
	Huurderskoepels	56
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	57
	Subsidie	58
	Klachtencommissie	58
	Kwaliteitsetels	59
	Verhuisstatuut	59
	Informatie aan bewoners	59

8	Financiële continuïteit	60
	Inleiding	60
	Financieel kader	60
	Waarderingsgrondslag	61
	Jaarresultaat 20109 versus begroting 2010	62
	Korte toelichting op de relevante verschillen	62
	Solvabiliteit	64
	Toekomstig financieel beleid	64
	Nieuwe ontwikkelingen	65
	Overige werkzaamheden	65
	Beleggingen	65
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	66
	Onrendabele investeringen	69
	Huursom	69
9	Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid	70
	Verkoop van woningen	70
10	Meldingsplichtige Besluiten	72
11	Bestuursverklaring	73
	Overige gegevens	74
	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	75
	VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	75
	Visitatie	75
	Bijzondere gebeurtenissen	75
	Meldingsplichtige besluiten	75
	Resultaatbepaling	76
	Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	77
	Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	78
	Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag van Ernst & Young	79
	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	82
	ENKELVOUDIGE JAARREKENING	137
	Controleverklaring van Ernst & Young	182

VOORWOORD

Na enkele jaren van zaaien, lees voorbereiding, kon in 2010 volop door Weller geoogst worden: maar liefst 240 hoofdzakelijk levensloopbestendige nieuwbouwappartementen werden in Brunssum en Heerlen opgeleverd en verhuurd of verkocht. Daarmee is tot uitdrukking gebracht dat ook in een krimpende markt, parallel lopend aan de vereiste amovatie, ook in de komende jaren behoefte blijft bestaan aan kwalitatieve uitbreiding van het aantal toekomstbestendige woningen.

Inmiddels is het alweer bijna vier jaar geleden dat emeritus hoogleraar Hugo Priemus*, een volkshuisvester bij uitstek, schreef: *"Voorlopig is aan niemand uit te leggen wat er nu gaande is en worden we per maand, soms per week, op een ander been geplaatst. De onzekerheid is overal toegenomen: bij vele corporaties zelf en bij ieder die zich afvraagt wat er nu wel en wat er nu niet van de corporaties mag worden verwacht. Het is een wonder dat nog zoveel corporaties, bewonersorganisaties en gemeentelijke diensten onverstoortbaar samenwerken en plannen maken"*.

Anno 2010 zijn enkele onzekerheden, niet steeds ten goede, weggenomen: de integrale vennootschapsbelastingheffing is enkele jaren geleden ingevoerd, activiteiten die niet als diensten van algemeen economisch belang worden beschouwd genieten niet langer een WSW-waarborging, op aandrang van Europa wordt in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd dat de doelgroep van beleid voor de Nederlandse Toegelaten Instellingen te ruim is en vastgoed wordt niet langer tegen historische kostprijs, maar, met uitzondering van de grond, tegen actuele waarde gewaardeerd.

Kortom: ook 2010 is een jaar geweest waarin een aantal het hoge niveau van de Nederlandse volkshuisvesting bedreigende ontwikkelingen en trends zichtbaar zijn gebleven en woningcorporaties opnieuw gedwongen werden te sturen op kasstromen in plaats van op solvabiliteit. Nog steeds worden woningcorporaties gehinderd in het optimaal inzetten van gelden ten behoeve van hun volkshuisvestelijke taken ten gevolge van niet consistent beleid inzake huurprijsverhoging, waardering van corporatievastgoed, investeren in milieubesparende maatregelen, terugdraaibare overheidsheffingen en overheidsbijdragen, noodzakelijke lokale en regionale herstructureringsinvesteringen, een dreigende essentiële bijdrage aan handhaving van het huurtoeslagsysteem alsmede beperking van de doelgroep en verslechtering van het geldleningenstelsel als gevolg van het 'Europadossier'.

Ook qua verslaglegging is 2010 een turbulent jaar geweest; daarbij moet gedacht worden aan de werkzaamheden die fiscaliteit, bv-structuur, overstap naar waardering tegen actuele waarde en verwerking van VSO I en II vereisten.

Ondanks voornoemde ontwikkelingen en situatie is Weller er het voorbije jaar in geslaagd praktisch alle in het vigerend beleidsplan en jaarplan gestelde doelen te realiseren.

Algemeen durven wij als Bestuur van Weller dan ook te stellen dat uit de in het navolgende gepresenteerde jaarverslag duidelijk tot uitdrukking komt dat Weller ook in 2010 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 in totaliteit als positief waarderen.

* Aedesmagazine 25-26 /7; 12 december 2007

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

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, hetgeen nog eens expliciet is bevestigd middels een eind 2010, begin 2011 ondergane visitatie (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).

In het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO²-uitstoot terugdringende maatregelen, is verder gewerkt aan het gaan benutten van mijnwater-energie en heeft Weller in 2010, voornamelijk toegespitst op nieuwbouw en interne maatregelen, een geprioriteerd vervolg gegeven aan het implementeren van het Milieubeleidsplan, waaraan de komende jaren, in overleg met en gedragen door de huurders, meer aandacht besteed gaat worden.

Op P&O-gebied is in goed overleg met de Ondernemingsraad de 'Weller Gedrag- en Integriteitcode' geactualiseerd, is het 'Klokkenluidersreglement Weller' in het leven geroepen en is een 'Agressieprotocol' opgesteld. Teneinde draagvlak, herkenbaarheid en transparantie te vergroten heeft Weller zich eind 2010, begin 2011, laten visiteren.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2010 van Weller aan te bieden. Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar.

Het verslag is qua opbouw en inhoud zodanig opgesteld en ingericht, dat u zich als geïnteresseerd lezer inzicht kunt verschaffen in de geleverde volkshuisvestelijke taken en prestaties van Weller.

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

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

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

Tevens treft u het "Verslag van de Raad van Commissarissen" en het "Verslag van de Ondernemingsraad" van Weller aan en wordt verslag gedaan van gebeurtenissen en ontwikkelingen die zich in 2010 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 2010 hebben plaatsgevonden.

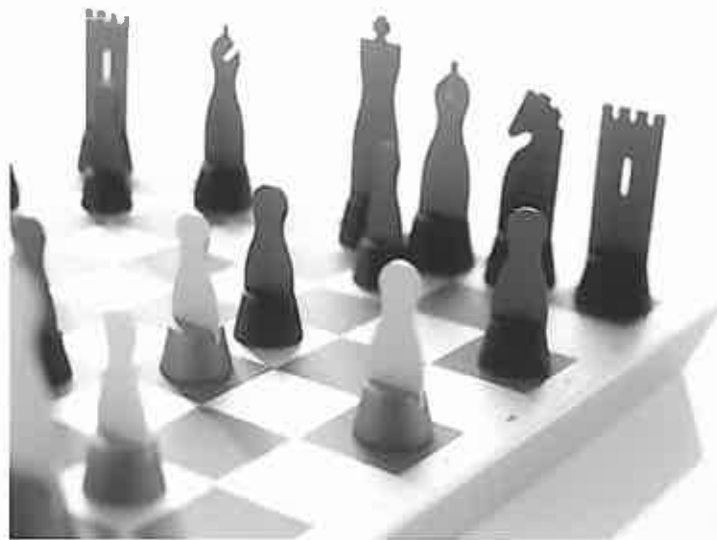
De jaarrekening geeft u een beeld van de financiële positie van Weller, waarbij tevens is aangegeven op welke wijze de corporatie aan haar toekomstige verplichtingen meent te kunnen voldoen.

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, 25 mei 2011

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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Statuten

De Raad van Commissarissen is ingericht volgens de regeling van commissarissen bij de vennootschap in het Burgerlijk Wetboek. In de statuten van de woningcorporatie zijn voorwaarden opgenomen waaraan de leden van de Raad van Commissarissen moeten voldoen.

De Raad van Commissarissen heeft er ook in 2010 voortdurend voor gewaakt dat de leden naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn. In dat kader geldt dat ten aanzien van mogelijke belangenverstrengeling tussen leden van de Raad van Commissarissen en de woningcorporatie relevante nevenfuncties gemeld dienen te worden bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Er is in 2010 niet gebleken dat er sprake is geweest van het aangaan van transacties waarbij (materiële) tegenstrijdige belangen van leden van de RvC een rol speelden.

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de toegelaten instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2010 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 2010 zijn geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder.

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Gedurende het jaar 2010 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.

Profielschets en RvC-reglement

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 werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in het RvC-reglement de dato 21 januari 2004, laatstelijk bijgesteld op 7 juli 2010; betreffend reglement is een uitwerking van artikel 18 lid 4 van de Statuten.

Codes en professionalisering governance

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, Governance-code en Aedes-code. De leden van de Raad van Commissarissen hebben betreffende codes uitgebreid met elkaar alsook met het bestuur van Weller besproken en conformeren zich aan beide codes of leggen dit uit indien wordt afgeweken.

Hoewel de Raad van Commissarissen waarde hecht aan het op correcte wijze invulling geven aan de sector-codes, wordt momenteel, in het belang van stabiliteit, continuïteit en een verantwoorde opvolging, afgeweken van de in de code genoemde zittingstermijnen.

Personalia Toezichthouders

Gedurende het jaar 2010 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit de navolgende zes personen, die ook per 31 december 2010 deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen van Weller:

<i>Naam:</i>	<i>Functie:</i>	<i>Benoemd sinds:</i>	<i>Eerst mogelijke herbenoemingsdatum:</i>
de heer J.M.E. Tilmans	voorzitter	1-1-2004	1-1-2012
de heer M.H. Reijnders ra	vice-voorzitter	1-1-2004	1-1-2012
de heer H. Houben	lid namens de huurders	1-1-2008	1-1-2012
de heer mr. G. van Soerland	lid namens de huurders	17-6-2009	17-6-2013
mevrouw A.E.M.F. Steijns-van der Zwaan	lid	1-1-2004	1-1-2012
de heer R.J. Wevers	lid	1-1-2004	1-1-2012

Werkwijze

Vergaderingen

Het aantal vergaderingen van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2010:

- RvC met Bestuur : 9
- Raad van Commissarissen : 3
- Heisessie : 4

Commissies

In verband met het terugbrengen van het aantal toezichthouders van negen naar zes personen, heeft de Raad van Commissarissen, met behoud van slagvaardigheid en kwaliteit van de besluitvorming, in 2010 niet langer gebruik gemaakt van de Commissie Financiën, de Commissie Personeel & Organisatie en de Commissie Vastgoed.

- Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2010 de vergoedingen van de leden van de RvC nader geëvalueerd; de commissie heeft de vergoedingen als passend beoordeeld.

De commissie heeft in het verlengde van het RvC-reglement voorgesteld om de vergoedingen overeenkomstig de cao-indexering voor corporatiemedewerkers aan te passen; in de evaluatievergadering in december heeft de RvC overeenkomstig besloten.

- Auditcommissie

Naar aanleiding van de jaarstukken en mogelijk bijzondere opdracht aan de accountant is de commissie twee maal bij elkaar gekomen. Namens de RvC maakten de heren Tilmans en Reijnders deel uit van de commissie.

- 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 negen keer bijeen is gekomen en met het Bestuur vooroverleg heeft gehad.

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

In de RvC namen in 2010 twee toezichthouders zitting op voordracht van de Huurderskoepels, te weten de heren H. Houben en mr. G. van Soerland. Bovendien heeft de RvC incidenteel vergaderd buiten het reguliere vergaderschema.

RvC en bestuur hebben samen een viertal heisessies /brainstormsessies gehouden. Tevens heeft enkele keren overleg plaatsgevonden tussen RvC en OR inzake de invulling van de topstructuur bij Weller.

Zelfevaluatie RvC

In december 2010 heeft de RvC haar eigen functioneren geëvalueerd. 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 2010 gewerkt?
- Hoe goed is de RvC op de hoogte van de relevante wet- en regelgeving en hebben de commissarissen in 2010 voldoende gedaan om de laatste ontwikkelingen te volgen?
- Is de informatievoorziening in 2010 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 2010 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.

Op basis van de uitkomsten van deze evaluatie heeft de raad voor 2010 een aantal verbeterpunten benoemd. Periodiek inventariseert de RvC of en in welke mate deze verbeterpunten zijn gerealiseerd dan wel nog extra aandacht behoeven.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie in december 2009 heeft de RvC ook in 2010 extra aandacht besteed aan haar klankbord- en adviesrol; daarmee is het samenspel tussen toezichthouder en bestuur – en in het verlengde daarvan de kwaliteit van het toezicht en de kwaliteit van de besluitvorming - met behoud van ieders rol en verantwoordelijkheid, versterkt.

Jaar-agenda, besproken thema's en genomen beslissingen

De Raad van Commissarissen stelt ieder jaar een jaaragenda op, waarop vermeld de belangrijkste te bespreken thema's. Naast de thema's, voortvloeiend uit de zes in het BBSH genoemde taakvelden en de statuten, zoals goedkeuring van begrotingen, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, hebben een aantal onderwerpen een vaste plek op de agenda gekregen.

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

- accountantsverslag
- managementletter
- functioneren accountant(kantoor)
- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages)
- vaststelling jaarstukken TI 2009 conform wettelijke voorschriften
- financiële meerjarenbegroting
- onderhoudsbegroting
- huurprijsbeleid
- verkoopbeleid
- meerwaarde Weller
- evaluatie en functioneren Raad van Commissarissen
- kwaliteit dienstverlening
- prestatieafspraken directeur-bestuurders
- beoordeling bestuurders
- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerend goed
- vaststelling jaarstukken 2009 en toezicht op Weller Wonen Holding BV, Weller Vastgoed Beheer BV, Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en Weller Energie BV;
- aanwijzing extern deskundige ex art. 27 lid 1 BBSH juncto artikel 19 lid 1 sub e van de Statuten.

Daarnaast kwamen in 2010 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project)
- verkoop 180 woningen aan belegger "Nieuwe Borg"
- energie m.b.v. mijnwater
- overheveling deel vastgoed richting BV's
- strategisch voorraadbeheer
- het ICT-automatiseringssysteem
- pensioenregeling directeur-bestuurder(s)
- visitatie
- topstructuur en anticiperen op aanstaande vacature in bestuur
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties

Inzicht op basis van informatievoorziening

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

Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2010 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 enkele keren een 'Info-bulletin' ontvangen, alsmede het twee keer per maand verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de RvC meerdere keren per maand digitaal de "Aedes Beleidssignalen" toegezonden gekregen; tevens is zesmaal het "Tijdschrift voor de Volkshuisvesting" (NIROV) ontvangen;
- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW, informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw: de RvC heeft in 2010 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. Tevens is een symposium gevolgd over het 'Europa-dossier'.

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 (Ernst & Young) en zijn de fiscaliteiten toegelicht door een fiscalist (Du Roi).

Tevens is naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving met mr. Savelkoul (Thuis & Partners advocaten) overleg ingewonnen inzake het actualiseren van het vroegpensioen van één van de bestuurders.

De RvC heeft periodiek de werkzaamheden van de accountant beoordeeld, hetgeen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van wezenlijke opmerkingen. Op basis van de bevindingen is de (controle-) opdracht 2010 gecontinueerd.

Inhoudelijk toezicht

Toezichtcriteria en wijze van toezicht op strategie-ontwikkeling

Het geactualiseerd Meerjaren Strategisch Beleidsplan is reeds begin 2009 formeel gefiatteerd en door het Bestuur van Weller vastgesteld. Naar aanleiding van de Europese en landelijke ontwikkelingen, die de volkshuisvesting beïnvloeden, acht de RvC, evenals het bestuur, in de loop van 2011 een nieuwe actualisering van het strategisch beleidsplan, gebaseerd op een nieuwe swot-analyse, noodzakelijk.

Wijze van toezicht op financiële risicobeheersing

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, etc.), budgetten, in het strategisch beleidsplan 2010-2014 genoemde normen en met behulp van roadmap, stoplichtrapportages en kwartaalrapportages wordt lopende het jaar preventief toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller.

Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is het opstellen van een nieuw treasury-plan voor de komende jaren nodig. Vanwege de majeure investeringsverplichtingen wil de RvC continue geïnformeerd zijn en worden over de kasstromen van Weller.

De RvC heeft uit de diverse rapportages, zowel intern alsook extern, alsook uit de met het Bestuur van Weller gevoerde gesprekken, ten aanzien van Weller inzicht verkregen in de uitkomsten inzake realisatie van doelstellingen, strategie, risico's, kwaliteitsbeleid, kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, financiële verslagleggingsprocessen, alsmede naleving van wet- en regelgeving.

Wijze van toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie corporatie

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

Bevindingen samengevat

Ten aanzien van de uitkomsten van het door 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 navolgend heeft geconstateerd:

- dat de door het Bestuur van Weller ten behoeve van 2010 gestelde strategische, tactische en operationele doelen in het verlengde van de missie en visie liggen;
- dat ten aanzien van de belangrijkste potentiële risico's eind 2010 beheersmaatregelen zijn benoemd, omschreven in een uit twee delen bestaand "Concept-
"Risico-inventarisatierapport"; een nadere concretisering volgt in 2011;
- dat de planning & control-cyclus van Weller de toezichthouder een goed beeld geeft van de voortgang van de belangrijkste bedrijfsprocessen;
- 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;
- extra aandacht verdient het transparant maken richting maatschappij van de activiteiten die Weller als volkshuisvester ontplooit; daartoe heeft Weller zich eind 2010 laten visiteren;

- dat het financiële verslagleggingsproces in 2010 is verbeterd;
- dat opzet en werking van het interne risico-beheersings- en controlesysteem verder zullen worden 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 heeft nageleefd;
- dat het functioneren van het bestuur van Weller in 2010 als voldoende kan worden gekwalificeerd, maar dat ten aanzien van een aantal aspecten een kanttekening is geplaatst.

De Raad van Commissarissen heeft in 2010, mede ten gevolge van de landelijke ontwikkelingen in de branche, het toezicht geïntensiveerd.

Wijze waarop RvC de ontwikkelingen in de branche interpreteert

De Raad van Commissarissen volgt met interesse de ontwikkelingen op zowel lokaal, regionaal alsook landelijk politieke en wettelijk niveau. Met name de krimp en het 'doorvertalen' van Europese regelgeving in nationale wetgeving, heeft extra aandacht van de Raad van Commissarissen.

Verantwoording beloning

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

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

Ten behoeve van honorering en vergoedingen zijn in 2010 navolgende uitgaven gedaan:

Naam	Functie	Honorering	Onkosten-vergoeding	Totaal
Houben H.	Lid RvC	€ 13.136,92	€ 1.200,00	€ 14.336,92
Reijnders M.H.	Vice-voorzitter RvC	€ 14.570,69	€ 1.200,00	€ 15.770,69
Soerland G. van	Lid RvC	€ 13.136,92	€ 1.200,00	€ 14.336,92
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC	€ 13.136,92	€ 1.200,00	€ 14.336,92
Tilmans J.M.E.	Voorzitter RvC	€ 14.570,69	€ 1.200,00	€ 15.770,69
Wevers R.J.	Lid RvC	€ 13.136,92	€ 1.200,00	€ 14.336,92
Totaal				€ 88.889,06

De overige RvC-kosten bedroegen € 88.885; daarvan is het merendeel besteed aan adviseurskosten, professionaliseringsactiviteiten, voorziening herstructurering ITO, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage.

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 2010 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Ernst & Young afgegeven accountantsverklaring, die in dit Jaarverslag is opgenomen.

BESLUIT:

De Raad van Commissarissen besluit conform artikel 19, lid 1 sub f van de Statuten van Stichting Weller Wonen de jaarstukken 2010 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 27 juni 2011

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



Dhr. J.M.E. Tilmans

Vice-voorzitter,



Dhr. M.H. Reijnders



Jaarverslag 2010

Ondernemingsraad Weller



Hierbij treft U het Jaarverslag 2010 van de OR van Weller aan. De OR zit bij Weller mede 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 tot verhuizing.

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

In 2010 is met de nieuw samengestelde OR een stevige basis gelegd voor het oppakken van de toekomstige vraagstukken op personeelsgebied bij Weller. Met vertrouwen gaan we de toekomst tegemoet.

De volgende onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde:

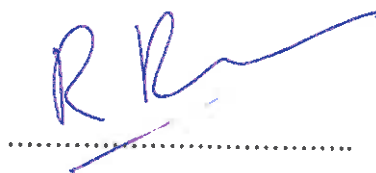
1. Samenstelling OR
2. Vergaderingen met het Bestuur
3. Extra vergaderingen met het Bestuur
4. Cursus OR-leden
5. Thema's 2010
6. Overleg met de RVC
7. Teambuilding

Voorzitter:



Anja Slootbeek

Secretaris:



Roel Retrae

Heerlen, 9 mei 2011

1. Samenstelling OR tot 17 mei 2011

Anja Sloombeek – voorzitter
Jo Widdershoven – vicevoorzitter
Roel Retrae – secretaris / penningmeester
Frans Arts – lid
Wiel Pluijmaekers – lid
Jos Wich – lid
Paul Leufkens – lid

Na een intensieve verkiezingscampagne zijn er verkiezingen gehouden op 17 mei 2010.
Nadien is de samenstelling als volgt:

Anja Sloombeek – voorzitter
Jo Widdershoven – vicevoorzitter
Roel Retrae – secretaris / penningmeester
Wiel Pluijmaekers – lid
Paul Leufkens – lid
Wilfried Pleumeekers – lid
Ilona Dings – lid

2. Vergaderingen met het Bestuur van Weller

In 2010 hebben er 8 reguliere vergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden.
Het Bestuur wordt vertegenwoordigd door Jack Gorgels.
De vergaderingen met Bestuur en OR zijn gehouden op:

1. 25 januari
2. 22 maart
3. 17 mei
4. 21 juni
5. 14 juli
6. 13 september
7. 01 november
8. 06 december

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet gepubliceerd.

3. Extra vergaderingen (met het Bestuur)

In 2010 heeft er 1 extra vergadering plaatsgevonden i.v.m. de secundaire arbeidsvoorwaarden.

4. Cursus OR-leden.

Op 4 en 5 mei 2010 heeft de voltallige OR een dagcursus gevolgd, verzorgd door "FNV Formaat".

Onderwerpen:

- CAO inzake keuze- en vangnetbepalingen
- Pilot flexibel werken

Op 7 oktober is er een introductiecursus gevolgd door de nieuwe leden van de OR. Deze cursus werd verzorgd door "Kluwer".

Verder hebben de voorzitter en de secretaris op 20 oktober 2010 een workshop gevolgd, georganiseerd door FLOW. Onderwerp: Strategische Medezeggenschapsraad.

5. Thema's die in 2010 op de OR-agenda stonden:

- Verkiezingen 2010

Op 17 mei is er na een verkiezingscampagne een nieuwe OR geïnstalleerd. 9 kandidaten hadden zich kandidaat gesteld voor een plek in de OR. 7 zetels zijn na verkiezingen ingevuld. De overige 2 kandidaten hebben aangegeven reserve lid te willen blijven.

- Topstructuur c.q. invulling vacature Hans Laudy.

Vanaf eerste kwartaal 2010 is de OR bezig geweest met de invulling van de Topstructuur' wat betreft informatievergaring en advisering. Diverse interne brainstormsessies hebben plaatsgevonden over de mogelijke opties ten aanzien van de invulling van de vacature. Eind 2010 is ons conceptadvies naar de achterban gestuurd en gevraagd om reactie. Het traject betreffende de topstructuur zal in 2011 nog het nodige overleg en afstemming in beslag nemen.

- Nieuw Kantoor

De OR heeft gedurende het jaar de plannen voor het eventueel verplaatsen van het kantoor van Weller naar het Maankwartier nauwlettend gevolgd. OR heeft kenbaar gemaakt actief betrokken te willen worden bij de ontwikkeling van het nieuwe kantoor. Aandachtspunten zijn onder andere: welk werkplekconcept, de locatie en de integrale invulling. De OR heeft het bestuur een brief gestuurd met voornoemde aandachtspunten. Verhuizing naar een andere locatie wordt door de OR gesteund mede omdat de klimaatomstandigheden van het huidige kantoor te wensen overlaat.

- Parkeerplaatsen

In het begin van het jaar heeft de OR geadviseerd over de extra plekken in de parkeergarage. OR heeft mede zorg gedragen voor een transparante invulling van deze plekken. Toekomstige invulling van individueel leeggekomen plekken binnen Weller is overigens geen kerntaak van de OR.

- Projecten: Maankwartier / Masterplan Brunssum (Bruisend Brunssum)

Beide majeure projecten zijn gedurende het jaar door de OR nauwlettend gevolgd m.b.t. eventuele risico's (financieel en imago) voor Weller. In het overleg met Bestuur werd regelmatig toelichting gegeven op de voortgang en de kritische punten en vragen van de OR beantwoord.

- BV structuren

Aan de hand van de jaarstukken vindt jaarlijkse evaluatie plaats.

- Verbeterplan medewerker tevredenheidsonderzoek

OR hecht waarde aan uitvoering van eventuele verbeterpunten naar aanleiding van het medewerkertevredenheidsonderzoek uit 2009. Deze zijn op aandringen van de OR gebundeld en aan de OR overhandigd. Bestuur bewaakt over uitvoer van deze verbeterpunten. Verbeterpunten op het gebied van medewerkertevredenheid komen ieder overleg met het bestuur aan de orde.

- Arbeidsvoorwaarden

De CAO is in 2010 ingrijpend veranderd. Arbeidsvoorwaarden te regelen in keuze en vangnetbepalingen. OR heeft hier een 2 daagse cursus voor gevolgd. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn overgenomen van 2009 behalve de vergoeding privéauto voor zakelijk gebruik. Hier zijn we teruggevallen op de vangnetbepaling. Verder heeft OR samen met personeelszaken voor de 50+ informatiebijeenkomsten gehouden om tekst en uitleg te geven over het persoonlijk loopbaanbudget / PLP.

- ICT-Jaarplan

Dit plan is besproken en doorgenomen met OR tijdens OR – Bestuur vergadering op basis van een toelichting door Hans Kikken, adviseur ICT.

- Personeel en Organisatie / Vacatures

De OR heeft de invulling van diverse vacatures nauwlettend in de gaten gehouden en waar nodig (kritische) opmerkingen geplaatst. Verder heeft de OR ook de procedurele kant ervan bewaakt. Met name het intern openstellen van vacatures alvorens extern te werven blijft een aandachtspunt.

- Milieubeleid

De voortgang van het milieubeleidsplan van Weller is regelmatig besproken en de voortgang wordt ter kennisgeving aangenomen. De OR heeft aangedrongen op kordate uitvoering van het overigens goede plan. Tussentijdse evaluatie krijgt vorm via jaarplannen en jaarrapportagens. Het thema milieu vormt een vast onderdeel van het overleg met bestuur.

- Gedragscode / Agressieprotocol

De gedragscode is in 2010 afgestoft en er is een populaire “Weller” versie van gemaakt. Het definitieve stuk is door de OR goedgekeurd, alhoewel de uiteindelijke versie qua leesbaarheid en opmaak niet de schoonheidsprijs verdient. Ook is gekeken naar het agressieprotocol, dat samen met OR en Frans Derkx is opgesteld en samen met de gedragscode is gepubliceerd.

- ARBO / Preventiemedewerker

Vast onderdeel op de bestuursvergaderingen met de OR is ARBO en de rol van de preventiemedewerkers (MT-leden). De OR benadrukte wederom de noodzaak van een inventarisatie van een Arbo arts op kantoor en bij de buitendienst. In 2010 is er een voorlichting geweest in het MT. Begin 2011 zal Arbo arts bezoek brengen aan Weller voor een zgn “risico-analyse”.

- Sociaal Jaarplan 2009

Het Sociaal Jaarplan 2009 is besproken en ter kennisgeving aangenomen.

- Visitatie

Weller is eind 2010 een visitatietraject gestart conform de Aedescode. Dit traject en de uitkomsten ervan zijn onderwerp van gesprek met het Bestuur.

6. Overleg met de RVC

In 2010 is er eenmaal overleg geweest met de P-Commissie van de Raad van Commissarissen.

In 2010 heeft er diverse malen extra overleg plaatsgevonden tussen OR en RvC inzake de invulling van de topstructuur van Weller.

7. Teambuilding OR (jaarlijkse activiteit)

Deze heeft plaatsgevonden op 02.12.2010

Centraal tijdens de teambuildingsdag stond een bezoek aan woningcorporatie Servatius in Maastricht. Hun nieuwe OR heeft ons een rondleiding gegeven in hun nieuwe kantoor. Wij hebben met hen van gedachten kunnen wisselen over o.a. “het nieuwe werken” , invulling nieuwe kantoor en rol van de OR bij invulling bestuursplek en governance. De uitwisseling was uitermate interessant en leerzaam voor beide partijen. Verder hebben we een bezoek gebracht aan Eisdien-Tuinwijk in Maasmechelen. Hier hebben we een rondleiding gekregen over de opzet van wonen ten tijde van de kolenmijnen en een nadere toelichting op de relatie tussen werkgever en werknemer.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG *

&

BESTUURSVERSLAG

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

1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Gedurende 2010 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het opstellen en laten indalen van beleid en procedures, zoals vastgelegd in het vigerend Strategisch beleidsplan. Op basis van jaarplan en begroting is gewerkt aan het realiseren van de gestelde doelen, zoals neergelegd in BBSH en het Weller beleidsplan.

Met behulp van werkbijeenkomsten, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2010 en 2011; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

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

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

De verslagperiode 2010 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 leefbaarheidbevorderende factoren. Het thans gepresenteerde volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op de wensen van de overheid en stakeholders. Mede daarom is gekozen voor de navolgende opzet:

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

In de hoofdstukken 3 tot en met 9 zal uitvoerig worden ingegaan op de meer reguliere activiteiten en geleverde prestaties van Weller in Brunssum, Heerlen en Onderbanken.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat er in het verslagjaar 2010 slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer zijn, casu quo in eigendom of in beheer zijn geweest, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller.

Navolgend treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Prestaties:

Kwaliteit van het woningbezit

Weller heeft in 2010 ruim 12,4 miljoen geïnvesteerd in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit. Daarbij is verder invulling gegeven aan een wijze van onderhoudsplanning en begroting gebaseerd op systematische inventarisatie passend binnen strategisch beheren van de woningvoorraad op basis van het zg. "Kosten-Management-Model-plus"; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.

Evenals in het verleden is ook in 2010 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. In 2010 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. De kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, kennen in 2010 een verantwoorde onderschrijding van circa 5%.

Leefbaarheid en herstructurering

Hoewel het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten in eerste instantie een taak van de lokale overheid is, heeft Weller zich conform BBSH ook in 2010 meer dan medeverantwoordelijk getoond voor een prettig leef- en woonklimaat rondom de door haar geëxploiteerde woningen en heeft zij als initiatiefnemer in de wijken, naast het opstarten, opstellen, faciliëren 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 2010 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen) en € 178.000 (strategisch buurtbeheer) vastgesteld en grotendeels besteed aan buurtbeheeractiviteiten en leefbaarheid.

Wonen en Zorg

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

In Brunssum zijn 12 huurwoningen, 'Parc Lunet' (fase II) genaamd, geschikt voor minder zelfredzame personen, in de buurt Rumpenerbeemden opgeleverd, alsmede 12 levensloopbestendige sociale huurappartementen en 6 koopappartementen, Central genaamd.

In Heerlen is in het stadsdeel Heerlerbaan de Zorgcluster Kaer opgeleverd, bestaande uit onder andere 52 aanleunwoningen, in het stadsdeel Heerlerheide is de Zorgcluster Icarus gerealiseerd, bestaande uit 70 aanleunappartementen. In Heerlen-Centrum is een dienstencentrum gerealiseerd als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen; ook is een vervolg gegeven aan de pilot door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten.

Het verhuren van woningen

Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller heeft in 2010 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2010 vrijkwamen werd 69,95% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep.

Ook de demografische ontwikkelingen, zoals de reeds in 1997 in Parkstad Limburg ingezette bevolkingsdaling, marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vergden aandacht en tijdig anticiperen.

Vanaf januari 2010 is door Weller geanticipeerd op de Europese Richtlijn, inhoudend dat vanaf tweede helft 2010 de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiwoningen zouden moeten toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 33.000 bij een huurprijs die de € 650 niet overstijgt'. Hoewel vooralsnog negatieve gevolgen zijn uitgebleven, is Weller niet onverdeeld gelukkig met de Europese regelgeving, die als een ongewenste aantasting van het Nederlandse volkshuisvestingsstelsel wordt beschouwd.

In 2010 is een gemiddelde huurprijsverhoging van 1,2% 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 2011 en de jaren daarna is, althans in zoverre woningcorporaties niet direct of indirect worden geacht of gedwongen aan inkomenspolitiek te doen, een inflatievolgende jaarlijkse huurprijsverhoging.

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 2010 € 10,10, exclusief kosten huisvesting, lidmaatschap Woonbond en opleidingen, aan participatie-ondersteuning besteed; inclusief genoemde posten was sprake van € 16,39 per vhe.

Weller en de vijf huurderskoepels beschikken sinds vorig jaar over een geactualiseerde samenwerkingsconvenant. Deze convenant legt meer verantwoordelijkheden expliciet bij de door Weller als huurdersorganisatie in de zin van de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurder' erkende huurderskoepel, waardoor de nadruk niet zozeer op proces en procedure, maar op inhoud ligt.

Op basis van de 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 geactualiseerde "Wet op het overleg Huurders Verhuurder" in de convenant opgenomen. In het verlengde van de convenant is ook in 2010 een subsidiereglement ter ondersteuning van de huurdersparticipatie gehanteerd.

Zowel de huurderskoepel “Brunssum”, “Huren en Wonen”, “GBP”, “Stadsdeel Heerlerbaan” en Schinveld” beschikten in 2010 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. Om praktische redenen is met de koepel Brunssum afgesproken de huidige vergaderlocatie te vervangen door een beter benutbare locatie. 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 2010 werd beëindigd met een negatief exploitatie-resultaat van € 10.908.000; betreffend resultaat werd veroorzaakt ten gevolge van herwaardering van de grond en doordat de transportakte en de ermee samenhangende te gelde making van een reeds in 2010 verkocht vastgoedproject verplaats is van eind boekjaar 2010 naar begin boekjaar 2011. Ultimo 2010 bedroeg de geconsolideerde solvabiliteit van Weller, na overstap van waardering tegen historische kostprijs naar waardering tegen actuele waarde, 31,8%, hetgeen een stijging van 19,4% ten opzichte van 2009 (12,4% niet geconsolideerd bij een waardering tegen historische kostprijs) betekent.

De ontwikkeling van de solvabiliteit is eerder neergelegd in de geactualiseerde “Financiële Meerjarenprognose 2009 - 2013”. Conform de door Weller geraamde ontwikkeling laat de solvabiliteit een dalende lijn zien, die echter niet onder de eigen solvabiliteitsnorm van 10% zal geraken. Er is dan ook sprake van een gezonde corporatie (boven het noodzakelijke weerstandsvermogen conform het Centraal Fonds).

In aanmerking nemende dat Weller komend jaar zal overstappen op een andere waarderingsgrondslag - de waardering tegen historische kostprijs zal worden vervangen door een meer reële waardering tegen actuele waarde – is te verwachten dat de solvabiliteit op basis van actuele waarde eind volgend boekjaar aanzienlijk zal stijgen. Overigens is om praktische redenen ook reeds is ten behoeve van de jaarrekening over 2010 met terugwerkende kracht overgestapt op waardering van het vastgoed tegen actuele waarde (zie de jaarrekening voor een uitgebreide toelichting).

Reeds enkele jaren geleden is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde voldoende gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten de verkoopactiviteiten te intensiveren; hoewel dit beleid de afgelopen twee jaren, dus ook in 2010, stevig is doorkruist ten gevolge van de ingetreden vastgoedcrisis, heeft Weller in 2010 toch nog 34 woningen regulier verkocht en in eigendom overgedragen en 170 woningen als één pakket aan een belegger verkocht (feitelijke eigendomsoverdracht zal 31 maart 2011 gaan plaatsvinden; zie ook het hoofdstuk ‘Gebeurtenissen na balansdatum’).

Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid

In totaal zijn in 2010 in Brunssum 12 woningen verkocht, in Heerlen 21 woningen; in Onderbanken zijn, in afwachting van de conclusies van het in de maak zijnde masterplan, slechts 2 woningen verkocht. Van de in totaal 35 woningen zijn 11 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 de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2010 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 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 Meerjaren Strategisch Beleidsplan 2009 t/m 2013 staan visie, missie en strategische doelen vermeld die Weller de komende jaren wil realiseren.

Wellicht dat externe, vaak elkaar versterkende, factoren zoals krimp, vastgoedcrisis, Europese richtlijnen en overheidsheffingen, een zodanige storende factor vormen dat sommige Weller-idealen en Weller-aspiraties qua inhoud of qua tijd bijstelling behoeven; vandaar dat reeds voorjaar 2011 een nieuwe swot-analyse zal worden opgesteld.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2010 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. De directeur-Bestuurders richten zich enerzijds op de externe relaties, de samenwerkingsverbanden, de herstructurering en de vastgoedontwikkeling; anderzijds geven de directeur-Bestuurders op basis van een interne taakverdeling leiding aan de werkorganisatie en zijn zij verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering.

De directie van Weller wordt gevormd door:

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

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

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

Hierbij kan gedacht worden aan het implementeren van visie, missie en Meerjaren Strategisch Beleidsplan, masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen verkoop- en amovatiebesluiten, accomoderen bevolkingskrimp, alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met locale overheden en maatschappelijke instanties.

Ook is najaar 2010 gestart met het visitatietraject, inhoudend dat Weller zich heeft laten visiteren door Pentascope (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).

Raad van Commissarissen

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

In de lijn van het rapport van de "Commissie Corporate Governance" en het Besluit Beheer Sociale Huursector, is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het Bestuur in 2010 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2010 gevoerde gesprekken inzake beleidsvelden zoals herstructurering, personele- en onroerend goed- zaken, BV-structuur, alsook aan de voorgenomen Bestuursbesluiten en gunning van en deelname aan het visitatietraject.

De werkrelatie tussen Bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een up to date Bestuursreglement; ook beschikt Weller over een RvC-Reglement, waarin taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd. Het rapport van de "Commissie Glasz" en de "Commissie Sas" heeft het belang van de Raad van Commissarissen verder doen toenemen.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is gedurende 2010 niet aan veranderingen onderhevig geweest. Gedurende geheel 2010 heeft de Raad van Commissarissen uit zes toezichthouders bestaan.

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

Werkorganisatie

Onze maatschappij verandert 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 2010 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 verder gestalte gegeven.

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 efficiënt werkt, alsook het werken met 'preferred suppliers' administratief kan ondersteunen. Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspelt op de eisen die CRM aan de ondersteunende techniek stelt.

Inzake automatisering heeft Weller tijdig geanticipeerd op 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 2010 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 2010 gecontinueerd.

Relatiebeheerders

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

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

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

Ook in 2010 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 7,8 en 8 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening heeft daar ongetwijfeld aan bijgedragen.

Commerciële ruimten

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

Zoals bekend heeft Weller reeds eerder een deel van haar commerciële ruimten en (neven-) activiteiten ondergebracht in de "Weller Vastgoed Beheer BV", de "Weller Vastgoed Ontwikkeling BV" en de "Weller Energie BV" (nb: de "Noorderkroon BV" werd eerder opgeheven). 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", de "van der Laan brief van juni 2009", alsook de inmiddels in de ijskast gezette 'Wet Maatschappelijke Ondernemingen'.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2010, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen vermeldenswaardige gebeurtenissen plaatsgevonden. Eind 2010 waren bij Weller 112 personen (eind 2009: 115 personen) werkzaam, waarvan 102,4 fte's (eind 2009: 105,85 fte's); gemiddeld waren in 2010 115 personen bij Weller werkzaam, waarvan 104,5 fte's.

* in betreffende MG's is aangegeven welke activiteiten naast de kerntaken tot het werkkerrein van de woningcorporaties behoren

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 2010 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 2010 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 het zogenoemde CATS-systeem gehanteerd.

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

Op basis van de uitkomsten van een enkele jaren geleden opgestelde risico-analyse zijn de belangrijkste items, voorzien van passende en afgewogen beheersmaatregelen, door omzetting en opname in de reguliere PDCA-cylus (plan-do-check-act) tot een goede basis voor een risico-beleid geworden. Mede in verband met de reeds eerder genoemde drievoudige crises hebben Bestuur en toezichthouder van Weller tweede helft 2010 een nieuwe risico-analyse laten uitvoeren, vergezeld van passende beheersmaatregelen.

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie

Weller hanteert als uitgangspunt dat de solvabiliteit als kritische succesfactor minimaal 10% bedraagt. De in voorgaande jaren gehanteerde waarderingsgrondslag, zijnde de minimumwaardering in de betekenis van historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, is in 2010 vervangen door een waardering tegen actuele waarde. Het verloop van de solvabiliteit wordt bepaald door het jaarrendement/resultaat, maar over 2010 éénmalig ook door de veranderde waarderingsgrondslag. 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. Een tweede kritische succesfactor is de rentabiliteit, die positief moet zijn voor de gewone bedrijfsvoering (box 1 t/m 3); daarbij geldt dat het rendement van projecten moet passen binnen de solvabiliteitseis.

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

De strategische doelen, kritische succesfactoren, resultaatindicatoren en normen inzake de overige BBSH-taakvelden waren voor het boekjaar 2010 nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2009 t/m 2013 van Weller.

Uiteenzetting interne controle- en beheersingssystemen

Nadat, conform de INK-managementsystematiek, opnieuw een nulmeting op meerdere taakvelden had plaatsgevonden op basis van het vigerend strategisch meerjaren beleidsplan, waarin de te realiseren strategische doelen, kritische succesfactoren, meetbare prestatie-indicatoren en bijbehorende normen zijn vastgelegd, zijn ten behoeve van 2010 nieuwe verbeterplannen opgesteld. Betreffende verbeterplannen zijn neergelegd in het 'Jaarplan 2010', de 'Roadmap 2010' en het MT-Jaarplan 2010.

Conform inhoud is in 2010 verder gewerkt aan het implementeren van het stakeholderbeleid, het vastgoedbeleid, de projectadministratie en het multichanneling-communicatiebeleid. Ook is op het terrein van processen en inzake intern alsook extern toezicht, op basis van genoemde nulmeting, gewerkt aan het verder inrichten en uitbouwen van een Management Informatie Systeem. Zo zijn de strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en bijbehorende normen verder aangescherpt, met gebruikmaking van ICT-middelen. Tevens is extra aandacht besteed aan de belangrijkste interne primaire processen inzake beheersing- en toezichtsystemen.

Risicobeheer en interne controle- en risicobeheersingssystemen / beoordeling uitkomsten door Bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per medewerker) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller roadmap, stoplichtrapportages en kwartaalrapportages lopende het jaar gestuurd en toezicht uitgeoefend op de financiële risicobeheersing bij Weller. Daarnaast wordt repressief inhoud gegeven aan de wijze van toezicht met behulp van de jaarrekening. Tevens is gebruik gemaakt van een, overigens komend jaar te actualiseren, treasury-statuuut.

In het verlengde van de risico-analyse heeft Weller in 2010 verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen en nuanceringen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen, zoals het proces rondom verkoop, het mutatieproces, de inkoopprocedure en de administratieve organisatie rondom projectontwikkeling; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot. Mede door de risico-analyse op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus heeft Weller de risico-analyse omgezet in een basis voor een risico-management. De belangrijkste thema's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2010'. Ook heeft Weller in 2010 met behulp van een format de risico's van de belangrijkste projecten in beeld gebracht.

Het Bestuur van Weller beoordeelt de interne controle- en risicobeheersingssystemen als voldoende adequaat en effectief, doch streeft een verdere nuancering na.

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

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

Mede daarom is opnieuw, naast bepaling van het basisrisico uit gewone bedrijfsvoering, met behulp van extra risicofactoren zoals wetwijzigingen (vennootschapsbelasting, vogelaarheffing, btw over nieuwbouw, Europese richtlijnen inzake primaire doelgroep, waarderingsgrondslagenstelsel), rente-ontwikkelingen, treasury, projecten, herstructurering, marktpositie, organisatie en demografische ontwikkelingen in de betekenis van ontgroening, dubbele vergrijzing en een op de rest van Nederland vooruitlopende ontvolking, het risicoprofiel in de zin van minimale buffer ter waarborging van de financiële continuïteit, ook wel het 'minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen' genoemd, conform vereisten van het CFV, vastgesteld.

Bij dit alles geldt dat onrendabele investeringen voornamelijk zullen worden gedekt door verkopen. De gevolgen van de financiële- en vastgoedcrisis beperkten ook in 2010 onze mogelijkheden om extra gelden te genereren ten behoeve van onze ambitieuze, doch noodzakelijke volkshuisvestelijke doelen; daarbij valt in eerste instantie te denken aan het moeizaam verlopen van de verkoop van koopwoningen als gevolg van aarzelend consumentengedrag.

De Meerjarenbegroting 2011 en verder en bedrijfswaardeberekeningen zullen worden benut om beter in te kunnen spelen op toekomstige risico's en onzekerheden.

Governance Code

Corporate Governance

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

Voorgaande betekent onder andere dat Weller inzake transparantie 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 2010 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 en 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 heeft laten visiteren (zie ook gebeurtenissen na balansdatum);
- aanspreekbaar te zijn inzake toepassing, naleving en sancties inzake implementatie en handhaving van de Governance Code.

Gedrag- en Integriteitcode, Klokkenluidersreglement en Agressieprotocol

In 2010 heeft het bestuur van Weller, in goed overleg met de Ondernemingsraad, de vigerende Gedrag- en Integriteitcode geëvalueerd en naar aanleiding daarvan beperkt bijgesteld.

Na bijstelling zijn ten behoeve van bestuur en managementteam, alsook ten behoeve van de (klanten-)teams, afzonderlijke bijeenkomsten gehouden tijdens welke aan de hand van praktijkvoorbeelden is geoefend en gediscussieerd over wat integer handelen inhoudt en hoe integer te handelen.

Min of meer in het verlengde hiervan is een Klokkenluidersreglement opgesteld, 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 2010 is geen beroep gedaan op betreffend reglement.

Eveneens is een Agressieprotocol opgesteld, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2010 geen gebruik behoefde te worden gemaakt.

Omgang met informatievereisten

Het bestuur van Weller heeft telkens in 2010 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.

Werkzaamheden Klachtencommissie

Eénmaal per jaar worden door het Bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld.

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.

Verantwoording beloning in euro's:

Naam	Functie	Totaal Vast * inkomen	Variabel inkomen	Inkomen op termijn	Pensioenafracht (werkgevers- en werknemersdeel)	Uitkering bij beëindiging dienstverband	Totaal
Gorgels J.M.W.	Directeur-Bestuurder	166.196	5.000	0	45.261	Ktr.-formule	216.457
Laudy J.V.J.M.	Directeur-Bestuurder	149.128	5.000	0	38.200	Ktr.-formule	192.328
Totaal							408.785

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

Belangenverstrengeling en tegenstrijdige belangen

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij (materiele) tegenstrijdige belangen van Bestuursleden spelen, behoeven goedkeuring van de RvC. Evenals in voorgaande jaren is ook in 2010 geen sprake geweest van dergelijke belangen.

Overleg met belanghebbenden

Weller heeft in haar stakeholderbeleid vastgelegd welk partijen zij tot haar horizontale belanghebbenden en verticale belanghebbenden beschouwt. Met betrokken belanghebbenden is in 2010 minimaal éénmaal, maar veelal structureel, overleg gepleegd inzake het door Weller voorgenomen alsook gerealiseerde beleid.

Tevens is, casu quo wordt éénmaal in de twee jaren, een oordeel gevraagd aan de stakeholders door een onafhankelijk, door Weller ingeschakeld, onderzoeksbureau. In 2010 is betreffend onderzoek door de Visitatiecommissie verricht. Uit betreffend onderzoek is - blijkens een score van 7,4 - naar voren gekomen dat zowel de horizontale alsook de verticale partners in het algemeen een positief beeld hebben van de samenwerking met Weller.

Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers

Een corporatie als Weller heeft net als iedere andere organisatie te maken met personen en organisaties in haar omgeving. Continue hebben medewerkers en Bestuurders van Weller contacten met deze partijen, variërend van huurders en bewoners, woningzoekenden, collega corporaties, overheden op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en landelijk niveau tot en met zakelijke relaties als financiële en maatschappelijke instellingen, aannemers, projectontwikkelaars en andere bedrijven, adviseurs, advocaten en notarissen, enz. Met deze partijen onderhoudt Weller relaties, soms vluchtig en kortstondig, soms intens en langdurig van aard. Het zijn onze "externe betrekkingen".

Ook in 2010 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 2010 is aan de samenwerking tussen de participanten van het Regionaal Orgaan Woningcorporaties (R.O.W.) verder gestalte gegeven.

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

Met name de opgestelde 'Woonvisie Parkstad Limburg', waaruit naar voren komt welke de gevolgen zijn van de demografische ontwikkelingen, alsook de "Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park en Stad" vereisen samenwerking en een serieuze regievoering. In het verlengde hiervan is een uitvoeringsplan vastgesteld.

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

a. Algemeen

In 2010 zijn regelmatig contacten geweest met zowel wethouders als ambtenaren van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand volgen enkele voorbeelden:

- Periodiek overleg tussen Weller en collegeleden van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Deelname in stuurgroep en projectgroep inzake herstructurering van de wijken Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig (MSP) resulterend in een, samen met twee collega corporaties en de gemeente Heerlen opgesteld "Masterplan MSP" (Vogelaarwijk);

- Deelname als kartrekker aan meerdere overleggremsia inzake herstructurering van Heerlerheide-Centrum; een masterplan is hier reeds in een eerdere fase vastgesteld;
- Deelname in Mijwaterproject;
- 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 is Kans";
- Deelname aan Aedes Platform Krimp;
- Deelname aan MKBA in opdracht van BZK/WWI/VROM/;
- Deelname in Bestuur 'Ontwikkelingsmaatschappij Limburg';
- Deelname in stuurgroep "Herstructureringsvisie Parkstad Limburg";
- Deelname in stuurgroep "Krimp" van BZK (voorheen WWI en VROM);
- 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 2009 het "Overzicht voorgenomen activiteiten 2010" 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 2010

De met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken ten behoeve van 2010 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid, tenzij elders anders is vermeld, zijn gerealiseerd of liggen op schema.

BZK / VROM

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 maart 2010 het "Activiteitenoverzicht 2010", 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 mogelijkterwijs te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2010.

Aedes

Ook in 2010 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.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2010 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 Krimppogave 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 heeft Weller zich laten visiteren (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).
4. Middels het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt de financiële positie getoetst.
5. Op basis van de “Wet Overleg Huurders-Verhuurder” wordt, naast het BBSH, het functioneren van de externe participatie beoordeeld.
6. 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.
7. 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 concurrentiecondities 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 feitelijke overheveling van een aantal activiteiten heeft grotendeels, afhankelijk van enkele fiscale ontwikkelingen, in overleg met VROM, fiscalisten en accountant, reeds in 2009, maar ook in 2010, plaatsgevonden.

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’.

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 2010 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 eind 2010 heeft laten visiteren beoogt een bijdrage te leveren aan de inbedding in de maatschappij.

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

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

3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

Algemeen

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

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

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

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

Strategisch Voorraad Beheer en Kosten-Management-Model-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 klantgestuurd. Dit vereist telkenmale een brede analyse van marktbewegingen, aanbodmogelijkheden, mogelijke investeringen en inbedding in masterplannen. De wijze van beheren van de woningvoorraad wordt door de markt gestuurd en is verwoord in het zogenoemde 'Kosten-Management-Model-plus'.

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

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

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

Vastgoedstrategie

Met als basis de individuele klantwens, de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen, de concurrentiepositie, de technische en bouwkundige vereisten, wensen en mogelijkheden ten aanzien van de woningen alsook de financiële positie en mogelijkheden van Weller werden en worden strategieën ontwikkeld voor het beheer van de woningvoorraad als geheel, voor specifieke complexen en woningen alsook voor individuele woningen. Voorgaande heeft ertoe geleid dat een vastgoedstrategie werd ontwikkeld en vastgesteld, resulterend in een toekomstbestendig vastgoedbeleid, met daarop gebaseerd het verkoopbeleid 2007-2010.

Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis, de financiële crisis en de daarmee samenhangende maatschappelijke ontwikkelingen, de gewijzigde Europese regelgeving alsook de krimp, heeft Weller eind 2010 besloten de uit 2008 stammende SWOT-analyse en het Strategisch Meerjarenbeleidsplan medio 2011 te vervangen; overigens zullen in dat kader de gehele Weller missie en visie kritisch tegen het licht worden gehouden. Hierop vooruitlopend is reeds eind 2010 het vastgoedstrategie bijgesteld.

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.

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 2010 en de nieuwbouwplannen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, onder herstructurering.

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

Onderhoud algemeen

Het vlot, adequaat en maatwerk leverend inspelen op klachtmeldingen, verzoeken en individuele wensen heeft qua kosten logischerwijs, althans in zoverre het de binnenschil betreft, al jaren een verschuiving van planmatig naar niet-planmatig onderhoud tot gevolg. In 2010 heeft Weller haar huurders in het kader van klantenbinding opnieuw meer 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, dat in 2011 geëvalueerd en zo nodig bijgesteld zal worden, 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 2010 à € 12.350.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2010 van € 11.690.351, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van 5%.

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 2010 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 € 6.888.956 (Brunssum € 2.577.835, Heerlen € 4.075.973 en Onderbanken € 235.148) is € 6.109.324 gerealiseerd (Brunssum € 1.965.009, Heerlen € 3.853.191 en Onderbanken € 291.123).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2009 van € 404.624 gebracht.

Grensbakening 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 2010 is derhalve gekozen voor een meer klantgerichte houding en werkwijze waarbij veeleer de aanleiding van het onderhoud - in de zin van aanpak onderhoud naar aanleiding van een mutatie - dan de aard van het onderhoud bepaalde ten laste van welke deelbegroting het betreffende onderhoud werd gerubriceerd.

Niet planmatig onderhoud

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

Het *klachtenonderhoud* betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners. In 2010 zijn er in totaal 12.616 meldingen geweest (2009: 12.679), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent een jaarlijks gemiddelde van 1,30 klachten (op 9674 woningen) per woning (2009: 1,33 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 2009	Aantal 2010
klacht	12.679	12.616
mutatie	891	767
strategisch	101	33
medische aanpassing	371	252
geriefsverbetering	476	277
binnenschil	498	176
Totaal	15.016	14.121

In 2010 is € 2.675.728 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 950.880, Heerlen € 1.607.986 en Onderbanken € 116.892). Begroot was een bedrag van € 2.360.250 (Brunssum € 829.750, Heerlen € 1.417.000 en Onderbanken € 113.500).

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 2010 een bedrag besteed van € 876.037 (Brunssum € 393.834, Heerlen € 438.611 en Onderbanken € 43.592); begroot was € 755.280 (Brunssum € 265.440, Heerlen € 453.440 en Onderbanken € 36.400).

In 2010 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 2010, 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 € 1.248.852 (Brunssum € 139.635, Heerlen € 1.104.227 en Onderbanken € 4990); begroot was € 2.024.227 (Brunssum € 249.634, Heerlen € 1.634.810 en Onderbanken € 139.784).

Ten laste van het niet-planmatig onderhoud 2010 is ook nog een nagekomen last uit 2009 van € 76.195 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 € 178.000 en betreft strategisch onderhoud. Hiervan is € 164.652 gerealiseerd.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen á € 387.252 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2010 is voor € 825.242 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken

In 2010 wendden zich elf huurders tot de Huurcommissie. Vijf zaken werden alsnog door de huurders ingetrokken na technische actie zijdens verhuurder. In geen enkele zaak werd huurder in het gelijk gesteld door de Huurcommissie. In zes zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld.

Van de elf genoemde huurcommissie-zaken was in acht zaken sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2010; gerelateerd aan 9700 woningen 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 lichamelijke gehandicapten voor wie de standaard-woongelegenheden niet passend zijn toch volgens redelijke wensen kunnen worden gehuisvest.

Bovenstaande taak heeft Weller in 2010, 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 2010 hebben 110 huurders in Brunssum, 135 huurders in Heerlen en 6 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.

Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 103, 135 en 6 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken werden respectievelijk 8, 8 en 0 woningen van een traplift voorzien.

Naast voorgaande zijn in 2010 op kosten van Weller in meer dan 600 woningen beugels, aangepaste toiletpotten en automatische deurdrangers geplaatst.

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 CO₂-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.

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

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

De vervanging door genoemd type ketel is echter niet in elke woning mogelijk. Bepalend zijn ook de toekomstplannen voor de woning en de wensen van de klant. Wenst de klant een ander type CV, dan kan aan zijn verzoek, onder condities, gehoor worden gegeven. Ook is zorg besteed aan voorkoming van besmetting door de legionella-bacterie: in een aantal complexen zijn preventieve maatregelen genomen. Weller heeft zich derhalve ook in 2010 intensief bezig gehouden met de problematiek.

4. LEEFBAARHEID EN HERSTRUCTURERING

Artikel 12a van het BBSH luidt: "De toegelaten instelling draagt bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn". Thans volgt van dit verantwoordingsveld op hoofdlijnen een beknopt overzicht van activiteiten die door Weller in 2010 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Leefbaarheid

Weller heeft ook in 2010 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 2010 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.250.000 (leefbaarheid algemeen) en € 178.000 (strategisch buurtbeheer) vastgesteld ten behoeve van buurtbeheeractiviteiten en leefbaarheid.

Weller heeft een groot aantal activiteiten ontplooid. Om de betrokkenheid en de sociale samenhang in de wijken te bevorderen is Weller ook in 2010 onder andere als sponsor 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 2010 in alle stadsdelen tweemaal een wijkschouw plaatsgevonden. Waar wijkschouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken.

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

Via de Stichting Maecon heeft Weller, in het kader van de Regeling In- en Doorstroombanen voor Langdurig Werklozen, voorheen Melkert I, een zestal buurtbeheerders / huismeesters in dienst, die zijn ingezet ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende wijken.

Bezien zal worden in hoeverre en hoe ingespeeld kan worden op het voornemen van de rijksoverheid de 'ID-banen' op te heffen, dan wel af te bouwen. Gedurende 2010 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was. In de stadsdelen Heerlerheide en Heerlerbaan participeert Weller in het 'Centrummanagement Heerlerheide' en 'Centrummanagement Heerlerbaan'; daarnaast wordt deelgenomen in het 'Centrummanagement Gemeente Heerlen' en 'Centrummanagement Brunssum'.

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

In totaal is in 2010, exclusief herstructurering, voor een bedrag van (€ 1.040.614 + € 164.632=) € 1.205.246 aan leefbaarheid bevorderende maatregelen uitgevoerd.

Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)

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

Brunssum

a) gerealiseerd:

- Het masterplan Brunssum-Centrum is in het najaar 2008 goedgekeurd en vastgesteld. De kern van het plan is het creëren van een verdichting van het Centrum en verdunning aan de randen van de stad; daarmee wordt geanticipeerd op de krimp. Het plan houdt grosso modo in dat ongeveer 347 woningen zullen worden geamoveerd en 428 nieuwe woningen zullen worden gebouwd, hetgeen resulteert in een netto toevoeging van 81 woningen. Prioriteit is toegekend aan de deelgebieden Kerkeveld (Brede School), Het Ei (winkelcentrum), Lindeplein (gemeenschapshuis) en Atriumlocatie (zorgplein). Inzake de bouw van de Brede school is inmiddels over de financiële uitgangspunten overeenstemming met de gemeente Brunssum bereikt: Weller blijft eigenaar van zowel de grond alsook het vastgoed en krijgt de stichtingskosten vooraf vergoed; de gemeente gaat voor veertig jaar huren;
- Amovatie van de 36 twee-op-een-woningen van de Woendershof/Hoefnagelshof, ter voorbereiding op het Masterplan;
- De bouw van 12 sociale huurappartementen, 6 koopappartementen en 1665m² commercieel, Central genaamd (Kerkstraat): de feitelijke oplevering heeft, mede ten gevolge van een bouwstop in de maanden april en mei, begin 2010 plaatsgevonden;
- De bouw van 12 huurwoningen, 'Parc Lunet' (fase II) genaamd, geschikt voor minder zelfredzame personen, in de buurt Rumpenerbeemden;

b) opgestart:

- N.v.t.

c) in voorbereiding:

- Rumpenerpark: na onthuring en sloop van het niet toekomstbestendige vastgoed worden op de locatie van het voormalige Woendershof/Hoefnagelshof de voorbereidingen getroffen voor de bouw van 15 koopwoningen; start bouw zodra de verkoopdrempel is bereikt.

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlen-centrum

- Aan de woningen in de Molenweiflat wordt bij mutatie grootonderhoud gepleegd;
- Medio 2010 is een dienstencentrum van 250 m² gerealiseerd voor de bewoners van de wijk Schandelen, inclusief het seniorencomplex "Molenwei", als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen;
- Begin 2010 was de renovatie en upgrading van de Edisonflat (154 appartementen) voltooid;
- Eind 2010 zijn in de wijk Eikenderveld in het gebied Laanderstraat/Drossaerdstraat/Landvoogdstraat 22 koopwoningen opgeleverd Omdat de verkoop in 2010 stagneert wordt overwogen de resterende woningen, al dan niet tijdelijk, te verhuren.

Heerlerbaan

- Zorgcluster Kaer (fase I): in 2010 zijn, als onderdeel van het masterplan Heerlerbaan, 52 aanleunwoningen, 16 koopwoningen (voor risico aannemer) en 66 ondergrondse parkeerplaatsen opgeleverd;

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. Vanaf eind 2008, begin 2009, heeft in het stadsdeel Heerlerheide, zij het vooralsnog via de traditionele ketels, de levering van warmte-energie aan de eerste klanten plaatsgevonden. In 2011 zal een testperiode met koud mijnwater, in de betekenis van koelwater, te leveren aan de huurders, worden gehouden;
- Papero (deelgebied 5): in 2010 is de bouw gerealiseerd van een zogenoemde 'Brede School', bestaande uit een basisschool, een peuterspeelzaal, een consultatiebureau, een sportzaal, een ondergrondse parkeergarage voor 52 parkeerplaatsen, dit alles gekoppeld aan 44 koop/huurwoningen, waarvan er 20 eveneens in 2010 zijn opgeleverd en (vooralsnog) verhuurd. Weller heeft het gehele complex gebouwd, doch blijft uitsluitend eigenaar van de appartementen; de overige onderdelen zijn in eigendom overgedragen aan de gemeente Heerlen;
- Zorgcluster Icarus: in het gebied Kerkstraat/Corneliuslaan (deelgebied 3) heeft Weller in 2010 70 aanleunappartementen en 52 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zorginstelling Sevagram was als onderdeel van het genoemde zorgcluster al eerder gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen, 77 parkeerplaatsen en 1053 m2 commerciële ruimte.
- Piazza (Wannerstraat/Corneliusplein, deelgebied 1B en 1C): tweede helft 2010 zijn 30 sociale huurappartementen opgeleverd, evenals 2100 m2 commerciële ruimte en 460 m2 laad- en losruimte. Onderdeel van het Piazza-project vormde tevens de renovatie van 6 reeds bestaande woningen en de renovatie van 22 reeds bestaande woningen.

b) opgestart:

- Heerlerbaan

- Haalbaarheidsstudie naar nieuwbouwmogelijkheid gemeenschapshuis 'Caumerbron', in combinatie met een Brede Maatschappelijke Voorziening, in het kader van het masterplan Heerlerbaan;
- Carrera-project (Restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat): ombouw tot 10 wooneenheden voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten ten behoeve van zorgleverancier SGL; met uitvoering van het project is gestart september 2009; de oplevering wordt verwacht medio 2011

Ook is op Heerlerbaan een medisch centrum gepland, te exploiteren door een derde. Betreffend contract is reeds door Sevagram ondertekend. Het plan heeft al meerdere keren vertraging opgelopen; de oplevering wordt eind 2011 verwacht.

Heerlerheide

- Papero fase II: de bouw loopt voorspoedig en in 2011 zullen de resterende 24 van de 44 koop/huurwoningen van het project "Papero" worden opgeleverd.

c) in voorbereiding:

Heerlen-Centrum

- Gebied Stationsstraat (Lux Luna): in 2010 wil Weller na amovatie van enkele oude zakenpanden 19 koopappartementen realiseren, evenals ca. 50 parkeerplaatsen en 1000 m² commerciële ruimte; dit alles in verbinding met Maankwartier-Zuid;
- Project Luciushof: de mogelijkheden worden onderzocht om op verzoek van onder andere de gemeente Heerlen een maatschappelijk vastgoedgebouw met de gemeente Heerlen als grondeigenaar over te nemen van de stichting Luciushof en de gemeente Heerlen;
- 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 gaat via de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV het initiatief nemen inzake het stationsgebied, inhoudende nieuwbouw van 43 koopwoningen, 66 toekomstbestendige huurwoningen, circa 13.300m² kantoren, 10.000m² GDV (supermarkten), 1600m² KDV, 8000m² hotel en 1100 parkeerplaatsen.

In samenwerking met Atrivé is door Weller, met behulp van een door Atrivé ontwikkelde systematiek, een risico-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.

Inmiddels is in 2010 het project als 'Meldingsplichtig Besluit' gemeld en is in het verlengde hiervan met BZK/WWI intensief overleg gepleegd; daarbij is gebruik gemaakt van de meest actuele gegevens en de meest actuele stand van zaken (zie ook het hoofdstuk 'Gebeurtenissen na balansdatum').

Heerlerbaan

- Herstructurering Caumerpoort: beoogd eindresultaat: 150 á 190 woningen en 10.000 m² winkelruimte;
- Hoeve Carrera: de bouw van 10 zorgunits wordt voorbereid. Zodra de onrendabele top tot een acceptabel niveau is gereduceerd, zal gestart worden;
- Zorgcluster Kaer (fase II). Aansluitend aan het reeds gerealiseerde Kaer-nieuwbouwproject gaat Weller begin 2011 samen met Sevagram op dezelfde locatie als Kaer I een zorgcluster van 72 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen realiseren, te exploiteren door Sevagram als zorginstelling. De oplevering zal medio 2012 gaan plaatsvinden.

Heerlerheide

- In 'De Magistraat', het gebied Heulstraat/Keekstraat (deelgebied 6), is in voorbereiding de bouw van 25 koopappartementen, 1600 m2 commerciële voorzieningen en 700 m2 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:

- In de Chrysantstraat zijn inmiddels, anticiperend op demografische ontwikkelingen in Parkstad Limburg en een nog vast te stellen masterplan, 19 van de 21 twee-op-een-woningen onthuurd; de feitelijk amovatie zal waarschijnlijk medio 2011 gaan plaatsvinden.

b) opgestart:

Was de locatie van een te nog te ontwikkelen 'Brede School' in 2009 nog een struikelblok voor de voortgang, inmiddels zijn Weller en het nieuwe collega van B&W in 2010 opnieuw aan tafel gaan zitten om alsnog te komen tot een toekomstbestendige keuze van een locatie voor genoemde Brede School. De planning is er op gericht om begin 2012 het (bijgestelde) masterplan Schinveld ter goedkeuring aan de gemeenteraad van Onderbanken voor te leggen.

c) in voorbereiding:

- Weller wil een toekomstvisie ontwikkelen inzake het centrum van Schinveld (inclusief 'Bloemenbuurt'); mede vanwege deze behoefte is het reeds eerder genoemde masterplan Schinveld in de maak.

Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat

In Heerlen zijn in Heerlerheide 6 woningen geamoveerd. In Brunssum zijn in het kader van herstructurering in de Woendershof /Taelmanshof de resterende 5 van de 36 twee-op-een-woningen onthuurd; alle 36 woningen zijn vervolgens in 2010 geamoveerd. In totaal zijn in 2010 42 woningen geamoveerd.

In de Gemeente Onderbanken zijn 14 van de 21 appartementen van het complex Chrysantstraat in verband met amovatieplannen onthuurd; de amovatie zal medio 2011 gaan plaatsvinden.

In het boekjaar 2010 zijn geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid.

In 2010 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.

In concreto zijn voorjaar 2010, conform overheidswens, zowel vanuit de stichting naar de 'Weller Vastgoed Beheer BV' alsook vanuit de BV's naar de stichting woningen overgeheveld. Navolgend commerciële vastgoed is begin 2010 tegen taxatiewaarde overgedragen van Stichting Weller Wonen aan Weller Vastgoed Beheer BV:

					Taxalle
Adres		m2 BVO	Huurder		Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat
Groet Genhei 24	6413GN	HEERLEN	2.533	Meijers Plus supermarkt HeHe BV	4.000.000
Corneliusplein 55	6413EX	HEERLEN	228	Shoeby Fashion	400.000
Corneliusplein 56	6413EX	HEERLEN	78	GRoovy VOF	140.000
Corneliusplein 57	6413EX	HEERLEN	78	Seduce	140.000
Corneliusplein 58	6413EX	HEERLEN	68	N.v.t.	125.000
Corneliusplein 59	6413EX	HEERLEN	120	N.v.t.	225.000
			3.105		5.030.000

Dit commercieel vastgoed maakt deel uit van het reeds in 2008 gerealiseerde project "Cultuurcluster " Heerlerheide.

5. WONEN EN ZORG

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

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

Op het gebied van 'wonen en zorg' heeft Weller op hoofdlijnen in 2010 de navolgen activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

Brunssum:

De gemeenteraad van Brunssum heeft in het "Masterplan Wonen, Welzijn & Zorg in Brunssum" vastgesteld dat gestreefd wordt naar het realiseren van een WWZ-zone in Brunssum-Noord, een gebied dat zo'n 7500 inwoners telt. Volgens de cijfers die uit het plan naar voren komen bestaat in 2015 in Brunssum behoefte aan zo'n 28 clusterwoningen, 33 wooneenheden ten behoeve van beschermd wonen en 61 seniorenwoningen. Op genoemde gegevens heeft Weller in eerdere jaren en in 2010 grotendeels ingespeeld, mede blijkend uit navolgende resultaten:

- De bouw van 12 huurwoningen, 'Parc Lunet' (fase II) genaamd, geschikt voor minder zelfredzame personen, in de buurt Rumpenerbeemden;
- De feitelijke oplevering 12 sociale huurappartementen en 6 koopappartementen, Central genaamd, (Kerkstraat), heeft, voorjaar 2010 plaatsgevonden.

Heerlen:

- Medio 2010 is in Heerlen-Centrum voor dienstverlener Meander een dienstencentrum van 250 m² gerealiseerd voor de bewoners van de wijk Schandelen, inclusief het seniorencomplex "Molenwei", als centraal punt voor breng- en haaldiensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, met als doel de levensloopbestendigheid te bevorderen;
- Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten in Heerlerbaan is in 2010 een vervolg gegeven;
- Zorgcluster Kaer Heerlerbaan: in 2010 zijn 52 aanleunwoningen, 16 koopwoningen en 66 ondergrondse Parkeerplaatsen opgeleverd. Daarnaast wordt de zorgsector uitgebreid met 72 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen, te exploiteren door een zorginstelling. Ook is op Heerlerbaan een medisch centrum gepland, te exploiteren door een derde. Na enkele jaren vertraging wordt de oplevering eind 2012 verwacht;
- Zorgcluster Icarus Heerlerheide : in het gebied Kerkstraat/Corneliuslaan (deelgebied 3) is in 2010 een zorgcluster gerealiseerd, bestaande uit 70 aanleunappartementen en 52 parkeerplaatsen. Zorginstelling Sevagram is als onderdeel van het genoemde zorgcluster al eerder gestart met de bouw van 81 verpleeghuisplaatsen, 28 aanleunwoningen, 30 psychogeriatrische zorgplaatsen en 77 parkeerplaatsen.

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 2011 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-Noord /Schinveld, Brunssum-Zuid, Heerlen-Centrum, Heerlerbaan en Heerlerheide.

Maatwerk en relatiebeheer

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

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

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

De volgorde wordt bepaald door de bewoningsduur of de leeftijd en huurders van Weller hebben in principe voorrang, tenzij bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad vraagt om de huisvesting van bijvoorbeeld een starter, zulks ter beoordeling van de relatiebeheerder. Het door Weller gehanteerde systeem biedt de relatiebeheerders de gelegenheid een actieve relatie aan te gaan met potentiële huurders en maatwerk te verrichten, waarbij de honorering van woonwensen centraal staat. De relatie met de aspirant-huurders wordt erdoor versterkt, want de woningzoekenden krijgen het gevoel dat zij reeds in dit oriënterende of woningzoekenden- stadium klant van Weller zijn.

Woningzoekenden

Eind 2010 stonden 4721 woningzoekenden (starters en doorstromers) ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk); eind 2009 bedroeg dit aantal 4895. Een verbeterd proces en een nieuw softwareprogramma hebben geleid tot het maandelijks opschonen van het woningzoekendenbestand, hetgeen de betrouwbaarheid ten goede is gekomen.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt in 2010 slechts van beperkte invloed te zijn geweest op het aantal inschrijvingen.

Woningmarkt en demografische ontwikkelingen

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

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

Mede op basis van een aantal onderzoeken en rapporten (Etil-prognose; "De 3e leeftijd van Parkstad"; Project Vergrijzing, Ontgroening en bevolkingsdaling Parkstad Limburg d.d. februari 2005; "Provinciale Woonvisie Limburg" d.d. december 2004, de "Regionale Woonvisie Parkstad Limburg" uit 2006), waaruit naar voren komt dat de bevolkingsdaling in Parkstad Limburg al in 1997 is begonnen, hebben gemeenten en woningbouwcorporaties in Parkstad Limburg in 2009 en 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).

In genoemde visies wordt aangegeven dat moet worden ingespeeld op het gegeven dat tussen 1997 en 2040 tussen de 20 à 25 % van de bevolking in Parkstad Limburg tengevolge van een structurele daling verdwenen is. In de "Regionale Woonvisie Parkstad Limburg" wordt niet gekozen voor een pessimistisch scenario, maar wordt bewust ingezet op het ombuigen van bedreigingen in kansen om de kwaliteitsimpuls in wijken te verwezenlijken. Dit betekent onder andere dat, 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, voorheen WWI / VROM loopt de afspraak dat Parkstad Limburg als pilot fungeert inzake optimaal inspelen op ontgroening, dubbele vergrijzing en met name ontvolking. In de eind 2010 bijgestelde vastgoedstrategie van Weller wordt rekening gehouden met de in de "Regionale Woonvisie Parkstad Limburg" genoemde gevolgen van genoemde drie tendensen.

Door uitvoering te geven aan strategisch voorraadbeleid heeft Weller, althans voor de korte termijn, ingespeeld op zowel het dreigende woningoverschot in Parkstad Limburg, alsook de wens van de centrale overheid meer woningen aan met name (zittende) huurders te verkopen. Overigens, moet vermeld worden dat, althans in Parkstad Limburg, de verkoop van corporatiewoningen al enkele jaren is gestagneerd, hetgeen voor Weller aanleiding is geweest in 2010 zo'n 170 woningen aan een belegger te verkopen (noot: de feitelijke eigendomsoverdracht heeft op 1 april 2011 plaatsgevonden).

De sneller dan verwacht afnemende bevolking, alsmede de vastgoedontwikkelingen op de regionale woningmarkt, hebben ertoe geleid dat het Strategisch Voorraadbeheer eind 2010 is geactualiseerd. Van de eigen netto sloopopgave (tr/m 2013 zo'n 600 woningen als saldo van nieuwbouw minus renovatie) heeft Weller in 2010 42 woningen geamoveerd.

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.

Gebruikmaking van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Starterslening, ook in 2010 beperkt tot de gemeente Brunssum, heeft slechts tot een beperkte bevordering van de woningverkoop geleid.

Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie:

Voorraad	Netto huurprijs	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 357,37	695 (7,18%)	951 (9,82%)	106 (1,10%)	1752 (18,11%)
betaalbaar	van € 357,37 tot € 548,18	2221 (22,96%)	4294 (44,39%)	319 (3,3%)	6834 (70,64%)
duur ≤ Htw- grens	€ 548,18 tot € 647,53	202 (2,09%)	457 (4,72%)	32 (0,33%)	691 (7,14%)
duur > Htw- grens	€ 647,53 of hoger	166 (1,72%)	220 (2,27%)	11 (0,11%)	397 (4,10%)
subtotaal		3284 (33,95%)	5922 (61,22%)	468 (4,83%)	
totaal aantal woningen per 31.12.2010		9674			

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2010 en de voorafgaande drie jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
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%
2006	346	619	51	1.016	10,31%

* In de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen.

De 912 mutaties die zich in 2010 hebben voorgedaan op een, aanvang 2010, woningbestand van 9547 woningen, leveren een mutatiegraad op van 9,55% (2009: 9,68 %). Naast de 912 vrijgekomen woningen (Brunssum: 312 mutaties; Schinveld: 34 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 176 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 243 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 147 mutaties) werden 66 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (24x) en herstructurering (42x 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. Omdat sinds 1 juli 2003 de huurders van Weller een mogelijke uitbetaling van de huurtoeslag (voorheen huursubsidie genoemd) niet langer via Weller laten lopen, maar de huurtoeslag rechtevree met de overheid regelen, beschikt Weller dientengevolge slechts over een beperkt overzicht inzake huurtoeslag-aanvragen, huurtoeslagtoekenningen en de ermee samenhangende al dan niet nog langer gehanteerde huurtoeslagnormen. Overigens zullen in het kader van Europese regelgeving nieuwe huurders explicieter dan thans een bewijs van hun inkomen moeten kunnen overleggen.

Op grond van eigen inzicht heeft Weller in 2010 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2010 is 69,95 % van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Anticiperend op de Europese Richtlijn, inhoudend dat vanaf tweede helft 2010 de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiwoningen moet gaan toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 33.000 bij een huurprijs die de € 650 niet overstijgt' heeft Weller over geheel 2010 gemonitord, met als resultaat 90,35% woningtoewijzingen aan de 'doelgroep'.

Het systeem van flatteringen naar aanleiding van overschrijding van de als huurtoeslaggrenzen te beschouwen aftoppingsgrenzen is reeds verleden jaar verlaten. Voor zover bekend is Weller in zowel Brunssum, Heerlen alsook Onderbanken ruimschoots geslaagd in het streven het aantal huurtoeslagtoekenningen boven de aftoppingsgrenzen tot maximaal 4% te beperken (de z.g. oude 4%-verhuisnorm).

Ontruimingen In 2010 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 11, 20 en 0 ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; er hebben geen 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.

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

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

Zowel de visie van de lokale overheden alsook het ontbreken van de noodzaak daartoe hebben voorsnag 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 2010 werden 88 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:

- 70x op grond van medische indicatie;
- 18x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 17 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (0x), herstructurering (11x) en moeilijk plaatsbaren (6x) 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 2010 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2011 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij in Brunssum 14, in Heerlen 42 en in Onderbanken 9 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, 31 en 0 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

Maart 2011 is de "Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2011" deels binnengekomen.

Voor Weller houdt de nieuwe taakstelling 1^e helft 2011 in dat ten aanzien van Brunssum vóór 1 juli wederom 14 vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien en ten aanzien van Heerlen 29 vergunninghouders; de taakstelling ten aanzien van Onderbanken bedraagt 13 vergunninghouders; genoemde taakstellingen zijn inclusief restant taakstelling 2010.

Dak- en Thuislozen

Maandelijks kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2010 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 twee 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 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 2010 werden in Brunssum, Heerlen en Onderbanken 6 panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren ter beschikking gesteld.

Senioren

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

Realisatie overige specifieke aandachtsgroepen

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

- In 2010 had Weller 4 woningen (Heerlen) verhuurd aan de stichting Rimo ten behoeve van zeer moeilijk plaatsbare ex-gedetineerden;
- Aan de stichting Xonar zijn 8 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 52 woningen (Heerlen) huurovereenkomsten afgesloten ten behoeve van het plaatsen van (ex-)psychiatrische patiënten;
- In het kader van begeleid wonen voor jongeren tot 23 jaar zijn in Brunssum aan de stichting Radar 70 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 68; Heerlen 2.x);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pergamijn 27 onzelfstandige verhuureenheden verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;
- 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 aandachtsgroepen

- 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.

7. HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Algemeen

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

Ook bieden wij overeenkomstig het BBSH niet slechts onze huurders, maar ook de overige bewoners de gelegenheid, bijvoorbeeld door ter inzagenlegging, kennis te nemen van statuten, reglementen, jaarverslag e.d. Tevens bieden wij als toegelaten instelling de huurders de mogelijkheid een klacht in te dienen bij een interne klachtencommissie over handelen of nalaten van personen die werkzaamheden verrichten voor onze woningcorporatie. Tot slot biedt Weller aan alle door haar erkende huurdersbelangenverenigingen / bewonerscommissies zodanige faciliteiten dat zij de met hun taak verband houdende werkzaamheden naar behoren kunnen verrichten.

Participatie

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

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

Huurdersbelangenverenigingen/Bewonerscommissies

Per 31 december 2010 was ten behoeve van alle complexen een bewonersvertegenwoordiging aanwezig: de zogeheten huurdersbelangenvereniging dan wel bewonerscommissie.

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

Ter behartiging van belangen op complex-niveau en ter bespreking van beheerzaken zullen de bestaande huurdersbelangenverenigingen/bewonerscommissies ook in de toekomst onverminderd hun huidige functie blijven vervullen. Omdat om praktische redenen één sterke huurdersbelangenvereniging / bewonerscommissie per wijk in plaats van per complex bij Weller de voorkeur geniet, is 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 "Huurderkoepel 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.

Sinds medio verleden jaar hanteren de huurderskoepels een structuur, waarbij niet langer in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd.

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 samenwerkings-convenant is getoetst aan de "Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder" en voldeed en voldoet in ruime mate aan genoemde wet.

Ook in 2010 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 2009 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- evaluatie beleid inzake voorkomen en bestrijden huurachterstanden;
- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2010;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- inplaatsingsbeleid;
- verkoop, renovatie, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- evaluatie verkoopadviezen 180 woningen aan belegger;
- multichanneling en bereikbaarheid;
- evaluatie ZAV-beleid;
- evaluatie beleid inzake inhoud, kwaliteit en procedures van het servicepakket in het algemeen, alsmede de begroting en afrekening van het servicepakket;
- leefbaarheid en leefbaarheidbeleid;
- voeden onderhoudsbegroting 2011;
- beleid inzake huisdieren in seniorencomplexen;
- toewijzings- en verhuurbeleid;
- woonruimtebemiddelingsbeleid en inzake Regionale Woonmarketing ROW;
- evaluatie beleid en procedures inzake melding, uitvoering en controle van onderhoudswerkzaamheden;
- jaarrekening Weller 2010;
- volkshuisvestingsverslag hoofdstuk participatie;
- jaarverslagen van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- evaluatie pilot 'Wellergemak';
- bespreking Weller-plannen en Weller-projecten (voorbereiding Maankwartier, et cetera);
- begroting Maankwartier;
- evaluatie en continuering samenwerkingsovereenkomst;
- vergaderrooster 2011;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, concept woonruimtetwet, Europese richtlijnen, voorbereiding vervanging BBSH door nieuwe AMvB, et cetera;
- evaluatie samenwerkingsovereenkomst en subsidiereglement.

Tevens is in werkgroepverband vijfmaal 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 2010 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 2010 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 2010 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurdersfederatie opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller: de commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vier bestaande huurderskoepels.

In het verlengde van de nieuwe samenwerkingsconvenant is de Klachtencommissie medio 2010 uitgebreid met één lid namens de huurderskoepel Schinveld.

Per 31 december 2010 kende de Klachtencommissie de navolgende samenstelling:

- Mr. W. Dols, voorzitter : voorgedragen door de Raad van Commissarissen;
- de heer H. Maertzdorf, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlen-Centrum;
- de heer F. Souren, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlerbaan;
- de heer L. Sloen, lid : voorgedragen door de huurderskoepel van Heerlerheide;
- 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 2010 tweemaal een evaluerende vergadering; één keer werd een formele vergadering gehouden, tijdens welke twee indieners van een klacht hun klacht via hoor en wederhoor nader hebben toegelicht. Beide formele klachten hebben geleid tot door de Klachtencommissie richting Bestuur van Weller schriftelijk afgegeven adviezen, die beide door het bestuur zijn opgevolgd; hierbij werd één klacht gehonoreerd en één klacht als ongegrond afgewezen.

In 2010 zijn in totaal 15 klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie. Zeven klachten hadden een technische oorzaak en acht klachten hadden een sociaal karakter.

Acht klachten zijn, zonder feitelijke bemoeienis van de Klachtencommissie, opgepakt en opgelost door het werkapparaat, twee klachten werden formeel tijdens een hoorzitting behandeld en de overige vijf klachten waren eind 2010 nog lopende.

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 2010 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.

Naar aanleiding van de onthuring en amovatie van de 36 twee-op-een-woningen van de Woendershof/Hoefnagelshof in Brunssum en onthuring en voorgenomen amovatie van de 21 etage-woningen van de Chrysantstraat in Schinveld, is in 2010 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 de Financiële Meerjaren Begroting. Het hoofdkenmerk van dit kader is de algemene missie thans alsook in de toekomst mogelijk te maken en derhalve de financiële continuïteit te waarborgen.

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

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

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

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

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

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

1. Er zal financieringsruimte aanwezig moeten zijn;
2. Het eigen vermogen op bedrijfswaarde moet van voldoende omvang zijn;
3. Er zal voldoende aflossingscapaciteit aanwezig moeten zijn.

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 zorgt dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen, gelet op de extra druk hierop, ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, mogelijke Vogelaarheffing en de verminderde woningverkoop in verband met de huidige ongunstige economische ontwikkelingen.

Waarderingsgrondslag

In 2010 heeft Weller besloten om te veranderen van waarderingsgrondslag. Tot 2010 werd ons bezit gewaardeerd op historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde (minimum waarderingsregel). Vanaf 2010 wordt het bezit gewaardeerd tegen actuele waarde. In de nieuwe Richtlijn 645, die wij al vanaf 2010 hebben toegepast, zijn specifieke uitgangspunten opgenomen voor alle aspecten van waardering van ons bezit. In de jaarrekening, die gescheiden is toegevoegd, is een uitgebreide toelichting te lezen van deze uitgangspunten en de concrete uitwerking hiervan voor de verslaglegging 2010. Voor de goede orde, in de jaarrekening 2010 zijn alle vergelijkende cijfers van 2009 aangepast op basis van de nieuwe waarderingsgrondslag en de nieuwe Richtlijn 645.

Hoewel de veranderingen van grote invloed zijn op de presentatie van ons vermogen en de samenstelling van het jaarresultaat, is het van belang om te benadrukken dat deze wijzigingen geen invloed hebben op de daadwerkelijke kasstromen en het onderliggende financiële beleid.

Desondanks is het van belang om aan te geven dat diverse vergelijkingen met eerder opgestelde financiële stukken in 2010 moeilijk zijn door deze veranderingen. Bij de vergelijking van het jaarresultaat 2010 met de begroting 2010 komt dit terug. Ook zullen er nieuwe financiële kaders moeten worden ontwikkeld om de ontwikkelingen te kunnen blijven toetsen en beoordelen (bijv. solvabiliteitsnorm).



Jaarresultaat 2010 versus begroting 2010

Begroting geconsolideerd jaarresultaat 2010 € 5.467.000,-
 Realisatie geconsolideerd jaarresultaat 2010 -/- € 19.044.000,-
 Verschil (negatief) -/- € 24.511.000,-

Nr	Verlies- en Winstpost	Positief effect	Negatief effect
1.	Huren	744.000,-	
2.	Verkoop onroerende goederen + bouwgronden		10.386.000,-
3.	Overige bedrijfsopbrengsten		371.000,-
4.	Afschrijvingen	9.000,-	
5.	Lasten onderhoud	99.000,-	
6.	Belastingen en verzekeringen	248.000,-	
7.	Personeelslasten		610.000,-
8.	Huisvestingskosten		74.000,-
9.	Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan		38.000,-
10.	Algemene kosten		344.000,-
11.	Renteresultaat	2.611.000,-	
12.	Waardeveranderingen/projectresultaten		24.475.000,-
13.	Heffingen overheid, fiscaal en wijksteun	8.076.000,-	
	Totalen	11.787.000,-	36.298.000,-
	Saldo negatief		24.511.000,-

De genoemde positieve en negatieve effecten worden hieronder kort toegelicht.

1. *Huren (realisatie: € 50.812.000,- ; begroting: € 50.068.000,-)*
 Deze afwijking wordt vooral veroorzaakt doordat er in 2010 minder woningen zijn verkocht dan werd begroot (de transactie met Nieuwe Borg). Dit heeft een positieve uitwerking gehad op de huurinkomsten.
2. *Verkoop onroerende goederen en gronden (realisatie: € 614.000,-; begroting: € 11.000.000,-)*
 De lagere opbrengsten op deze post worden veroorzaakt doordat er minder woningen zijn verkocht dan werd begroot (35 i.p.v. 180). Tevens is de boekwinst van de verkopen sterk verlaagd door een verandering van de waarderingsgrondslag (van historische kostprijs naar bedrijfswaarde).
3. *Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 2.049.000,-; begroting: € 2.420.000,-)*
 De afwijking wordt vooral veroorzaakt doordat de intern door te rekenen uren aan projecten lager zijn uitgekomen dan werd geraamd.

4. *Afschrijvingen (realisatie: € 12.643.000,-; begroting €12.652.000,-)*
De afwijking op deze post is te verwaarlozen.
5. *Lasten onderhoud (realisatie: € 12.406.000,-; begroting € 12.505.000,-)*
In 2010 zijn de onderhoudslasten lager geweest dan begroot. Deze afwijking heeft zowel betrekking op de uitgaven in het dagelijkse, niet-planmatige onderhoud alsook op het planmatige onderhoud. Aan dagelijks onderhoud werd ruim € 900.000,- meer uitgegeven dan begroot. Dit werd gecompenseerd door de lagere uitgaven aan planmatig onderhoud. Bij de uitgaven aan de binnenschil is er eveneens een onderschrijving. Hier tegenover staan doorgeschoven posten van 2009.
6. *Belastingen en verzekeringen (realisatie: € 3.254.000,-; begroting € 3.502.000,-)*
De belastingen en verzekeringen zijn lager doordat de belastingheffing lager uitvalt dan werd begroot voor 2010.
7. *Personeelslasten (realisatie: € 9.326.000,-; begroting € 8.716.000,-)*
De hogere personeelskosten zijn negatief beïnvloed door een dotatie aan de voorziening personeelsuitkeringen. Deze voorziening is in 2010 voor het eerst gevormd in verband met richtlijnen op het gebied van accountancy.
8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 944.000,-; begroting € 870.000,-)*
De huisvestingskosten vallen hoger uit dan werd begroot. Dit komt omdat de Wellerij in Brunssum in overgedragen aan Weller Vastgoed Beheer BV. De stichting betaalt vanaf 2010 huur voor de Wellerij in Brunssum aan de betreffende BV.
9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 178.000,-; begroting: € 140.000,-)*
De voorziening inzake uittredingsvergoedingen voor leden van de Raad van Commissarissen is het afgelopen jaar gevormd. Dit is niet begroot in 2010.
10. *Algemene kosten (realisatie: € 3.174.000,-; begroting: € 2.830.000,-)*
De afwijking van de algemene kosten betreft vooral de dotatie oninbaarheid. De geraamde dotatie voor 2010 bleek te laag te zijn. Dit is een gevolg van de toenemende incassoproblematiek.
11. *Renteresultaat (realisatie: € 11.244.000,-; begroting € 13.855.000,-)*
De gerealiseerde rentelasten op leningen zijn lager dan werd begroot. Niet alle financieringen waren nodig (doorschuiven projecten). Ook het rentepercentage was lager dan werd begroot.
De doorberekende rentebaten aan projecten is aanzienlijk hoger dan werd begroot.
12. *Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: € 24.615.000,-; begroting € 140.000,-)*
Bij het samenstellen van de begroting is geen rekening gehouden met de waarderingsgevolgen n.a.v. de bedrijfswaardeberekeningen.
Bij een aantal projecten hebben de geactualiseerde berekeningen aanleiding gegeven tot een aanvullende afwaardering of een (aanvullende) storting in de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw. De andere methodiek van de grondwaardering speelt ook hierbij een grote rol. De stelselwijziging veroorzaakt grote verschillen in de presentatie van (negatieve) waarderingsverschillen.
Ook de afwaardering van de Energie B.V. is opgenomen onder deze post.

13. *Heffingen overheid, fiscaal en projectheffing/steun (realisatie:-/- € 5.265.000,-; begroting -/- € 2.811.000,-)*

Als gevolg van de fiscale regelgeving, heeft de berekening van de vennootschapsbelasting geleid tot een vordering op de fiscus. Dit wordt vooral veroorzaakt door de vorming van een (aanvullende) latentie naar aanleiding van de daling van de WOZ-waarde van ons woningbezit. In de begroting is hiermee geen rekening gehouden, omdat deze effecten destijds onvoldoende duidelijk waren.

Solvabiliteit

In 2010 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, met name ten gevolge van de overstap van waardering tegen historische kostprijs naar waardering tegen actuele waarde, ten opzichte van 2009, gestegen van 12,4 % naar 31,8%.

Toekomstig financieel beleid

Het toekomstige financiële beleid wordt gebaseerd op de Financiële Meerjaren begroting. Bij de meerjarenraming wordt, inclusief verwerking van de negatieve aspecten van de ingevoerde integrale vennootschapsbelastingheffing, de BTW op nieuwbouw, en investeringen in het kader van het treffen van, al dan niet op de middellange termijn, CO₂-uitstoot terugdringende maatregelen, uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid, herwaardering tegen actuele waarde minus grondwaarde, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 1,25% en een intern rendement van 5,25%. Bij de doorberekening van het financieel beleid is rekening gehouden met uitgaven ten behoeve van grootschalige renovaties en herstructureringsopgaven.

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

In het belang van de vereiste investeringen en een verantwoorde solvabiliteit is het verkoopprogramma van Weller, ondanks de vastgoedcrisis en de wereldwijde financiële crisis, zij het in aangepaste vorm, de komende jaren gehandhaafd.

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

Inzake het toekomstig financieel beleid van Weller kan vermeld worden dat de solvabiliteit in het begrotingsjaar 2011 de norm van 10%, mede ten gevolge van de overstap van waarderingsgrondslag op basis van historische kostprijs naar waardering op basis van actuele waarde, ruimschoots overschrijdt. In de daarop volgende jaren laat de solvabiliteit een gecontroleerd dalende lijn zien (ten gevolge van het ingezette beleid op het gebied van herstructurering en de hiermee gepaard gaande onrendabele investeringen).

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 2010 worden uitsluitend feitelijke en juridische verplichtingen verantwoord in het kader van herstructureringsopgaven.

Nieuwe ontwikkelingen

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

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

De gevolgen van de negatieve aspecten van de integrale vennootschapsbelastingheffing, de te verwachten forse bijdragen aan de herstructurering van de zogenoemde veertig 'Krachtwijken', de btw op nieuwbouwprojecten, een op komst zijnde vermogensheffing, een bijdrage aan handhaving van de huurtoeslag, alsmede de solidariteitsbijdrage ten behoeve van de overige wijken, die de status van 'Krachtwijk' missen en investeringen in het kader van het treffen van CO₂-uitstoot terugdringende maatregelen, zullen hun uitwerking op de investeringsruimte van de woningcorporaties, dus ook die van Weller, niet missen.

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

Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

In het verslagjaar 2010 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".

Beleggingen

Het beleid van Weller is in 2010 ten opzichte van het boekjaar 2009 ongewijzigd. Dit betekent dat de overtollige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons 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 (stichtingactiviteiten) ;
2. supplementaire en conditionerende maatschappelijke taken (stichtingsactiviteiten);
3. de commerciële BV-activiteiten (BV-activiteiten).

Weller heeft een rigide scheiding aangebracht tussen activiteiten die door een corporatie als Toegelaten Instelling mogen worden ontplooid en activiteiten die een corporatie als vrije marktpartij verricht. Activiteiten die als vrije marktpartij worden verricht zijn, via een Weller Wonen Holding BV, in 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 en de VSO's. (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.

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 aandeelhouders van 'Weller Wonen Holding BV' heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2011, 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 2010, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2010 € 7.679.135 bedraagt en sprake is van een negatief jaarresultaat 2010 na belastingen van € 943.545;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2010 ten bedrage van € 943.545 zal ten laste van de algemene reserve 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.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de 'Weller Vastgoed Ontwikkeling BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2011, 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 2010, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2010 € 8.025.291 bedraagt en sprake is van een positief jaarresultaat 2010 na belastingen van € 75.958;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2010 ten bedrage van € 75.958 zal ten gunste van de algemene reserve 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.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de 'Weller Vastgoed Beheer BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2011, 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 2010, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2010 € 17.915.455 bedraagt en sprake is van een positief jaarresultaat 2010 na belastingen van € 184.568;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2010 ten bedrage van € 184.568 zal ten gunste van de algemene reserve 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.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de 'Weller Energie BV', heeft, conform artikel 2:218 BW binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar, op 8 juni 2011, 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 2010, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2010 € 2.779.470 bedraagt en sprake is van een negatief jaarresultaat 2010 na belastingen van -/- € 1.199.308.
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2010 ten bedrage van -/- € 1.199.308 zal ten laste van de algemene reserve worden gebracht.

Omdat uit financiële toetsing is gebleken dat de economische waarde van de activa, op basis van een netto contante waarde-berekening van de vrij kasstromen, lager is dan de balanswaarde ultimo 2010, heeft een afwaardering plaatsgevonden, die verwerkt is in de jaarrekening 2010 van de Weller Energie BV.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2010 een bedrag van € 9.601.000 afgeboekt.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2010 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2010 bedroeg voor Weller 1,2%.

9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Verkoop van woningen

Vooruitlopend op een in 2011, 2012 of nog later (?) nieuw te verschijnen AMvB als opvolger van het huidige BBSH, waarin op te nemen een zevende taakveld, wordt thans kort ingegaan op de aankoop en verkoop* van woningen gedurende het boekjaar 2010.

- In het boekjaar 2010 zijn in het stadsdeel Heerlerbaan 8 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide zijn in 2010 11 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn 2 woningen verkocht;
- In Brunssum (Noord en Zuid zijn in 2010 samengevoegd) zijn 12 woningen verkocht;
- In Schinveld zijn 2 woningen verkocht.

In totaal zijn in 2010 derhalve 35 woningen - beantwoordend aan MG2002-06 – aan zowel zittende huurders (11x) alsook naar aanleiding van mutaties (24) verkocht.

Verkoopvormen en verkoopconstructies

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

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

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2010 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopstatuut, door Weller bij de uitvoering van de in eerdere jaren genomen verkoopbesluiten gehanteerd; conform afspraak is met name de positie van de zittende huurders met voldoende waarborgen omkleed geworden.

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

Gedurende 2010 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de 'Wet Bevordering Eigen Woningbezit', zijnde 70% van de marktwaarde bij verkoop aan de zittende huurder, 80% van de marktwaarde bij verkoop aan een niet-zittende huurder en 90% bij verkoop zonder koopsubsidie.

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

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

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2010 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat in 2011 de reguliere verkoopcijfers nog verder zullen dalen ten opzichte 2010; 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.

Derhalve is Weller in haar begroting 2011 uitgegaan van nul woningverkoop, exclusief de in 2010 als MG gemelde en verkochte, doch eerst in 2011 in eigendom overgedragen 173 woningen aan een belegger. Na 2013 is de verkoop van het restant woningen Schuttersveld gepland. De ervaring heeft inmiddels geleerd dat noch de landelijk geldende Wet Bevordering eigen Woningbezit, noch de Starters-subsidie, zoals deze in Brunssum geldt, de verkoopcijfers 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. Tengevolge van MG2002-06 is deze bepaling grotendeels uitgehold.

In 2010 heeft Weller twee Meldingsplichtige Besluiten genomen, te weten:

Verkoop aan belegger

In maart 2010 heeft Weller een Meldingsplichtig Besluit aan de minister kenbaar gemaakt, inhoudend dat zo'n 173 woningen als één geheel en als één transactie aan een bonafide belegger verkocht zouden worden. Nadat de minister op 14 oktober 2010 kenbaar had gemaakt geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen verkoop heeft Weller, na een positief advies van de huurdersvertegenwoordiging, genoemde woningen (op 31 maart 2011) aan Nieuwe Borg in eigendom overgedragen (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).

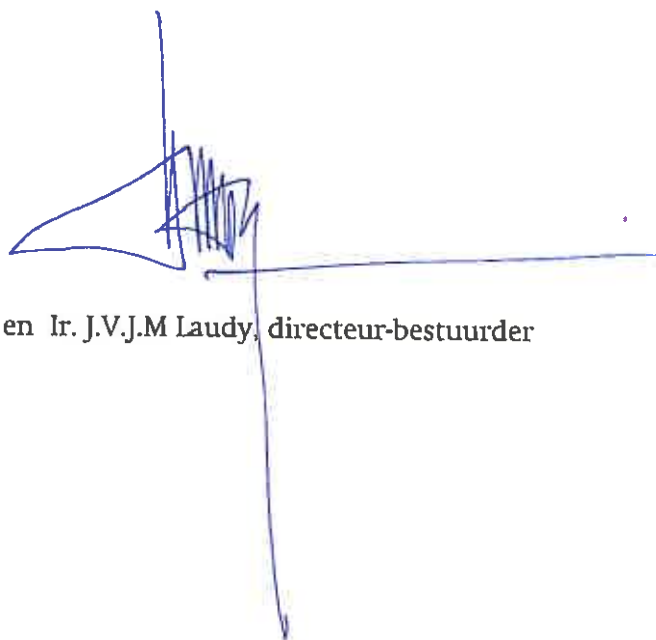
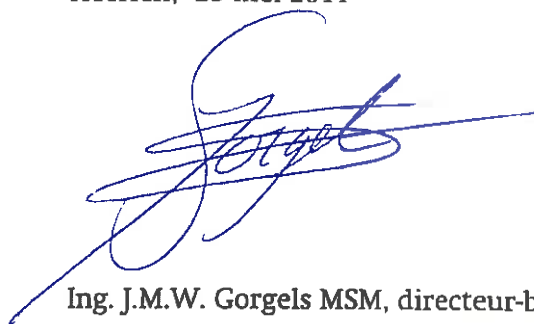
Maankwartier

Naar aanleiding van een aantal voorgenomen activiteiten in het kader van invulling geven aan de BBSH-taakvelden in Heerlen-Centrum, heeft Weller, vanwege het grotendeels meldingsplichtige karakter van betreffende activiteiten, begin 2010 formeel als Meldingsplichtig Besluit kenbaar gemaakt voornemens te zijn tweede helft 2010 gefaseerd over te gaan tot realisatie van een omvangrijk herstructureringsproject, genaamd "Maankwartier". Naar aanleiding van betreffende voorgenomen activiteiten hebben Weller en BZK/WWI in 2010 meerdere keren overleg met elkaar gevoerd in Heerlen en Den Haag (zie ook Gebeurtenissen na balansdatum).

11. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2010 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 25 mei 2011



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

OVERIGE GEGEVENS

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2010 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten aan lokale overheden vóór 1 december 2010 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 1 februari 2011 aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan VROM) via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2010 geldende prestatieafspraken met Brunssum zijn begin 2011 vernieuwd en april 2011 formeel ondertekend, geldend voor één jaar.

De prestatieafspraken over 2011 met Onderbanken zijn maart 2011 ondertekend.

Met de gemeente Heerlen is door de in Heerlen werkzame woningcorporaties eind 2008 een meerjaren-prestatie-contract opgesteld en overeengekomen, dat de periode 2008 tot en met 2010 betreft. Betreffend contract is inmiddels geëvalueerd en aan een nieuw prestatiecontract wordt gewerkt.

Visitatie

Najaar 2010 heeft Weller zich laten visiteren. Het geaccrediteerde bureau “Pentascopie” heeft de visitatie gedurende de periode oktober 2010 t/m maart 2011 uitgevoerd.

Het presteren naar eigen ambities en doelen scoorde een 7,3, het presteren naar opgaven werd met een 8,1 beoordeeld, het presteren volgens belanghouders scoorde een 7,4, het presteren naar vermogen kreeg een 6,3 en het onderdeel governance kreeg een 6,4 toebedeeld. Het *geïntegreerd eindoordeel* over het presteren van Weller bedraagt een 7,1.

Weller zal het Visitatierapport 2011 en de bijbehorende managementletter benutten als input voor de zomer 2011 op te stellen swot-analyse en een nieuw strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014. Betreffend visitatierapport is mei 2011 op internet geplaatst.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2010 niet voorgedaan. Desalniettemin nopen landelijke alsook Europese politieke ontwikkelingen - te denken valt hierbij aan solidariteitsheffingen, VSO II, liberalisering van de Europese markt en richtlijnen inzake de woningtoewijzing aan de primaire doelgroep- tot tijdig anticiperen en verwerken in visie, beleid en begrotingen.

Meldingsplichtige Besluiten

1. Effectuering verkoop aan belegger

Zoals bekend heeft Weller in maart 2010 een Meldingsplichtig Besluit aan de minister kenbaar gemaakt, inhoudend dat zo'n 173 woningen als één geheel en als één transactie aan een bonafide belegger verkocht zouden worden. Nadat de minister op 14 oktober 2010 kenbaar had gemaakt geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen verkoop heeft Weller, na een positief advies van de huurdersvertegenwoordiging, genoemde woningen 31 maart 2011 in eigendom overgedragen aan “Nieuwe Borg”.; daarbij heeft Weller uiteraard voldaan aan alle vormvereisten m.b.t. de verkoop van sociaal woningbezit.

2. Maankwartier

Naar aanleiding van een aantal voorgenomen activiteiten in het kader van invulling geven aan de BBSH-taakvelden in Heerlen-Centrum, heeft Weller, vanwege het grotendeels meldingsplichtige karakter van betreffende activiteiten, begin 2010 formeel als Meldingsplichtig Besluit kenbaar gemaakt voornemens te zijn tweede helft 2010 gefaseerd over te gaan tot realisatie van een omvangrijk herstructureringsproject, genaamd "Maankwartier". Na enkele overlegbijeenkomsten met WWI, thans BZK, is besloten december 2010 aan de minister goedkeuring te vragen alvast uitvoering te kunnen geven aan het deelproject "Maankwartier-Noord".

Betreffende goedkeuring is verleend op 3 februari 2011, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat aan een aantal expliciet in de goedkeuring gestelde en vermelde eisen is voldaan.

Vluchtelingen

Naar aanleiding van de ontstane achterstand inzake het huisvesten van vergunninghouders, hoofdzakelijk veroorzaakt ten gevolge van de desinteresse van betreffende doelgroep voor Parkstad Limburg, heeft 25 maart 2011 een gesprek plaatsgevonden tussen BZK, Provincie, de Parkstad Limburg-gemeenten en de Parkstad Limburg-woningcorporaties. Afgesproken is een aantal werkafspraken te verbeteren en enkele drempels, waaronder het niet of te laat beschikken over een 'vergunningpasje', te verlagen of te laten verdwijnen. De verwachting bestaat dat een in 2011 te maken verbeteringslag haalbaar is.

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2010 door de Raad van Commissarissen van Weller is het negatief saldo ad € 19.044.000,- van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2010 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 2010

Lijst van veel voorkomende begrippen en afkortingen

AMvB	: Algemene Maatregel van Bestuur
AWIR	: Algemene Wet Inkomensafhankelijke Regelingen
BBSH	: Besluit Beheer Sociale Huursector
BHW	: Besluit Huurprijzen Woonruimte
CFV	: Centraal Fonds Volkshuisvesting
COA	: Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
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
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
VVTV	: Voorlopige Voorziening Tot Verblijf
Wht	: Wet op de huurtoeslag
WSW	: Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw
WBEW	: Wet Bevordering Eigen Woningbezit
WMO	: Wet Maatschappelijke Ondernemingen
Wmo	: Wet maatschappelijke ondersteuning
WHC	: Wet op de Huurcommissie
WOHV	: Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder
WSW	: Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WVG	: Wet Voorkeurrecht Gemeenten
WWI	: Ministerie van Wonen Werk en Inkomen
ZAV	: Zelf Aangebracht Veranderingen
ZMP	: Zeer Moeilijk Plaatsbaren

Aan de directeur-bestuurders
van Stichting Weller Wonen
Postbus 2
6400 AH HEERLEN

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, over het boekjaar 2010, van de Stichting Weller Wonen te Brunssum. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurders van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van deze werkzaamheden.

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met de Stichting Weller Wonen zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop.

Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u van belang kunnen zijn.

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek B1 van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Feitelijke bevindingen

Wij hebben vastgesteld dat:

- 1 Het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over de onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.

- 2 De in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, aansluit op de jaarrekening.
- 3 Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a de toegelaten instelling een uiteenzetting heeft gegeven van de in artikel 26, tweede lid, onderdelen j en k, van het Besluit beheer sociale-huursector, genoemde onderwerpen, dan wel heeft vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven;
 - b de in het verslagjaar aan de voorraad van de toegelaten instelling toegevoegde woongelegenheden en onroerende aanhorigheden (in eigendom en in beheer) binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector, zijn gelegen;
 - c conform MG 2010-03 voorafgaande toestemming is verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het uitvoeren van werkzaamheden op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba;
 - d de samenstelling van de directeur-bestuurders en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Commissarissen), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat Besluit;
 - e de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a, van het Besluit beheer sociale-huursector;
 - f een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
 - g de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht was;
 - h met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) voor zover de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 (inclusief BTW) per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f, van het Besluit beheer sociale-huursector;
 - i de toegelaten instelling een overzicht heeft gegeven van haar activiteiten en de daaraan verbonden risico's in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, lid 2, onderdeel l, van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat dit overzicht, voor zover wij dat kunnen beoordelen, niet strijdig is met de jaarrekening;
4. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) binnen de verbindingen van de toegelaten instelling, voor zover de kosten van het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 (inclusief BTW) per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f, van het Besluit beheer sociale-huursector;

- b de toegelaten instelling in overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, en de vigerende MG's, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

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

Maastricht, 27 juni 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA

JAARREKENING 2010

Geconsolideerd

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

GECONSOLIDEERD

ACTIVA	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	1.084.249	1.321.848
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	394.345.835	395.213.689
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.912.410	38.237.555
Overige zaken	1.505.438	2.180.537
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.453.842	1.591.435
	<u>411.217.525</u>	<u>437.223.216</u>
Vastgoedbeleggingen	37.802.609	21.991.603
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	1.014.928	1.261.009
Latente belastingvorderingen	7.951.393	2.496.931
Deelnemingen	0	39.890
	<u>8.966.321</u>	<u>3.797.830</u>
	<u>459.070.704</u>	<u>464.334.497</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	6.727.166	8.621.609
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.094.427	1.394.902
Energiedebiteuren	4.929	7.834
Gemeenten	239.687	876.792
Overige vorderingen	5.324.103	2.611.047
Overlopende activa	3.549.996	3.702.922
	<u>10.213.142</u>	<u>8.593.497</u>
Liquide middelen	2.020.886	13.696.906
	<u>18.961.194</u>	<u>30.912.012</u>
TOTAAL	<u><u>478.031.898</u></u>	<u><u>495.246.509</u></u>

Heerlen, 27-06-2011

BALANS PER 31 DECEMBER 2010**GECONSOLIDEERD****PASSIVA**31 - 12 - 201031 - 12 - 2009**EIGEN VERMOGEN**

Overige reserves	152.102.780	167.434.394
------------------	-------------	-------------

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed	3.652.189	13.261.756
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	34.500	0
Voorziening glasfonds	248.280	243.946
Voorziening latente belastingen	2.012.805	2.263.621
Voorziening personeelsuitkeringen	803.400	0
Voorziening compensatie energieverbruik	24.780	0
Voorziening inkomstenderving	45.000	45.000
	<u>6.820.954</u>	<u>15.814.323</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	8.235.034	9.911.976
Leningen kredietinstellingen	282.367.369	279.053.584
Egalisatierekening investeringssubsidies	476.525	433.186
	<u>291.078.928</u>	<u>289.398.746</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	5.940.626	6.795.522
Schulden aan kredietinstellingen	9.327.853	4.219.789
Belastingen en premies sociale verzekering	1.934.928	2.167.801
Overige schulden	431.563	193.950
Onderhanden projecten	411.774	149.297
Overlopende passiva	9.982.491	9.072.687
	<u>28.029.235</u>	<u>22.599.046</u>

TOTAAL478.031.897495.246.509

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010**GECONSOLIDEERD**

	<i>Boekjaar 2010</i>	<i>Boekjaar 2009</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	50.812.116	49.518.941
Vergoedingen	3.207.545	3.810.824
Opbrengsten uit energieverkoop	167.711	152.975
Verkoop onroerende goederen	614.407	880.412
Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. het eigen bedrijf	940.635	1.037.000
Projectopbrengsten	172.403	690.177
Overige bedrijfsopbrengsten	278.352	290.878
Som van de bedrijfsopbrengsten	56.193.169	56.381.207
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	12.643.384	12.502.385
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	24.615.458	13.453.618
Personeelslasten	9.326.324	8.756.046
Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop	137.440	77.154
Lasten onderhoud	11.915.563	12.927.241
Projectkosten	4.938	922.510
Overige bedrijfslasten	11.055.424	10.989.866
Som van de bedrijfslasten	69.698.531	59.628.820
 BEDRIJFSRESULTAAT	-13.505.362	-3.247.613
 Rentebatens	2.318.263	2.497.952
Resultaten financiële vaste activa en effecten	34.631	32.352
Rentelasten	-13.596.740	-13.702.945
Renteresultaat	-11.243.846	-11.172.641
 JAARRESULTAAT voor belastingen	-24.749.208	-14.420.254
 Vennootschapsbelasting	5.705.278	-625.342
 JAARRESULTAAT na belastingen	-19.043.930	-15.045.596

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

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

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

In de consolidatie zijn begrepen:

Entiteit	Statutaire woonplaats	%-deelname
Stichting Weller Wonen	Brunssum	Groepshoofd
Weller Wonen Holding B.V.	Brunssum	100%
Weller Vastgoed Beheer B.V.	Brunssum	100%
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Heerlen	100%
Weller Energie B.V.	Brunssum	100%

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Met ingang van 2010 worden de materiële vaste activa in exploitatie niet meer gewaardeerd op basis van de historische kostprijs/lagere bedrijfswaarde maar op basis van de actuele waarde. Als actuele waarde is de bedrijfswaarde respectievelijk taxatiewaarde gekozen overeenkomstig de nieuwe RJ 645 (2011). De reden van de stelselwijziging is dat de waardering tegen actuele waarde een beter inzicht geeft in de effecten van de door Weller vastgestelde beleidskeuzes op het gebied van huren, investeringen, onderhoud en verkoop.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen zijn:

- het classificeren en kwalificeren van onroerende zaken in exploitatie in sociaal of commercieel vastgoed
- het aanscherpen van het actuele waardebegrip van sociaal en commercieel vastgoed
- het opnemen van een passage over afschrijvingen
- de verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening
- het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting

In de toelichting op de grondslagen van balanswaardering inzake materiële vaste activa is een nadere toelichting opgenomen over de wijze waarop de classificatie en kwalificatie van het sociaal en commercieel vastgoed heeft plaatsgevonden. Daarnaast wordt in de toelichting op de balans onder materiële vaste activa - sociaal vastgoed in exploitatie uiteengezet welke benaderingswijze is toegepast, de aannames waarop de verwachtingen zijn gebaseerd en de gehanteerde disconteringsvoet.

STELSELWIJZIGING EN AANPASSING VERGELIJKENDE CIJFERS

Kenmerkend voor een stelselwijziging zoals hiervoor is beschreven, is dat de vergelijkende cijfers van het voorgaande jaar dienen te worden aangepast voor vergelijkingsdoeleinden alsof het nieuwe stelsel al zou zijn toegepast.

In de jaarrekening 2010 van Weller heeft een aanpassing van de vergelijkende balans- en resultaatcijfers 2009 plaatsgevonden op de volgende posten:

bedragen x € 1.000,-

Nr	Post	Toelichting	Balans debet	Balans credit	Resultaten-rekening
1	Sociaal vastgoed in exploitatie	In de jaarrekening was deze post gewaardeerd op basis van historische kosten min afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. In het vergelijkende cijfer van de jaarrekening 2010 is deze post gewaardeerd tegen bedrijfswaarde op basis van de nieuwe RJ 645.	107.360		
2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Deze aanpassing betreft de herrubricering en waardering van een commercieel pand (Piazza)	1.904		
3	Overige zaken	In de jaarrekening was deze post niet afzonderlijk opgenomen, maar opgenomen onder de MVA in exploitatie. In de jaarrekening 2010 is deze post conform de nieuwe RJ 645 afzonderlijk opgenomen en gewaardeerd op historische kosten.	2.181		
4	Vastgoed beleggingen	In de jaarrekening was deze post niet afzonderlijk opgenomen, maar opgenomen onder de MVA in exploitatie. In de jaarrekening 2010 is deze post conform de nieuwe RJ 645 afzonderlijk opgenomen en gewaardeerd op basis van marktwaarde (i.c. taxatiewaarde).	21.991		
5	Latente belastingvorderingen	De latentie is gevormd voor verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa in exploitatie, voor zover de verschillen binnen een termijn van vijf jaar worden afgewikkeld. Aangezien de commerciële waardering van de sloop- en verkoopcomplexen vanwege de stelselwijziging is aangepast, is op basis hiervan tevens de latente belastingvordering aangepast.	-3.854		

Nr	Post	Toelichting	Balans debet	Balans credit	Resultaten-rekening
6	Vorraden	Deze aanpassing betreft de herrubricering van een aantal panden.	-2.110		
7	Overige reserves	In de jaarrekening 2009 is de mutatie van het eigen vermogen alleen afhankelijk van het jaarresultaat (oude RJ 645). In de jaarrekening 2010 is er naast het jaarresultaat ook sprake van rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen. Dit betreft waardeveranderingen van het sociale vastgoed (nieuwe RJ 645). Overigens is ook de beginwaarde aangepast naar aanleiding van de aanpassing die in dit onderdeel wordt beschreven bij post 1. Sociaal vastgoed in exploitatie.		121.956	
8	Voorziening onrendabele investeringen	In de jaarrekening 2009 is de onrendabele top gebaseerd op de bedrijfswaarde-toets volgens de oude RJ645. In de jaarrekening 2010 is het vergelijkend cijfer aangepast waarbij rekening wordt gehouden met de bedrijfswaarde van de projecten op basis van de nieuwe RJ 645. Het belangrijkste verschil betreft de afwaardering van grond naar nihil.		5.836	
9	Voorziening latente belastingen	De latentie is gevormd voor verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de materiele vaste activa in exploitatie, voor zover de verschillen binnen een termijn van vijf jaar worden afgewikkeld. Aangezien de commerciële waardering van de sloop- en verkoopcomplexen vanwege de stelselwijziging is aangepast, is op basis hiervan tevens de latente belastingvordering aangepast.		-320	
10	Verkoop onroerende goederen	In de jaarrekening 2009 wordt dit resultaat bepaald als het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kosten en de verkoopprijs. In de jaarrekening 2010 is het resultaat bepaald als het verschil tussen de bedrijfswaarde en de verkoopprijs.			-518

Nr	Post	Toelichting	Balans debet	Balans credit	Resultaten- rekening
11	Afschrijvingen	Deze aanpassing is het gevolg van de aangepaste waardering van het vastgoed in de Beheer BV. De afschrijvingslast van 2009 is hierdoor herzien.			212
12	Overige waardeveranderingen	In de jaarrekening 2009 zijn de overige waardeveranderingen gebaseerd op de bedrijfswaarde volgens de oude RJ645. In de jaarrekening 2010 is het vergelijkend cijfer aangepast waarbij rekening wordt gehouden met de bedrijfswaarde van de projecten op basis van de nieuwe RJ 645.			-11.433
13	Vennootschapsbelasting in de jaarrekening	Als gevolg van de aanpassingen in de latente belastingen in het vergelijkende cijfer 2009 is eveneens de last in de resultatenrekening aangepast.			-3.824
	TOTALEN		127.472	127.472	-15.563

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Betreft de activering van automatiseringskosten van immateriële aard. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritieke applicaties. Tevens zijn hier kosten van onderzoek en ontwikkeling van de Weller Energie B.V. opgenomen.

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de nieuwe 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 (2010: € 652,- 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. Het commercieel vastgoed is gewaardeerd op taxatiewaarde.

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- 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

Onder de vastgoedgeleggingen zijn de commerciële ruimten en de huurwoningen met een huurprijs boven de grens voor de huurtoeslag (2010: € 652,-) opgenomen. De vastgoedgeleggingen zijn gewaardeerd op taxatiewaarde.

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 exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

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

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

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 25,5%.

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 doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en 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.

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Weller Wonen Holding B.V.

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. en vanaf 2008 Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Stichting Caumerbron

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

De balanscijfers ultimo 2010 bedragen € 19.300,- en het jaarresultaat 2010 bedraagt € 9.000,- negatief.

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

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).

VOORRADEN

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

VORDERINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN

Deze posten zijn opgenomen tegen nominale waarde.

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

VOORZIENINGEN

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

Voor de uitredingsvergoedingen 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.

Ter bepaling van het fiscaal resultaat 2010 voor de vennootschapsbelasting is rekening gehouden met het vormen van een voorziening onderhoud. In de commerciële jaarrekening wordt geen voorziening onderhoud gevormd. De hiermee verband houdende passieve belastinglatentie wordt op contante waarde-basis in de jaarrekening opgenomen en tegen nominale waarde toegelicht.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het Persoonlijk Loopbaan Plan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

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

RESULTAATBEPALING

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

Huren

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

Vergoedingen

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

Verkoop onroerende goederen

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de bedrijfswaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. 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.

Personeelslasten

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

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

Lasten onderhoud

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

Rentebaten en -lasten

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

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

Belastingen

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

ALGEMEEN

WELLER ENERGIE B.V.

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.

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 gebiedsgebonden 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 ruimsle zin verband houden of daartoe bevordelijk kunnen zijn.

Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

WELLER VASTGOED BEHEER B.V.

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.

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 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.

Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Heerlen. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017. De vennootschap opereerde tot 29-5-2008 onder de naam Parkstad Sociaal Invest B.V.

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.

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.

Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

WELLER WONEN HOLDING B.V.

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.

Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Wonen Holding B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

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.

Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap zijn:

- Stichting Weller Wonen: 180 aandelen

Bestuur

De directie wordt gevoerd door Stichting Weller Wonen.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aanschaffingswaarde	2.114.872	1.923.383
Afschrijvingen	-793.024	-548.576
Boekwaarde	<u>1.321.848</u>	<u>1.374.807</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	269.338	191.489
Afschrijvingen	-285.644	-244.448
Afwaardering	-221.293	0
	<u>-237.599</u>	<u>-52.959</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	2.384.210	2.114.872
Afschrijvingen	-1.078.668	-793.024
Afwaardering	-221.293	0
Boekwaarde	<u>1.084.249</u>	<u>1.321.848</u>

Voor de Weller Energie B.V. zijn uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling opgenomen. Voor de omvang van deze investeringen is ook een wettelijke reserve gevormd conform art. 2:365 lid 2 BW ten laste van de overige reserves binnen de betreffende entiteit.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Oorspronkelijk saldo per 1 januari	395.213.689	289.764.903
Aanpassing i.v.m. stelselwijziging actuele waarde	0	106.590.895 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Overige zaken Stichting	0	-361.693 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Vastgoedbeleggingen Stichting	0	-10.847.330 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Vastgoedbeleggingen Beheer B.V.	0	-8.984.440 *
aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Sociaal Vastgoed Ontwikkeling B.V.	0	228.294 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Overige zaken Energie B.V.	0	-1.338.444 *
Aangepast saldo per 1 januari	<u>395.213.689</u>	<u>375.052.185</u>
Oorspronkelijke mutatie materiële vaste activa in exploitatie	0	-1.911.066
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	<u>-867.854</u>	<u>22.072.570 *</u>
Saldo per 31 december	<u>394.345.835</u>	<u>395.213.689 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Oorspronkelijk saldo ultimo 2009	287.853.835
Aangepast saldo ultimo 2009	<u>395.213.689</u>
Aanpassing per saldo	107.359.854

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

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 opbrengsten, de onderhoudslasten en de variabele lasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2010	2009
- huurstijging 2010	1,20%	1,25%
- huurstijging 2011	1,30%	1,62%
- verwachte huurstijging 2012 t/m 2015 (gemiddeld)	1,72%	1,62%
- verwachte huurstijging vanaf 2016	2,00%	2,00%
- variabele lastenstijging 2011	1,50%	1,25%
- variabele lastenstijging 2012 t/m 2015 (gemiddeld)	1,78%	1,62%
- variabele lastenstijging vanaf 2016	2,00%	2,00%
- onderhoudslastenstijging 2011	1,50%	1,50%
- onderhoudslastenstijging 2012 t/m 2015 (gemiddeld)	2,34%	2,24%
- onderhoudslastenstijging vanaf 2015	3,00%	3,00%
- grondwaardestijging vanaf 2011	nvt	5,25%
- verwachte huurderiving op lange termijn	0,92%	1,00%
- disconteringsvoet op de lange termijn	5,25%	5,25%
- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 930,- p/vhe; jaarlijks indexeren (€ 870,- in 2009)	
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2010 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- jaarlijks bedrag assurantien	€ 28,00 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform meerjarenonderhoudsbegroting tot einde levensduur	
- extra onderhoudsingrepen	per relevant project apart begrote bedragen	
- grondwaarde	grondwaarde wordt vanaf de stelselwijziging niet meer ingerekend	
- looptijd	minimale levensduur bedraagt 15 jaar	

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

De mutaties in het sociaal vastgoed gedurende 2010, bestaan uit:

Beginstand	395.213.689
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	36.322.668
Onttrekking voorziening nieuwbouw	-11.845.000
Afwaardering nieuwbouw t.l.v. jaarresultaat	-4.135.317
	20.342.351
Na-investeringen gerief en verbeteringen	2.525.749
Verkopen	-2.493.836
Overige Voorraadmutaties	4.783.242
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-17.301.294
Waardeverandering Sociaal vastgoed	-8.724.066
Eindstand	394.345.835

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2010	2009
Saldo per 1 januari	38.237.555	19.714.012
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	30.192.094	26.153.355
Overboeking nieuwbouw naar in exploitatie	-54.515.799	-8.932.396
Onttrekking voorziening onrendabele investering	-64.567	-446.244
Herwaardering vastgoed Weller Ontwikkeling B.V.	0	1.771.944 *
Overboeking commerciële ruimte Piazza naar vastgoedbeleggingen	-1.904.000	0
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	2.057.656	132.056 *
Afwaarderingen	-90.528	-155.172
Saldo per 31 december	<u>13.912.410</u>	<u>38.237.555 *</u>

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Het vastgoed in ontwikkeling bedroeg € 36.333.000,- en wordt € 38.238.000,-. De aanpassing bedraagt € 1.904.000,- en heeft betrekking op herrubricering en waardeverandering van commerciële ruimte van Piazza.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Projecten Brunssum	3.386.417
Projecten Onderbanken	69.522
Projecten Heerlerbaan	7.227.605
Projecten Heerlen-Centrum	2.520.323
Projecten Heerlerheide	16.988.227
	<u>30.192.094</u>

In Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn voor de onderstaande projecten de volgende bedragen verantwoord onder onroerende zaken in ontwikkeling:

Maankwartier Heerlen-Centrum	2.399.000
Piazza Heerlen-Centrum	138.000
	<u>2.537.000</u>

Overboeking nieuwbouw naar in exploitatie

	Sociaal vastgoed	Vastgoedbeleg.	Totaal
12 huurwoningen en commerciële ruimte Central	1.837.982	2.461.738	4.299.720
12 huurwoningen Park Lunet fase 2	1.721.559	0	1.721.559
52 huurwoningen en parkeerplaatsen Kaer	6.143.088	520.000	6.663.088
Herontwikkeling comm. ruimte Caumer Poort	0	7.667.017	7.667.017
Dienstencentrum Schandelen	723.728	0	723.728
70 huurwoningen en parkeerplaatsen Icarus	14.109.403	0	14.109.403
30 huurwoningen en commerciële ruimte Piazza	6.255.973	6.922.364	13.178.337
Renovatie 22 huurwon. en comm. ruimte Piazza	474.931	526.835	1.001.766
20 huurwoningen en parkeerplaatsen Papero	5.056.004	0	5.056.004
Nieuwbouw lopend boekjaar	<u>36.322.668</u>	<u>18.097.954</u>	<u>54.420.623</u>

Na-investeringen diverse complexen nieuwbouw voorgaand boekjaar	95.176
	<u>54.515.799</u>

Onttrekking voorziening onrendabele investering	
Sloop Chrysantstraat (cpl. 3.711 en project POS004)	-64.567
	<u>-64.567</u>

Door Weller zijn opdrachten verstrekt voor de hierna volgende bouw- en slooppjecten, die per einde boekjaar nog in ontwikkeling zijn. Op basis van de te verwachten stichtingskosten c.q. sloopkosten, in relatie tot de gewenste huurstelling/opbrengsten, zijn per project de onrendabele investeringen berekend. Hiervoor is een voorziening gevormd. De onrendabele investeringen voor dit sociaal vastgoed bedragen naar verwachting:

Carrera Heerlerbaan (hoeve Leon Biessenstraat)	1.168.000
Papero brede school Heerlerheide fase 2	2.300.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	184.000
	<u>3.652.000</u>

Voor Carrera (restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat) is reeds in 2007 een voorziening opgenomen á € 300.000,-. In 2009 en 2010 hebben er additionele dotaties plaatsgevonden van respectievelijk € 170.000,- en € 698.000,-.

Op basis van actuele berekeningen, is voor fase 2 van Papero brede school € 2.300.000,- gedoteerd in de voorziening.

Bij sloopproject Chrysantstraat heeft een onttrekking uit de voorziening plaatsgevonden á € 65.000,- inzake onthuringskosten.

De nieuwbouwcomplexen Kaer, Icarus, Papero (fase 1) en Park Lunet (fase 2) zijn, evenals het dienstencentrum Schandelen, in 2010 opgeleverd. De gevormde voorzieningen á € 6.707.000,- in totaliteit, zijn aan de voorziening onttrokken.

Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden

Koopwoningen Brigidastraat	19.689
Sloop Woendershof/Hoefnagelshof t.b.v. koopwoningen Rumpenerpark	-737.269
Koopwoningen Central	-845.255
Koopwoningen Kaer	111.794
Bestemmingswijziging Caumer Poort (PDV locatie)	3.237.085
Koopwoningen Lux Luna	-95.229
Btw commerciële ruimten Piazza	-37.288
MFC + parkeergarage Papero brede school Heerlerheide	411.774
Koopwoningen Magistraat	-7.645
	<u>2.057.656</u>

Afwaarderingen

Diverse projectkosten	-90.528
	<u>-90.528</u>

Overige zaken	2010	2009
Oorspronkelijk saldo per 1 januari	2.180.537	0
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Sociaal vastgoed stichting	0	361.693 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Sociaal vastgoed Energie B.V.	0	1.338.444 *
Aangepast saldo per 1 januari	2.180.537	1.700.137
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	616.079	529.669
Afschrijvingen	-112.471	-49.269
Afwaardering	-1.178.707	0
Saldo per 31 december	1.505.438	2.180.537 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Deze post was opgenomen onder de materiële vaste activa in exploitatie en wordt nu afzonderlijk gepresenteerd. De aanpassing bedraagt € 2.181.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Dit betreft investeringen verband houdende met de bijkomende kosten (bijv. warmtemeters) uit de stichting Weller Wonen en de investeringen in materiële vaste activa in de Energie B.V.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2010	2009
Saldo per 1 januari	1.591.435	1.809.588
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	121.882	255.853
Afschrijvingen	-259.475	-474.006
Saldo per 31 december	1.453.842	1.591.435

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Automatisering	91.007
Inventaris	30.875
	121.882

Afschrijvingstermijnen

	Methode	Termijn (in jaren)
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
Energiecentrale/infrastructuur	lineair	15-30
Inventarissen/automatiseringsapparatuur	lineair	1-10/3-5
Vervoermiddelen/bedrijfswagens	lineair	5
Software en Licenties	lineair	5-10
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 en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.

Per 1 januari 2010 heeft er een indexering plaatsgevonden van de verzekerde waarden van 0,62%

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 978.702.000,-.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 3.219.000,-.

De verzekerde som van de opstallen kantoor Raadhuisstraat 21 bedraagt € 1.108.000,-.

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

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

Voor 5 full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 40.000,- per woning.

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

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

Aansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	1.250.000
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000
Computerinstallatieverzekering	dekking tot	500.000
Computer-reconstructieverzekering	dekking tot	553.000
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000
Aansprakelijkheidsverzekering t.b.v. bestuurders van motorrijtuigen	dekking tot	2.500.000
Vandalismeverzekering t.b.v. Voorstraat 21 te Brunssum	dekking tot	9.000
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	181.000
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000

Zekerheden

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

Alle door Weller opgenomen leningen worden geborgd door het WSW.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie

	2010	2009
Oorspronkelijk saldo per 1 januari	21.991.603	0
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering vastgoed Stg. Weller Wonen	0	10.847.330 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering vastg. Weller Vastgoed Beheer B.V.	0	8.984.440 *
Aangepast saldo per 1 januari	21.991.603	19.831.770
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings nieuwbouw	19.941.439	119.745 *
Afwaardering nieuwbouw naar lagere taxatiewaarde	-3.021.439	0
Waardeverandering bestaande portefeuille	-1.108.994	2.040.088 *
Saldo per 31 december	37.802.609	21.991.603 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Deze post was opgenomen onder de materiële vaste activa in exploitatie en wordt nu afzonderlijk gepresenteerd. De aanpassing bedraagt € 21.992.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Nieuwbouw

Nieuwbouw commerciële ruimte Central (cpl. 4.982)	2.461.738
Nieuwbouw 3 (dure) huurwoningen Kaer (cpl. 1.037)	520.000
Herontwikkeling commerciële ruimte Caumer Poort (cpl. 1.949)	7.667.017
Nieuwbouw commerciële ruimte Piazza (cpl. 2.950)	7.449.199
Via overboeking van Vastgoed in ontwikkeling	18.097.954

Nieuwbouw commerciële ruimte Piazza (cpl. 2.950) via WVO B.V.

Overheveling van activa in ontwikkeling	1.904.000	
Investerings	5.502	
Waardeverandering vastgoed	-66.017	
		1.843.485
		19.941.439

Verkopen

In 2010 zijn 7 commerciële ruimten van het Cultuurcluster in Heerlerheide verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V. tegen de taxatiewaarde op moment van verkoop á € 5.530.000,-.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

<u>BWS-subsidie</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	660.246	808.888
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-184.562	-184.562
Bijschrijving rente	29.444	35.920
Saldo per 31 december	505.128	660.246

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 185.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	600.763	500.000
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	127.536	114.731
ISV	-200.000	0
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.499	-13.968
Saldo per 31 december	509.800	600.763

Totaal te vorderen subsidies	<u>1.014.928</u>	<u>1.261.009</u>
------------------------------	------------------	------------------

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld. In 2010 is hieraan toegevoegd de Koplopersubsidie m.b.t. Parklunet (fase 2) á € 128.000,-. Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

In 2009 zijn de eerste bijdragen ontvangen voor de 3 Koplopersubsidies.

De ISV-subsidie (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) á € 200.000,- welke in 2010 volledig is ontvangen, had betrekking op het nieuwbouwproject Uit de Kunst in Heerlen.

Latente belastingvorderingen	2010	2009
Saldo per 1 januari	2.496.931	875.095 *
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	-184.996	772.849 *
- Waardering verkoopcomplexen	12.012	503.616 *
- Waardering projecten met kooponderdelen	-43.528	157.367
- Waardering projecten met slooponderdelen	145.069	0
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	-217.558	319.212
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	115.250	0
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	5.406.157	0
Herijking fiscale resultaat 2008	0	65.838
Compensatie verlies 2008	0	-173.305
Herclassificatie schuld 2008 WVO B.V.	0	-23.741
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	222.056	0
Weller Energie B.V.	0	0 *
Saldo per 31 december	<u>7.951.393</u>	<u>2.496.931 *</u>

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:	Was	Wordt	Aanpassing
Beginstand	912.279	875.095	-37.184
Waardering sloopcomplexen	1.765.578	772.849	-992.729
Waardering verkoopcomplexen	3.335.194	503.616	-2.831.578
Compensabele verliezen Weller Energie B.V.	-7.296	0	7.296
	<u>6.005.755</u>	<u>2.151.560</u>	<u>-3.854.195</u>
Totale Latente belastingvordering	6.351.126	2.496.931	-3.854.195

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

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

Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt deze latentie ultimo 2010 € 80 miljoen, zijnde het vigerende belastingtarief van 25% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde (afgerond € 713 miljoen) en de boekwaarde in de jaarrekening (afgerond € 394 miljoen).

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

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

	1-1-2010	Mutatie	31-12-2010
Stichting Weller Wonen			
Leningen & BWS subsidies	631.743	-217.558	414.185
Sloopcomplexen	772.849	-184.996	587.853
Verkoopcomplexen	503.616	12.012	515.628
Projecten m.b.t. kooponderdelen	157.367	-43.528	113.839
Projecten m.b.t. sloop	0	145.069	145.069
Voorziening jubileumkosten + PLP	0	115.250	115.250
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	0	222.056	222.056
Verliescompensatie fiscale eenheid	428.351	5.406.157	5.834.508
Weller Vastgoed Ontwikkeling			
Verliescompensatie vóór Fiscale eenheid	32.893	0	32.893
	<u>2.526.819</u>	<u>5.454.462</u>	<u>7.981.281</u>

Deelnemingen

<u>Deelneming Exploitiatiemij. Noorderkroon B.V.</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	39.890	41.313
Mutaties in het boekjaar:		
- Resultaat deelneming	7.433	-1.423
- Opheffing deelneming	-47.323	0
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>39.890</u>

De besloten vennootschap Exploitiatiemaatschappij Noorderkroon is per 20 december 2010 opgeheven.

Stichting Caumerbron

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de stichting Caumerbron. Deze stichting is een 100%-dochter van de stichting Weller Wonen. Gezien de geringe invloed, die de jaarcijfers van de stichting Caumerbron zullen hebben op de financiële cijfers van de stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen. De balanscijfers ultimo 2010 bedragen € 19.300,- en het jaarresultaat 2010 bedraagt € 9.000,- negatief.

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

VOORRADEN	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Koopwoningen Central Brunssum	941.730	835.919
Koopwoningen Rumpenerpark	808.336	39.139
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	0	114.720
Koopwoningen Caumerpoort Heerlerbaan	0	3.129.818 *
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	989.383	870.853
Koopwoningen Lux Luna Heerlen-Centrum	1.868.289	1.688.628
Koopwoningen Magistraat Heerlerheide	470.036	440.373
Koopwoningen Papero brede school Heerlerheide	0	1.076.042
Koopwoningen Maankwartier Heerlen-Centrum	1.649.392	426.117
Herwaarderding 'oude' commerciële ruimten Piazza Heerlerheide	0	0 *
	<u>6.727.166</u>	<u>8.621.609 *</u>

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De voorraden waren € 10.732.000,- en worden € 8.622.000,-. De aanpassing is € 2.110.000,-

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de grond is of wordt aangekocht door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De geactiveerde (voortbrengings) kosten onder voorraden hebben betrekking op onroerend goed met een verkoopbestemming, specifiek op het per ultimo 2010 nog niet verkochte vastgoed in het project.

Met betrekking tot het project Landvoogdstraat, ontwikkeling van 22 koopwoningen zijn per ultimo 2010 14 woningen verkocht. De woningen zijn in 2010 opgeleverd. Het resultaat van verkoop van 14 verkochte woningen is deels, conform de percentage of completion methode, genomen in 2009 in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V..

VORDERINGEN

Huurdebiteuren	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	969.857	1.128.073
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-298.210	-165.677
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.061.957	1.896.760
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-1.729.867	-1.517.984
Totaal Stichting Weller Wonen	1.003.737	1.341.172
- Te vorderen	90.690	66.682
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	0	-12.952
Totaal Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. & Weller Vastgoed Beheer B.V.	90.690	53.730
	<u>1.094.427</u>	<u>1.394.902</u>

Ultimo 2009 is in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. een voorziening debiteuren gevormd in verband met mogelijke oninbaarheid. In 2010 is de debiteur zijn betalingsverplichtingen nagekomen en is de voorziening vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

Stichting Weller Wonen

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

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders</u>		<u>Bedrag achterstand</u>	
	2010	2009	2010	2009
tot 1 maand	588	743	229.000	245.000
1 tot 2 maanden	192	222	138.000	155.000
2 tot 3 maanden	98	96	118.000	119.000
3 tot 4 maanden	54	54	102.000	271.000
4 maanden of meer	70	74	383.000	338.000
	<u>1.002</u>	<u>1.189</u>	<u>970.000</u>	<u>1.128.000</u>

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,78 % van de bruto jaarhuur over 2010 à € 54.502.661,- (ultimo vorig boekjaar 2,08%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:	2010	2009
Saldo per 1 januari	1.683.661	1.702.669
Definitief afgeboekte posten	-304.245	-493.647
Dotatie ten laste van de exploitatie	648.661	474.639
Saldo per 31 december	<u>2.028.077</u>	<u>1.683.661</u>

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V.

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders 2010</u>		<u>Bedrag achterstand 2010</u>	
	WVO B.V.	WVB B.V.	WVO B.V.	WVB B.V.
tot 4 maanden	2	8	8.614	8.157
4 maanden of meer	1	15	736	73.182
	<u>3</u>	<u>23</u>	<u>9.350</u>	<u>81.340</u>
Voorziening oninbaarheid			0	0
			<u>9.350</u>	<u>81.340</u>

Energiedebiteuren	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Openstaande vorderingen op energie-consumenten	<u>4.929</u>	<u>7.834</u>

Gemeenten	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Bijdrage woningaanpassingen	152.316	364.966
Jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen	0	43.230
Subsidie BWS	0	55.352
Brede School Heerlerheide	2.116	409.666
Gen Coel Heerlerheide	67.509	0
Overige	17.746	3.578
	<u>239.687</u>	<u>876.792</u>

Overige vorderingen	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Te vorderen van verzekeraars	605.124	92.120
Vooruitbetaalde VPB 2008	0	0
Vooruitbetaalde VPB 2009	4.058.000	2.029.000
Te ontvangen vergoedingen inzake nieuwbouw	0	0
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	59.480	140.837
Nog te ontvangen Koplopersubsidie	0	36.778
Nog te ontvangen inzake verkopen woningen	299.529	0
Exploitiemij. Noorderkroon B.V.	0	35.000
Overige posten	301.970	277.312
	<u>5.324.103</u>	<u>2.611.047</u>

De voorziening dubieuze debiteuren (niet huur) heeft het volgende verloop:	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	0	92.250
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	0
Onttrekking	0	-92.250
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal Overige vorderingen	<u>5.324.103</u>	<u>2.611.047</u>

Overlopende activa

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	1.621.557	1.584.270
Terug te vorderen BTW B.V.'s	139.108	70.392
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	243.344	541.192
Nog te ontvangen subsidies	550.000	315.270
Vogelaar projectsteun	0	120.000
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	291.750	284.435
Vooruitbetaalde huur kantoor	164.937	163.060
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	138.805	0
Vooruitbetaalde bijdrage bewonersparticipatie	43.999	0
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	110.084	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	58.318	60.564
Vooruitbetaalde kosten energie en water	18.630	110.802
Nog te ontvangen rente	44.562	16.667
Vooruitbetaalde verzekeringen	0	6.504
Gemeenschapshuis Heerlerbaan	0	123.086
Overige posten	124.902	196.596
	<u>3.549.996</u>	<u>3.702.922</u>

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Direct opeisbaar	2.020.773	3.690.927
Deposito's (kortlopend)	113	10.005.979
	<u>2.020.886</u>	<u>13.696.906</u>

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

	2010	2009
Saldo per 1 januari	167.434.394	44.960.407
Herwaardering i.v.m. stelselwijziging per 1 januari 2009	0	106.590.895 *
Waardeverandering deelneming Weller Holding B.V.	0	2.337.878 *
Correctie beginsaldo voorziening onrendabele investeringen	0	-3.357.520 *
Gecorrigeerd eigen vermogen per 1 januari	167.434.394	150.531.660
Afwaardering Sociaal vastgoed in exploitatie bij positieve herw.reserve	-1.064.975	0 *
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	4.777.291	31.948.330 *
Jaarresultaat	-19.043.930	-15.045.596 *
Saldo per 31 december	152.102.780	167.434.394 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:	Was	Wordt	Aanpassing
Saldo per 1 januari	44.960.407	150.531.660	105.571.253
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	0	31.948.330	31.948.330
Jaarresultaat	517.809	-15.045.596	-15.563.405
	45.478.216	167.434.394	121.956.178

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

De ongerealiseerde waardestijging die zit opgesloten in het Eigen Vermogen bedraagt € 141 miljoen ultimo 2010. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van onze woningen.

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed

	2010	2009
Saldo per 1 januari	13.261.756	7.361.000
Aanpassing a.g.v. stelselwijziging	0	3.357.520 *
Aangepast saldo per 1 januari	13.261.756	10.718.520
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.300.000	3.475.480 *
Onttrekkingen nieuwbouw	-11.845.000	-486.000
Onttrekkingen sloop	-64.567	-446.244
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	0 *
Saldo per 31 december	3.652.189	13.261.756 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De voorziening was € 7.426.000,- en wordt € 13.262.000,-. De aanpassing bedraagt € 5.836.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

De opbouw van de voorziening is als volgt:

Carrera Heerlerbaan (hoeve Leon Biessenstraat)	1.168.000
Papero brede school Heerlerheide	2.300.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	184.000
	3.652.000

Een verdere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is te vinden bij de post Materiële Vaste Activa.

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	2010	2009
Saldo per 1 januari	0	76.884
Dotatie ten laste van de exploitatie	34.500	52.000
Onttrekkingen	0	-128.884
Saldo per 31 december	34.500	0

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht naar 6 leden. Deze herstructurering was overeengekomen bij de fusie in 2003 tussen de beide fusiepartners Woonservice Het Adres en Wonen Parkstad. Voor de hiermee samenhangende vergoedingen, die de uittreedende RvC-leden hebben ontvangen o.b.v. het reglement van de RvC, is een kostenegalisatievoorziening gevormd. De vergoeding was geraamd op € 156.000,- en is geëgaliseerd over de betreffende jaren 2007, 2008 en 2009.

De aldus gevormde voorziening had een nulstand per einde 2009.

In 2010 is er opnieuw een dotatie gedaan ten laste de exploitatie. De zes leden van de huidige Raad van Commissarissen zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uittreden. De hiermee samenhangende kosten worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatie-jaren verdeeld.

Voorziening glasfonds	2010	2009
Saldo per 1 januari	243.946	217.436
Dotatie ten laste van de exploitatie	134.932	142.013
Onttrekkingen	-130.598	-115.503
Saldo per 31 december	248.280	243.946

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 belastingen	2010	2009
Saldo per 1 januari	2.263.621	0 *
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	-250.816	2.263.621
Saldo per 31 december	2.012.805	2.263.621 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De voorziening was € 2.584.000,- en wordt € 2.264.000,-. De aanpassing bedraagt € 320.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Ter bepaling van het fiscaal resultaat 2010 voor de vennootschapsbelasting is rekening gehouden met het vormen van een voorziening onderhoud á € 7.968.000,-. In de commerciële jaarrekening wordt geen voorziening onderhoud gevormd. De hiermee verband houdende passieve belastinglatentie is op nominale waarde in de jaarrekening opgenomen.

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

	1-1-2010	Mutatie	31-12-2010
Stichting Weller Wonen			
Onderhanden Projecten	320.303	-320.303	0
Weller Vastgoed Ontwikkeling			
Fiscale Onderhoudsvoorziening	2.263.621	-250.816	2.012.805
	2.583.924	-571.119	2.012.805

Voorziening personeelsuitkeringen

	2010	2009
Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	803.400	0
Saldo per 31 december	803.400	0

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het Persoonlijk Loopbaan Plan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (vertrek, sterfte en % deelneming) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

Voorziening compensatie energieverbruik

	2010	2009
Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie	24.780	0
Saldo per 31 december	24.780	0

Deze voorziening is gevormd in de Weller Energie B.V. De berekening is gebaseerd op een verwachte claim van de afnemers van de Weller Energie B.V. n.a.v. een dispuut omtrent de hoogte van de energienota.

Voorziening inkomstenderving

	2010	2009
Saldo per 1 januari	45.000	0
Dotatie	0	45.000
Saldo per 31 december	45.000	45.000

De voorziening is een resultante van de arbitragezaak rond de lekkages bij de parkeergarage van het Cultuurcluster Heerlerheide. Weller heeft zich hierbij verplicht om de huurderiving op de commerciële panden voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 45.000,-.

LANGLOPENDE SCHULDEN**Leningen overheid**

	2010	2009
Saldo per 1 januari	9.911.976	10.080.634
Aflossingen	-1.676.942	-168.658
Saldo per 31 december	8.235.034	9.911.976

Leningen kredietinstellingen

	2010	2009
Saldo per 1 januari	279.053.584	259.008.964
Nieuwe leningen	20.250.000	40.000.000
Aflossingen	-16.936.215	-19.955.380
Saldo per 31 december	282.367.369	279.053.584

Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:

	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Leningen overheid	8.235.034	9.911.976
Leningen kredietinstellingen	282.367.369	279.053.584
Totaal	290.602.403	288.965.560

Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt

	2010	2009
	205.074.445	222.706.098

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2011 een bedrag van € 5.156.000,- aan reguliere aflossingen en € 12.993.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaaarde langlopende leningen

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 284.127.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 4,23%. Dit percentage 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 € 13.614.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 276.988.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,54% (2009: 4,83%).

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.

Egalisatierekening investeringssubsidies

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	433.186	0
Ontvangen subsidie	86.845	473.368
Vrijval	-43.506	-40.182
Saldo per 31 december	<u>476.525</u>	<u>433.186</u>

In 2005 is door het Ministerie van Economische Zaken subsidie (Unieke Kansen Regeling), ten bedrage van € 1.388.000,- 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 2010 is een voorschot van € 1.107.034,- ontvangen. Het bedrag, opgenomen onder egalisatierekening investeringssubsidies, heeft betrekking op het Weller Energie B.V.-deel.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Crediteuren	<u>5.940.626</u>	<u>6.795.522</u>

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2010, waarvan de betalingen begin 2011 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>9.327.853</u>	<u>4.219.789</u>

Belastingen en premies sociale verzekering

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Loonheffing	313.307	323.638
Vennootschapsbelasting	0	184.455
Omzetbelasting	1.542.182	1.575.026
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	79.439	84.682
	<u>1.934.928</u>	<u>2.167.801</u>

Overige schulden	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	431.563	193.950

Onderhanden projecten	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Bestede kosten		
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	0	-588.940
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	-215.553
	0	-804.493
Gefactureerde termijnen		
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	0	650.000
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	303.790
Multifunctioneel centrum en parkeergarage Papero brede school	411.774	0
	411.774	953.790
	411.774	149.297

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de grond is of wordt aangekocht, ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

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).

Overlopende passiva	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Niet-ervallen rente	6.147.780	6.481.188
Vooruit ontvangen huren	399.512	418.919
Verkochte woningen uit beleggersportefeuille	292.012	0
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	99.791	90.013
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	0	222.359
Reservering stookkosten 2e halfjaar	233.938	132.918
Nog te betalen kosten energie en water	28.951	25.596
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	982.938	982.938
UKR subsidie derden	101.383	257.936
Milieubeleidsplan	14.386	19.999
Rente en aflossing leningen	223.652	237.464
Nog te betalen kosten nieuwbouw	1.347.309	0
Overige posten	110.839	203.357
	9.982.491	9.072.687

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 € 12.542.000,-.

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 21 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 € 102.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 6.000,-.

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 huurwoningen Carrera (Heerlerbaan)	1.057.000
Nieuwbouw huurwoningen zorgcluster Sevagram (Heerlerbaan)	12.015.000
Nieuwbouw huurwoningen Papero brede school (Heerlerheide)	2.720.000
Mijnwaterproject (Heerlerheide)	63.000
	<u>15.855.000</u>

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 2011 en 2016. In dit project worden de volgende onderdelen gebouwd : 67 huurwoningen, 36 koopwoningen, 1.150 parkeerplaatsen, 15.350 m² kantoren, 12.475 m² GDV (supermarkten), 2.575 m² KDV en 7.300 m² hotel.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 94,4 miljoen (grond € 19,7 en opstallen incl. financieringsrente € 74,7 miljoen). Het begrote resultaat m.b.t. de realisatie van de huurwoningen bedraagt € 3,7 miljoen negatief. De overige vastgoedonderdelen zullen naar verwachting een positief resultaat behalen van € 15,1 miljoen.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit zal t.z.t. de aankoop van de gronden en 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. Zo is er pas sprake van een afnameplicht van de grond wanneer er een bruikbare bouwvergunning is verleend. Voorts zijn er onbindende voorwaarden opgenomen ingeval de bouwkosten vooraf bepaalde grenzen zullen overschrijden.

Tenslotte zijn er, op dit moment, voor ca. 70% van het totale project afspraken (contractueel, pré-contractueel of vergevorderde afspraken) gemaakt met solide derde partijen voor langjarige huur en/of koop.

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 2011 bedraagt € 355.000,-. Voor de jaren 2012 tot en met 2015 bedraagt de leaseverplichting € 406.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2015. Eind 2011 lopen meerdere leasecontracten af, waarvoor tot op heden nog geen vervangende contracten zijn afgesloten.

6. Juridische procedures

Onderstaand een overzicht van alle juridische procedures welke in 2010/2011 spelen.

1 Cultuurcluster Heerlerheide - lekkages

Uitspraak Smeets Conflict Management: Weller niet aansprakelijk voor lekkages. Weller heeft aangegeven om tot maximaal € 45.000,- in te staan voor inkomensderving van commerciële huurders. Voor dit bedrag is bij Weller Vastgoed Beheer B.V. een voorziening getroffen.

2 Hoogbouwflats Peter Schunckstraat - gladheid galerijvloeren (a.g.v. nieuwe coating)

Huidige onderzoeken geven de eisende huurdersvertegenwoordiging geen (expliciet) gelijk. Het is onduidelijk of de eisende partij alsnog gerechtelijke stappen zal ondernemen.

3 Hoogbouwflats Peter Schunckstraat - terugbetaling in rekening gebrachte stookkosten

Als gevolg van verschillende verwarmingssystemen in de hoogbouwflats, verschillen de bij huurders in rekening gebrachte stookkosten. De huurdersvertegenwoordiging claimt terugbetaling van het verschil.

7. Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

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.).

Deze B.V.'s zijn ook onderdeel van de fiscale eenheid met verder daarin Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Wonen Holding B.V.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren	2010	2009
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	48.712.431	47.811.548
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.301.904	2.315.737
Overige zaken	245.243	252.601
	<u>51.259.578</u>	<u>50.379.886</u>
Huurderving:		
Wegens leegstand	-447.461	-860.945
	<u>50.812.116</u>	<u>49.518.941</u>

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2010 = 1,2%, 2009 = 2,50%)	2.000
Geriefsverbeteringen & Streefhuur	194.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	483.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-616.000
Nettohuur 2009 verantwoord minus leegstandserving	12.000
	<u>75.000</u>

Vergoedingen	2010	2009
Leveringen en diensten	4.015.219	4.099.085
Vergoedingsderving wegens leegstand	-15.870	-57.571
	<u>3.999.349</u>	<u>4.041.514</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-791.803	-230.690
	<u>3.207.545</u>	<u>3.810.824</u>

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

Opbrengsten uit energieverkoop	2010	2009
Verkoop van warmte- en koude-energie	<u>167.711</u>	<u>152.975</u>

Verkoop onroerende goederen	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Verkoopresultaten	<u>614.407</u>	<u>880.412 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Het verkoopresultaat was € 1.399.000,- en wordt € 881.000,-. De aanpassing bedraagt € 518.000,- negatief.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 35 huurwoningen, 7 commerciële ruimten en 13 koopwoningen.

Nadere specificatie 35 huurwoningen:

Actuele waarde (bedrijfswaarde)	2.493.836
Opbrengst verkopen	3.586.650
Correctie opbrengst verkochte woningen uit beleggersportefeuille	-292.012
Verkoopkosten	<u>-191.216</u>
Netto verkoopprijs	3.103.422
Verkoopresultaat huurwoningen	<u>609.586</u>

Nadere specificatie 13 koopwoningen:

Resultaat koopwoningen Brigidastraat	19.689
Resultaat koopwoningen Central	<u>-14.868</u>
Verkoopresultaat koopwoningen	4.821
Totale verkoopresultaat	<u>614.407</u>

Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. het eigen bedrijf	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>940.635</u>	<u>1.037.000</u>

Projectopbrengsten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Opbrengsten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	61.060	588.940
Opbrengsten koopwoningen Landvoogdstraat (Percentage of Completion)	0	101.237
Opbrengsten koopwoningen Landvoogdstraat	<u>111.343</u>	<u>0</u>
	<u>172.403</u>	<u>690.177</u>

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.

Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Doorberekende administratiekosten aan derden	98.943	57.951
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	84.545	96.033
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	5.584	23.637
Overige	89.279	113.257
	<u>278.352</u>	<u>290.878</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	2010	2009
Sociaal vastgoed	17.301.294	17.545.508 *
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexploitatie	-5.315.500	-5.867.132 *
Overige zaken	89.787	80.460 *
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	259.475	474.006
Immateriële vaste activa	285.644	244.448
Onroerende zaken m.b.t. leveringen en diensten	22.684	25.095
	<u>12.643.384</u>	<u>12.502.385 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

De afschrijvingen waren € 12.714.000,- en worden € 12.502.000,-. De aanpassing bedraagt € 212.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	2010	2009
Waardeveranderingen immateriële vaste activa Energie B.V.	221.293	0
Dotatie negatieve herwaarderingsultimo boekjaar sociaal vastgoed	12.436.382	9.773.089 *
Waardeveranderingen sociaal vastgoed	0	0 *
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed	4.135.317	0
Waardevermindering gesloopt sociaal vastgoed	0	50.035
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling t.l.v. voorziening	2.300.000	3.475.480 *
Vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed	0	0 *
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	147.309	155.014
Waardeveranderingen overige zaken Energie B.V.	1.178.707	0
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.175.011	0
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen	3.021.439	0
	<u>24.615.458</u>	<u>13.453.618 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden. Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

De post overige waardeveranderingen was € 2.021.000,- en wordt € 13.454.000,-. De aanpassing bedraagt in totaliteit € 11.433.000,-.

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

De "dotatie negatieve herwaarderingsultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit voort uit de nieuwe 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 "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed" hebben betrekking op (additionele) verliezen van in 2010 opgeleverde sociaal vastgoed en zijn als volgt te specificeren:

12 woningen Central (cpl. 4.082)	913.000
30 woningen en parkeren Piazza (cpl. 2.350)	3.222.000
	<u>4.135.000</u>

Ten behoeve van sociaal vastgoedproject Papero fase 2, heeft er een dotatie á € 2.300.000,- plaatsgevonden ten laste van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed.

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

Diverse afgewaardeerde projectkosten	91.000
Projectkosten stopgezette projecten	42.000
Sloopkosten Govert Flinckstraat (overschrijding voorziening ORT)	14.000
	<u>147.000</u>

In de Weller Energie B.V. heeft een afwaardering plaatsgevonden op de energiecentrale, het secundaire- en teriariare netwerk á € 1.179.000,-. Deze afwaardering is opgenomen onder "Waardeveranderingen overige zaken".

De "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" á € 1.175.000,- vloeien voort uit lagere taxatiewaarden ultimo boekjaar.

De "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen" hebben betrekking op in 2010 opgeleverde vastgoedbeleggingen. Deze zijn als volgt te specificeren:

Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	1.967.000
Herontwikkeling commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	1.054.000
	<u>3.021.000</u>

Personeelslasten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lonen en salarissen	5.864.635	6.088.240
Sociale lasten en pensioenlasten	1.813.440	1.877.035
Overige personeelskosten	1.648.249	790.771
	<u>9.326.324</u>	<u>8.756.046</u>

Lonen en salarissen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Salarissen	5.076.622	5.255.632
Vakantiegeld	368.697	375.783
Gratificatie (13e maand)	419.316	456.825
	<u>5.864.635</u>	<u>6.088.240</u>

Sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sociale lasten	674.143	691.493
Pensioenlasten	1.139.297	1.185.542
	<u>1.813.440</u>	<u>1.877.035</u>

Overige personeelskosten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reiskosten	56.151	49.362
Opleidingskosten	142.583	143.844
Dotatie voorziening personeelsuitkeringen	803.400	0
Cafeteria-model	22.679	17.943
Kosten leaseauto's	394.600	405.650
Wervingskosten personeel	11.194	13.760
Ongevallenverzekering	831	882
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	29.606	48.915
Overige	187.206	110.415
	<u>1.648.249</u>	<u>790.771</u>

Bezoldiging van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2010 € 441.389,- bedragen. Dit bedrag is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	2010	2009
Brutoloon	277.924	271.784
Vakantiegeld	20.148	19.654
Gratificatie (13 ^e maand)	20.988	20.548
Sociale lasten	12.241	11.907
Pensioenlasten	64.657	82.211
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	45.431	45.432
	<u>441.389</u>	<u>451.536</u>

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 uitreden 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 heeft 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 2010 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

Ultimo 2010 had Weller 113 werknemers in dienst, gemiddeld gedurende het boekjaar waren dit er 115. Dit laatste aantal is daarbij (gemiddeld) herleid tot full-time basis, met de volgende indeling.

	2010	2009
Directie/Bestuur	2,0	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	16,3	15,4
Accountmanagers	5,9	6,9
Consultants	14,3	15,0
Relatiebeheerders	49,7	53,8
Medewerkers Financiën & Registratie	15,0	17,2
Facilitaire Zaken	1,3	1,3
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>104,5</u>	<u>111,6</u>

Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop

	2010	2009
Inkoop energie	<u>137.440</u>	<u>77.154</u>

Lasten onderhoud	2010	2009
Dotatie glasfonds	135.024	142.013
Kosten planmatig onderhoud	5.893.174	5.187.791
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.241.912	6.792.194
Nagekomen lasten onderhoud	480.820	598.770
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	164.632	206.473
	11.915.563	12.927.241

Projectkosten	2010	2009
Kosten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	4.938	549.902
Kosten koopwoningen Landvoogdstraat (Percentage of Completion)	0	81.339
Kosten koopwoningen Central	0	291.269
	4.938	922.510

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.

Overige bedrijfslasten	2010	2009
Directe bedrijfskosten	7.006.121	7.414.088
Bijdrageheffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	440.270	0
Vrijval egaliseringsrekening investeringssubsidies	-43.506	-40.182
Kosten verhuur	670.688	573.935
Huisvestingskosten	943.794	835.311
Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan	177.774	274.253
Algemene kosten	1.860.283	1.932.461
	11.055.424	10.989.866

Directe bedrijfskosten	2010	2009
Belastingen	2.977.542	3.009.651
Verzekeringen	277.486	276.510
Leveringen en diensten:		
- Gas, water en elektra	2.411.007	2.900.143
- Onderhouds- en schoonmaakkosten	604.587	720.874
- Huismeesters	45.344	46.366
- Premie glasverzekering	2.425	1.617
- Boilers	17.166	17.174
- Administratiekosten	83.956	94.790
- Overige kosten	31.412	28.340
Wijksteunpunten	79.015	76.477
Gemeenschapshuis Caumerbron	153.412	0
Afboeking service- en stookkosten	112.058	99.187
Jubileum 'trouwe huurders'	18.000	14.500
Afgeboekte jaarlijkse bijdragen 2005-2007	43.230	17.338
Afgeboekte vorderingen	41.398	0
Overige lasten	108.085	111.121
	7.006.121	7.414.088

Bijdrageheffing Centraal Fonds Volkshuisvesting

	2010	2009
Bijdrageheffing	440.270	0

Kosten verhuur

	2010	2009
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	648.661	487.591
Dotatie aan voorziening inkomstenderving	0	45.000
Incassokosten	22.027	41.344
	670.688	573.935

Huisvestingskosten

	2010	2009
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	609.083	533.580
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	260.371	246.064
Onderhoud kantoor	39.359	31.756
Belastingen	12.464	7.926
Verzekeringen	18.361	3.130
Overige huisvestingskosten	4.155	12.855
	943.794	835.311

Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan

	2010	2009
Presentie- en vacatiegelden	88.889	205.034
Overige kosten intern toezichhoudend orgaan	88.885	69.219
	177.774	274.253

Algemene kosten

	2010	2009
Kosten bewonerszaken	76.147	91.769
Gereedschap en kleding	8.102	9.736
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	168.914	165.311
Porti en telefoon	246.045	241.063
Exploitatiekosten bedrijfswagens	99.777	90.210
Contributies en abonnementen	149.727	164.112
Kosten automatisering	382.215	383.928
Verzekeringen	48.312	46.043
Kosten samenstellen en controle jaarrekening	106.600	113.856
Advieskosten	256.981	255.242
Public relations	255.663	304.441
Multichanneling	15.372	30.388
Makelaarskosten inzake taxaties	15.700	0
Notariskosten	7.464	0
Overige algemene kosten	23.266	36.362
	1.860.283	1.932.461

Rentebaten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente overige vorderingen	59.684	229.895
Rente fiscus	0	313.525
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	2.224.295	1.931.886
Rente deposito's	34.284	22.646
	<u>2.318.263</u>	<u>2.497.952</u>

Resultaten financiële vaste activa en effecten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente te vorderen BWS-subsidies	27.198	33.775
Resultaat deelneming Exploitiemij. Noorderkroon B.V.	7.433	-1.423
	<u>34.631</u>	<u>32.352</u>

Rentelasten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente langlopende leningen	-13.462.632	-13.677.880
Borgstellingsvergoeding WSW	-22.062	-16.160
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	-97.339	-7.521
Overige rentelasten	-14.707	-1.384
	<u>-13.596.740</u>	<u>-13.702.945</u>

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid		2010	2009
Resultaat voor belastingen		-24.749.208	-2.681.158
Bij:			
Deelneming Exploitiatiemij. Noorderkroon B.V.		0	1.423
Lagere onderhoudskosten t.l.v. voorziening		0	335.950
Lagere afschrijvingen		11.956.893	11.890.148
Dotatie negatieve herwaarderings		13.470.418	0
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)		117.184	207.790
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie		6.064.757	819.000
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling		14.000	6.949
Mutatie glasfonds		4.334	26.510
Mutatie voorziening onrendabele top		2.300.000	997.000
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen		342.400	0
Vogelaarheffing		440.270	0
Af:			
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening		-1.676.696	-4.623.149
Lagere opbrengst verkopen		-336.264	-1.208.376
Afwaardering lagere bedrijfswaarde		-2.214.820	0
Afwaardering a.g.v. sloop		-2.891.661	-2.082.718
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)		-6.860.000	-898.000
Resultaat projectontwikkeling		-353.443	-208.962
Hogere onderhoudskosten		-1.181.975	-1.623.374
Fiscaal Resultaat		-5.553.811	959.033
Bij:			
Oortkosten		30.712	0
Af:			
Dotatie herinvesteringsreserve		-346.554	-279.409
Deelnemingsresultaat		-7.433	0
Belastbare winst		-5.877.086	679.624
Compensatie verlies		0	-679.624
Belastbaar bedrag		0	0
Vennootschapsbelasting eerste € 200.000,-		20,0%	0
meerdere		25,5%	0
		0	0
Vorming latentie:			
Actieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen		5.454.462	1.753.042 *
Passieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen		250.816	-2.270.917 *
Verliescompensatie:			
Actieve latentie herijking fiscaal resultaat 2008 fiscale eenheid		0	65.838
Actieve latentie verliescompensatie 2008 Fiscale eenheid		0	-173.305
Totale belasting in resultaat 2010		5.705.278	-625.342 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De latenties waren € 3.199.000,- en worden € 625.000,- negatief. De totale aanpassing bedraagt € 3.824.000,- negatief.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

FISCALE POSITIE AFZONDERLIJKE B.V. 'S

WELLER ENERGIE B.V.

Voor de periode 18 augustus 2006 t/m 31 december 2007 vormde Weller Energie B.V. een fiscale eenheid met Weller Wonen Holding B.V. Vanaf 1 januari 2008 is sprake van een fiscale eenheid tussen Weller Energie B.V. en Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (voormalig Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V.

De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2010 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.609.809		
Belastbaar bedrag	-1.609.809		
Vpb-druk: 25,5% x € -1609809		-410.501	
Af: betaald op voorlopige aanslagen		0	
		-410.501	
Balanspositie ultimo 2010			
Actieve latentie 2006			0
Actieve latentie 2007			0
			0

De vordering inzake latente belastingen heeft betrekking op de te realiseren geachte verliescompensatie, welke is bepaald aan de hand van het vigerende tarief en de per ultimo boekjaar aanwezige fiscaal compensabele verliezen.

De realisatie van de in de jaarrekening opgenomen latente belastingvordering is afhankelijk van toekomstige fiscale winst die uitgaat boven het fiscale verlies geleden in voorgaande boekjaren. Aangezien in de komende jaren geen fiscale winst wordt verwacht zijn de actieve latenties 2006/2007 voorzichtigheidshalve in 2009 ten laste van het resultaat gebracht.

De latente vorderingen 2008, 2009 en 2010, respectievelijk € 86.575,-, € 23.214,- en € 410.501,- zijn verwerkt als vordering op Stichting Weller Wonen daar vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

In de periode van 18 augustus 2006 t/m 31 december 2007 vormde Weller Energie B.V. een fiscale eenheid met Weller Wonen Holding B.V.

WELLER VASTGOED BEHEER B.V.

Vanaf 1 januari 2008 vormt Weller Vastgoed Beheer B.V. een fiscale eenheid met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (voormalig Parkstad Social Invest B.V.).

De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2010 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	247.742	
Af: Fiscaal toegestane afschrijvingen	-81.744	
Belastbaar bedrag	165.998	
Vpb-druk: 25,5% x € 165998	-42.329	
Af: betaald op voorlopige aanslagen	0	
	-42.329	
	=====	
Passieve belastinglatentie		-20.845
Vennootschapsbelasting in Winst- en Verliesrekening		-63.174
		=====

Vanaf boekjaar 2007 is het fiscaal toegestaan om af te schrijven op onroerende zaken tot de bodemwaarde, zijnde de voor dat jaar afgegeven WOZ-waarde. Het belastbaar resultaat is gecorrigeerd voor de fiscaal niet toegestane afschrijvingen.

Balanspositie ultimo 2010		
RC Stichting Weller Wonen		
2008		3.434
2009		-33.223
2010		-42.329
		-72.118
		=====

De latente vordering 2008 en 2010 respectievelijk € 3.434,- en € 42.329,- en de belastingverplichting 2009 ad. € - 33.223,- zijn verwerkt als vordering/schuld op Stichting Weller Wonen daar vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Weller Wonen Holding B.V., Stichting Weller Wonen, Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De vordering 2008 en 2010 inzake latente belastingen heeft betrekking op de te realiseren geachte verliescompensatie, welke is bepaald aan de hand van het vigerende tarief en de per ultimo boekjaar aanwezige fiscaal compensable verliezen.

Ultimo 2010:	
Actuele waarde van de vastgoedbeleggingen	17.464.999
Fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen	14.988.000
Fiscaal toegestane afschrijvingen	-81.744

Passieve belastinglatentie ultimo 2010	
-25,5% x € -81744	20.845

Vanaf boekjaar 2007 is het fiscaal toegestaan om af te schrijven op onroerende zaken tot de bodemwaarde, zijnde de voor dat jaar afgegeven WOZ-waarde. Voor dit belastbare tijdelijke verschil is een latente belastingverplichting opgenomen.

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

Voor de boekjaren 2006 / 2007 was Parkstad Social Invest B.V. een zelfstandige belastingplichtige vennootschap. Vanaf 1 januari 2008 vormt Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) een fiscale eenheid met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V.

De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2010 is als volgt berekend:

Balanspositie Ultimo 2009

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004	11.414	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2005	18.474	
		29.888

Actieve latentie voorgaande jaren m.b.t. voorvoegingsverlies	3.005
--	-------

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	180.593	
Bij: waardemutatie vastgoedportefeuille	0	
Af: fiscaal toegestane afchrijvingen	0	
		180.593
Belastbaar bedrag 2010		180.593
Vpb-druk: 25,5% x € 180593		46.051
Af: betaald op voorlopige aanslagen		0
Via RC Stichting Weller Wonen		46.051

Balanspositie Ultimo 2010

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004	11.414
Te vorderen vennootschapsbelasting 2005	18.474
	29.888

Actieve latentie voorgaande jaren m.b.t. voorvoegingsverlies	3.005
--	-------

Vanaf boekjaar 2007 is het fiscaal toegestaan om af te schrijven op onroerende zaken tot de bodemwaarde, zijnde de voor dat jaar afgegeven WOZ-waarde.

De vennootschapsbelasting 2008, 2009 en 2010, respectievelijk € 13.568,- , € -34.088,- en € 46.051,- is verwerkt als schuld danwel vordering op St. Weller Wonen daar vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

WELLER WONEN HOLDING B.V.

Voor de periode 18 augustus 2006 t/m 31 decemeber 2007 vormde Weller Wonen Holding B.V. een fiscale eenheid met Weller Energie B.V. Vanaf 1 januari 2008 is sprake van een fiscale eenheid tussen Weller Wonen Holding B.V. en Stichting Weller Wonen, Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (voormalig Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V.

De verschuldigde vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.393	
Belastbaar bedrag	-6.393	
Vpb-druk: 25,5% x € - 6.393,-	-1.630	
Af: Betaald op voorlopige aanslagen		
Balanspositie ultimo 2010		
RC Stichting Weller Wonen		
Compensabele verliezen:		
2008	1.674	
2009	1.409	
2010	1.630	
	4.713	
	=====	

De latente vorderingen inzake de compensabele verliezen 2008, 2009 en 2010 ad. respectievelijk € 1.674,-, € 1.409,- en € 1.630,- zijn verwerkt als vordering op Stichting Weller Wonen omdat vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

In de periode van 18 augustus 2006 t/m 31 december 2007 vormde Weller Energie B.V. een fiscale eenheid met Weller Wonen Holding B.V.

KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2010</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	-13.505.000
Aanpassingen voor:	
* Afschrijvingen	12.643.000
* Waardeverandering materiële vaste activa	24.615.000
* Verandering in werkkapitaal	
- Mutatie onderhanden projecten	262.000
- Mutatie voorraden	1.893.000
- Mutatie vorderingen	-1.620.000
- Mutatie kortlopende schulden	60.000
	<u>595.000</u>
* Mutatie eigen vermogen	3.712.000
* Mutatie voorzieningen	-8.994.000
Ontvangen rente	2.353.000
Betaalde rente	-13.597.000
	<u>-11.244.000</u>
Betaalde Vennootschapsbelasting	<u>5.705.000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.527.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Investerings in materiële vaste activa	-37.308.000
Investerings in immateriële vaste activa	-269.000
Desinvesteringen in materiële vaste activa	10.755.000
Mutatie financiële vaste activa	-5.169.000
	<u>-31.991.000</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.991.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Nieuwe leningen	20.250.000
Aflossingen langlopende schulden	-18.613.000
Egalisatierekening investeringssubsidies	43.000
	<u>1.680.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.680.000
Toename geldmiddelen	<u><u>-16.784.000</u></u>
	<u>0</u>
Geldmiddelen per 1 januari	9.477.000
Mutatie geldmiddelen	-16.784.000
Geldmiddelen per 31 december	<u><u>-7.307.000</u></u>

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.

OVERIGE GEGEVENS

Opstellen jaarrekening

Het bestuur heeft conform artikel 9, lid 3 van de statuten de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke voorschriften.

Vaststellen jaarrekening

De jaarrekening is ter vergadering van de Raad van Commissarissen dd. 15 juni 2011, conform artikel 19, lid 1, sub. f van de statuten door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Resultaatbestemming

Het negatieve resultaat over 2010 na belastingen ten bedrage van € 19.044.000,- is onttrokken aan de overige reserves.

JAARREKENING 2010

Stichting Weller Wonen

Enkelvoudig

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

ACTIVA	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	878.601	901.918
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	394.140.833	394.985.393
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.513.543	33.136.524
Overige zaken	389.376	361.693
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	579.577	741.629
	<u>406.623.329</u>	<u>429.225.239</u>
Vastgoedbeleggingen	21.180.000	10.847.330
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	1.014.928	1.261.009
Latente belastingvorderingen	7.948.388	2.493.926
Achtergestelde lening	1.300.000	1.300.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.890.222	4.888.767
Vordering op groepsmaatschappijen	10.072.328	9.714.083
	<u>25.225.866</u>	<u>19.657.785</u>
	<u>453.907.796</u>	<u>460.632.272</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Onderhanden projecten		
Bestede kosten	0	703.256
Gefactureerde termijnen	-411.774	-650.000
	<u>-411.774</u>	<u>53.256</u>
Vorraden	4.125.233	6.927.725
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.003.737	1.341.172
Gemeenten	239.687	876.792
Overige vorderingen	5.156.110	2.356.081
Overlopende activa	3.405.948	3.565.403
	<u>9.805.482</u>	<u>8.139.448</u>
Liquide middelen	1.016.176	11.065.673
	<u>14.535.117</u>	<u>26.186.102</u>
TOTAAL	<u><u>468.442.913</u></u>	<u><u>486.818.374</u></u>

Heerlen, 27-06-2011

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

<u>PASSIVA</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	152.102.781	167.434.395
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed	3.652.189	13.261.756
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	34.500	0
Voorziening glasfonds	248.280	243.946
Voorziening latente belastingen	1.991.960	2.263.621
Voorziening personeelsuitkeringen	803.400	0
	<u>6.730.329</u>	<u>15.769.323</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	8.235.034	9.911.976
Leningen kredietinstellingen	<u>272.090.494</u>	<u>272.359.584</u>
	<u>280.325.528</u>	<u>282.271.560</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	4.891.907	6.006.883
Schulden aan kredietinstellingen	9.327.853	4.219.789
Belastingen en premies sociale verzekering	1.875.567	2.167.801
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.244.230	77.755
Overige schulden	340.281	144.088
Overlopende passiva	<u>11.604.436</u>	<u>8.726.780</u>
	<u>29.284.274</u>	<u>21.343.096</u>
TOTAAL	<u>468.442.912</u>	<u>486.818.374</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	<i>Boekjaar 2010</i>	<i>Boekjaar 2009</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	49.435.701	48.559.825
Vergoedingen	3.207.545	3.810.824
Verkoop onroerende goederen	614.407	880.412
Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. het eigen bedrijf	1.053.453	1.037.000
Projectopbrengsten	61.060	588.940
Overige bedrijfsopbrengsten	262.550	322.273
Som van de bedrijfsopbrengsten	54.634.716	55.199.274
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	12.560.797	12.425.915
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	23.071.398	13.453.618
Waardeveranderingen door dalingen in de bedrijfswaarde	0	0
Personeelslasten	9.326.324	8.756.046
Lasten onderhoud	11.690.351	12.776.666
Projectkosten	4.938	549.902
Overige bedrijfslasten	10.936.424	10.882.664
Som van de bedrijfslasten	67.590.232	58.844.811
 BEDRIJFSRESULTAAT	-12.955.516	-3.645.537
 Rentebaten	2.551.861	2.710.697
Resultaten financiële vaste activa en effecten	-916.347	-49.409
Rentelasten	-13.126.300	-13.417.812
Renteresultaat	-11.490.786	-10.756.524
 JAARRESULTAAT voor belastingen	-24.446.302	-14.402.061
 Vennootschapsbelasting	5.402.372	-643.534
 JAARRESULTAAT na belastingen	-19.043.930	-15.045.595

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Met ingang van 2010 worden de materiële vaste activa in exploitatie niet meer gewaardeerd op basis van de historische kostprijs/lagere bedrijfswaarde maar op basis van de actuele waarde. Als actuele waarde is de bedrijfswaarde respectievelijk taxatiewaarde gekozen overeenkomstig de nieuwe RJ 645 (2011). De reden van de stelselwijziging is dat de waardering tegen actuele waarde een beter inzicht geeft in de effecten van de door Weller vastgestelde beleidskeuzes op het gebied van huren, investeringen, onderhoud en verkoop.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige Richtlijn 645 Toegelaten instellingen zijn:

- het classificeren en kwalificeren van onroerende zaken in exploitatie in sociaal of commercieel vastgoed
- het aanscherpen van het actuele waardebegrip van sociaal en commercieel vastgoed
- het opnemen van een passage over afschrijvingen
- de verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening
- het opnemen van een passage over de verwerking van de vennootschapsbelasting

In de toelichting op de grondslagen van balanswaardering inzake materiële vaste activa is een nadere toelichting opgenomen over de wijze waarop de classificatie en kwalificatie van het sociaal en commercieel vastgoed heeft plaatsgevonden. Daarnaast wordt in de toelichting op de balans onder materiële vaste activa - sociaal vastgoed in exploitatie uiteengezet welke benaderingswijze is toegepast, de aannames waarop de verwachtingen zijn gebaseerd en de gehanteerde disconteringsvoet.

STELSELWIJZIGING EN AANPASSING VERGELIJKENDE CIJFERS

Kenmerkend voor een stelselwijziging zoals hiervoor is beschreven, is dat de vergelijkende cijfers van het voorgaande jaar dienen te worden aangepast voor vergelijkingsdoeleinden alsof het nieuwe stelsel al zou zijn toegepast.

In de jaarrekening 2010 van Weller heeft een aanpassing van de vergelijkende balans- en resultaatcijfers 2009 plaatsgevonden op de volgende posten:

bedragen x € 1000,-

Nr	Post	Toelichting	Balans debet	Balans credit	Resultaten-rekening
1	Sociaal vastgoed in exploitatie	In de jaarrekening 2009 was deze post gewaardeerd op basis van historische kosten minus afschrijvingen of lagere bedrijfswaarde. In het vergelijkende cijfer van de jaarrekening 2010 is deze post gewaardeerd tegen bedrijfswaarde op basis van de nieuwe RJ 645.	117.858		
2	Overige zaken	In de jaarrekening 2009 was deze post niet afzonderlijk opgenomen, maar opgenomen onder de MVA in exploitatie. In de jaarrekening 2010 is deze post conform de nieuwe RJ 645 afzonderlijk opgenomen en gewaardeerd tegen historische kosten.	362		
3	Vastgoed beleggingen	In de jaarrekening 2009 was deze post niet afzonderlijk opgenomen, maar opgenomen onder de MVA in exploitatie. In de jaarrekening 2010 is deze post conform de nieuwe RJ 645 afzonderlijk opgenomen en gewaardeerd op basis van marktwaarde (i.c. taxatiewaarde).	10.847		
4	Latente belastingvorderingen	De latentie is gevormd voor verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa in exploitatie, voor zover de verschillen binnen een termijn van vijf jaar worden afgewikkeld. Aangezien de commerciële waardering van de sloop- en verkoopcomplexen vanwege de stelselwijziging is aangepast, is op basis hiervan tevens de latente belastingvordering aangepast.	-3.824		

Nr	Post	Toelichting	Balans debet	Balans credit	Resultaten- rekening
5	Deelnemingen in groepsmaatschap- pijen	De toegepaste stelselwijzi- ging is tevens zoveel als mogelijk toegepast in de onderliggende enteiten. Naar aanleiding hiervan is oa de waarde van het onderhanden zijnde project Piazza voor de relevante onderdelen met terugwerkende kracht aangepast	2.549		
6	Overige reserves	In de jaarrekening 2009 is de mutatie van het eigen vermogen alleen afhankelijk van het jaarresultaat (oude RJ 645). In de jaarrekening 2010 is er naast het jaarresultaat ook sprake van rechtstreekse mutaties in het eigen vermo- gen. Dit betreft waardeveran- deringen van het sociale vastgoed (nieuwe RJ 645). Overigens is ook de begin- waarde aangepast naar aanleiding van de aan- passing die in dit onder- deel wordt beschreven bij post 1. Sociaal vastgoed in exploitatie.		121.956	
7	Voorziening onrendabele investerings	In de jaarrekening 2009 is de onrendabele top geba- seerd op de bedrijfswaarde- toets volgens de oude RJ645. In de jaarrekening 2010 is het vergelijkend cijfer aange- past waarbij rekening wordt gehouden met de bedrijfs- waarde van de projecten op basis van de nieuwe RJ 645. Het belangrijkste verschil betreft de afwaardering van grond naar nihil.		5.836	
8	Verkoop onroerende goederen	In de jaarrekening 2009 wordt dit resultaat bepaald als het verschil tussen de boek- waarde op basis van histo- rische kosten en de verkoop- prijs. In de jaarrekening 2010 is het resultaat bepaald als het verschil tussen de bedrijfswaarde en de verkoop- prijs.			-518

Nr	Post	Toelichting	Balans debet	Balans credit	Resultaten- rekening
9	Overige waardeveranderingen	In de jaarrekening 2009 zijn de overige waardeveranderingen gebaseerd op de bedrijfswaarde volgens de oude RJ645. In de jaarrekening 2010 is het vergelijkend cijfer aangepast waarbij rekening wordt gehouden met de bedrijfswaarde van de projecten op basis van de nieuwe RJ 645.			-11.433
10	Resultaat deelnemingen	De toegepaste stelselwijziging is tevens zoveel als mogelijk toegepast in de onderliggende enteiten.			212
11	Vennootschapsbelasting in de jaarrekening	Als gevolg van de aanpassingen in de latente belastingen in het vergelijkende cijfer 2009 is eveneens de last in de resultatenrekening aangepast.			-3.824
	TOTALEN		127.792	127.792	-15.563

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de nieuwe 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 (2010: € 652,- 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. Het commercieel vastgoed is gewaardeerd op taxatiewaarde.

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

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

Onder de vastgoedgeleggingen zijn de commerciële ruimten en de huurwoningen met een huurprijs boven de grens voor de huurtoeslag (2010: € 652,-) opgenomen. De vastgoedgeleggingen zijn gewaardeerd op taxatiewaarde.

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 exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

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

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

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 25,5%.

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 doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en 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.

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Weller Wonen Holding B.V.

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. en vanaf 2008 Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Stichting Caumerbron

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

De balanscijfers ultimo 2010 bedragen € 19.300,- en het jaarresultaat 2010 bedraagt € 9.000,- negatief.

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

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).

VOORRADEN

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

VORDERINGEN EN LIQUIDE MIDDELEN

Deze posten zijn opgenomen tegen nominale waarde.

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

VOORZIENINGEN

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

Voor de uittredingsvergoedingen van 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.

Ter bepaling van het fiscaal resultaat 2010 voor de vennootschapsbelasting is rekening gehouden met het vormen van een voorziening onderhoud. In de commerciële jaarrekening wordt geen voorziening onderhoud gevormd. De hiermee verband houdende passieve belastinglatentie wordt op contante waarde-basis in de jaarrekening opgenomen en tegen nominale waarde toegelicht.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het Persoonlijk Loopbaan Plan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

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

RESULTAATBEPALING

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

Huren

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

Vergoedingen

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

Verkoop onroerende goederen

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de bedrijfswaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. 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.

Personeelslasten

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

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde-bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

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

Lasten onderhoud

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

Rentebaten en -lasten

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

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

Belastingen

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

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Aanschaffingswaarde	1.650.725	1.503.162
Afschrijvingen	-748.807	-529.726
Boekwaarde	<u>901.918</u>	<u>973.436</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investerings	235.733	147.563
Afschrijvingen	-259.050	-219.081
	<u>-23.317</u>	<u>-71.518</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	1.886.458	1.650.725
Afschrijvingen	-1.007.857	-748.807
Boekwaarde	<u>878.601</u>	<u>901.918</u>

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Oorspronkelijk saldo per 1 januari	394.985.393	279.442.017 *
Aanpassing i.v.m. stelselwijziging actuele waarde	0	106.590.895 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Overige zaken	0	-361.693 *
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Vastgoedbeleggingen	0	-10.847.330 *
Aangepast saldo per 1 januari	<u>394.985.393</u>	<u>374.823.889</u>
Oorspronkelijke mutatie materiële vaste activa in exploitatie	0	-2.314.437
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	-844.560	22.475.941 *
Saldo per 31 december	<u>394.140.833</u>	<u>394.985.393 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Oorspronkelijk saldo ultimo 2009	277.127.580
Aangepast saldo ultimo 2009	<u>394.985.393</u>
Aanpassing per saldo	<u>117.857.813</u>

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

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 opbrengsten, de onderhoudslasten en de variabele lasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2010	2009
- huurstijging 2010	1,20%	1,25%
- huurstijging 2011	1,30%	1,62%
- verwachte huurstijging 2012 t/m 2015 (gemiddeld)	1,72%	1,62%
- verwachte huurstijging vanaf 2016	2,00%	2,00%
- variabele lastenstijging 2011	1,50%	1,25%
- variabele lastenstijging 2012 t/m 2015 (gemiddeld)	1,78%	1,62%
- variabele lastenstijging vanaf 2016	2,00%	2,00%
- onderhoudslastenstijging 2011	1,50%	1,50%
- onderhoudslastenstijging 2012 t/m 2015 (gemiddeld)	2,34%	2,24%
- onderhoudslastenstijging vanaf 2015	3,00%	3,00%
- grondwaarestijging vanaf 2011	nvt	5,25%
- verwachte huurderiving op lange termijn	0,92%	1,00%
- disconteringsvoet op de lange termijn	5,25%	5,25%
- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 930,- p/vhe; jaarlijks indexeren (€ 870,- in 2009)	
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2010 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- jaarlijks bedrag assurantien	€ 28,00 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering	
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform meerjarenonderhoudsbegroting tot einde levensduur	
- extra onderhoudsingrepen	per relevant project apart begrote bedragen	
- grondwaarde	grondwaarde wordt vanaf de stelselwijziging niet meer ingerekend	
- looptijd	minimale levensduur bedraagt 15 jaar	

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

De mutaties in het sociaal vastgoed gedurende 2010, bestaan uit:

Beginstand	394.985.393
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	36.322.668
Onttrekking voorziening nieuwbouw	-11.845.000
Afwaardering nieuwbouw t.l.v. jaarresultaat	-4.135.317
	20.342.351
Na-investeringen gerief en verbeteringen	2.525.749
Verkopen	-2.493.836
Overige Voorraadmutaties	4.783.242
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-17.301.294
Waardeverandering Sociaal vastgoed	-8.700.772
Eindstand	394.140.833

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2010	2009
Saldo per 1 januari	33.136.524	19.714.012
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	30.990.257	22.956.324
Overboeking nieuwbouw naar in exploitatie	-54.515.799	-8.932.396
Onttrekking voorziening onrendabele investering	-64.567	-446.244
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	2.057.656	0
Afwaarderingen	-90.528	-155.172
Saldo per 31 december	11.513.543	33.136.524

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Projecten Brunssum	5.869.230
Projecten Onderbanken	69.522
Projecten Heerlerbaan	7.285.080
Projecten Heerlen-Centrum	759.619
Projecten Heerlerheide	17.006.806
	30.990.257

In Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn voor de onderstaande projecten de volgende bedragen verantwoord onder onroerende zaken in ontwikkeling:

Maankwartier Heerlen-Centrum	2.399.000
Piazza Heerlen-Centrum	138.000
	2.537.000

Overboeking nieuwbouw naar in exploitatie	Sociaal vastgoed	Vastgoedbeleg.	Totaal
12 huurwoningen en commerciële ruimte Central	1.837.982	2.461.738	4.299.720
12 huurwoningen Park Lunet fase 2	1.721.559	0	1.721.559
52 huurwoningen en parkeerplaatsen Kaer	6.143.088	520.000	6.663.088
Herontwikkeling comm. ruimte Caumer Poort	0	7.667.017	7.667.017
Dienstencentrum Schandelen	723.728	0	723.728
70 huurwoningen en parkeerplaatsen Icarus	14.109.403	0	14.109.403
30 huurwoningen en commerciële ruimte Piazza	6.255.973	6.922.364	13.178.337
Renovatie 22 huurwon. en comm. ruimte Piazza	474.931	526.835	1.001.766
20 huurwoningen en parkeerplaatsen Papero	5.056.004	0	5.056.004
Nieuwbouw lopend boekjaar	36.322.668	18.097.954	54.420.623
Na-investeringen diverse complexen nieuwbouw voorgaand boekjaar			95.176
			54.515.799

Onttrekking voorziening onrendabele investering	
Sloop Chrysantstraat (cpl. 3.711 en project POS004)	-64.567
	-64.567

Door Weller zijn opdrachten verstrekt voor de hierna volgende bouw- en sloopp projecten, die per einde boekjaar nog in ontwikkeling zijn. Op basis van de te verwachten stichtingskosten c.q. sloopkosten, in relatie tot de gewenste huurstelling/opbrengsten, zijn per project de onrendabele investeringen berekend. Hiervoor is een voorziening gevormd. De onrendabele investeringen voor dit sociaal vastgoed bedragen naar verwachting:

Carrera Heerlerbaan (hoeve Leon Biessenstraat)	1.168.000
Papero brede school Heerlerheide fase 2	2.300.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	184.000
	<u>3.652.000</u>

Voor Carrera (restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat) is reeds in 2007 een voorziening opgenomen á € 300.000,-. In 2009 en 2010 hebben er additionele dotaties plaatsgevonden van respectievelijk € 170.000,- en € 698.000,-.

Op basis van actuele berekeningen, is voor fase 2 van Papero brede school € 2.300.000,- gedoteerd in de voorziening.

Bij sloopp project Chrysantstraat heeft een onttrekking uit de voorziening plaatsgevonden á € 65.000,- inzake onthuringskosten.

De nieuwbouwcomplexen Kaer, Icarus, Papero (fase 1) en Park Lunet (fase 2) zijn, evenals het dienstencentrum Schandelen, in 2010 opgeleverd. De gevormde voorzieningen á € 6.707.000,- in totaliteit, zijn aan de voorziening onttrokken.

Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden

Koopwoningen Brigidastraat	19.689
Sloop Woendershof/Hoefnagelshof t.b.v. koopwoningen Rumpenerpark	-737.269
Koopwoningen Central	-845.255
Koopwoningen Kaer	111.794
Bestemmingswijziging Caumer Poort (PDV locatie)	3.237.085
Koopwoningen Lux Luna	-95.229
Btw commerciële ruimten Piazza	-37.288
MFC + parkeergarage Papero brede school Heerlerheide	411.774
Koopwoningen Magistraat	-7.645
	<u>2.057.656</u>

Afwaarderingen

Diverse projectkosten	-90.528
	<u>-90.528</u>

Overige zaken	2010	2009
Oorspronkelijk saldo per 1 januari	361.693	0
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering Sociaal vastgoed	0	361.693 *
Aangepast saldo per 1 januari	361.693	361.693
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	88.378	0
Afschrijvingen	-60.695	0
Saldo per 31 december	389.376	361.693 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Deze post was opgenomen onder de materiële vaste activa in exploitatie en wordt nu afzonderlijk gepresenteerd. De aanpassing bedraagt € 362.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Dit betreffen investeringen, verband houdende met de bijkomende kosten (bijv. warmtemeters).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2010	2009
Saldo per 1 januari	741.629	957.948
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	93.206	255.853
Afschrijvingen	-255.258	-472.172
Saldo per 31 december	579.577	741.629

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Automatisering	91.007
Inventaris	2.199
	93.206

Afschrijvingstermijnen

	Methode	Termijn (in jaren)
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
Software en Licenties	lineair	5-10
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 en vliegtuigschade zijn gedekt. Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.

Per 1 januari 2010 heeft er een indexering plaatsgevonden van de verzekerde waarden van 0,62%

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 978.702.000,-.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 3.219.000,-.

De verzekerde som van de opstallen kantoor Raadhuisstraat 21 bedraagt € 1.108.000,-.

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

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

Voor 5 full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 40.000,- per woning.

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

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

Aansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	1.250.000
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000
Computerinstallatieverzekering	dekking tot	500.000
Computer-reconstructieverzekering	dekking tot	553.000
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000
Aansprakelijkheidsverzekering t.b.v. bestuurders van motorrijtuigen	dekking tot	2.500.000
Vandalismeverzekering t.b.v. Voorstraat 21 te Brunssum	dekking tot	9.000
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	181.000
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000

Zekerheden

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

Alle door Weller opgenomen leningen worden geborgd door het WSW.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie

	2010	2009
Oorspronkelijk saldo per 1 januari	10.847.330	0
Aanpassing i.v.m. wijziging rubricering vastgoed stichting Weller Wonen	0	10.847.330 *
Aangepast saldo per 1 januari	10.847.330	10.847.330
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings nieuwbouw	19.941.439	0
Afwaardering nieuwbouw naar lagere taxatiewaarde	-3.021.439	0
Verkopen	-5.530.000	0
Waardeverandering bestaande portefeuille	-1.057.330	0
Saldo per 31 december	21.180.000	10.847.330 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Deze post was opgenomen onder de materiële vaste activa in exploitatie en wordt nu afzonderlijk gepresenteerd. De aanpassing bedraagt € 10.847.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Nieuwbouw

Nieuwbouw commerciële ruimte Central (cpl. 4.982)	2.461.738
Nieuwbouw 3 (dure) huurwoningen Kaer (cpl. 1.037)	520.000
Herontwikkeling commerciële ruimte Caumer Poort (cpl. 1.949)	7.667.017
Nieuwbouw commerciële ruimte Piazza (cpl. 2.950)	7.449.199
Via overboeking van Vastgoed in ontwikkeling	18.097.954
Nieuwbouw commerciële ruimte Piazza (cpl. 2.950) via WVO B.V.	1.843.485
	19.941.439

Verkopen

In 2010 zijn 7 commerciële ruimten van het Cultuurcluster in Heerlerheide verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V. tegen de taxatiewaarde op moment van verkoop á € 5.530.000,-.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

<u>BWS-subsidie</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	660.246	808.888
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-184.562	-184.562
Bijschrijving rente	29.444	35.920
Saldo per 31 december	505.128	660.246

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 185.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	600.763	500.000
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	127.536	114.731
ISV	-200.000	0
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.499	-13.968
Saldo per 31 december	509.800	600.763

Totaal te vorderen subsidies	<u>1.014.928</u>	<u>1.261.009</u>
------------------------------	------------------	------------------

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld. In 2010 is hieraan toegevoegd de Koplopersubsidie m.b.t. Parklunet (fase 2) á € 128.000,-. Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

In 2009 zijn de eerste bijdragen ontvangen voor de 3 Koplopersubsidies.

De ISV-subsidie (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) á € 200.000,- welke in 2010 volledig is ontvangen, had betrekking op het nieuwbouwproject Uit de Kunst in Heerlen.

Latente belastingvorderingen	2010	2009
Saldo per 1 januari	2.493.926	872.090
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	-184.996	772.849 *
- Waardering verkoopcomplexen	12.012	503.616 *
- Waardering projecten met kooponderdelen	-43.528	157.367
- Waardering projecten met slooponderdelen	145.069	0
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	-217.558	319.212
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	115.250	0
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	5.406.157	0
Herijking fiscale resultaat 2009		65.838
Compensatie verlies 2008		-173.305
Herclassificatie schuld 2008 WVO B.V.		-23.741
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	222.056	0
Saldo per 31 december	<u>7.948.388</u>	<u>2.493.926 *</u>

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:	Was	Wordt	Aanpassing
Waardering sloopcomplexen	1.765.578	772.849	-992.729
Waardering verkoopcomplexen	3.335.194	503.616	-2.831.578
	<u>5.100.772</u>	<u>1.276.465</u>	<u>-3.824.307</u>
Totale Latente belastingvordering	6.318.233	2.493.926	-3.824.307

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

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

Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt deze latentie ultimo 2010 € 80 miljoen, zijnde het vigerende belastingtarief van 25% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde (afgerond € 713 miljoen) en de boekwaarde in de jaarrekening (afgerond € 394 miljoen).

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

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

	1-1-2010	Mutatie	31-12-2010
Stichting Weller Wonen			
Leningen & BWS subsidies	631.743	-217.558	414.185
Sloopcomplexen	772.849	-184.996	587.853
Verkoopcomplexen	503.616	12.012	515.628
Projecten m.b.t. kooponderdelen	157.367	-43.528	113.839
Projecten m.b.t. sloop	0	145.069	145.069
Voorziening jubileumkosten + PLP	0	115.250	115.250
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	0	222.056	222.056
Verliescompensatie fiscale eenheid	428.351	5.406.157	5.834.508
	<u>2.493.926</u>	<u>5.454.462</u>	<u>7.948.388</u>

Achtergestelde lening

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Achtergestelde lening verstrekt aan Weller Energie B.V.	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
Het verloop is als volgt:	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	1.300.000	0
Storting	0	1.300.000
Saldo per 31 december	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>

Op 1 juli 2009 is de rekening-courantschuld van Weller Energie B.V. aan Stichting Weller Wonen omgezet in een achtergestelde lening ter grootte van € 1.3000.000,-. Deze som geld is achtergesteld bij de bestaande en toekomstige vorderingen van de ING Bank N.V. De lening is aangegaan voor onbepaalde tijd. Jaarlijks is over het geleende bedrag een rente van 5% verschuldigd. In de aanloopfase van het mijnwaterproject zal door Stichting Weller Wonen geen rente worden berekend.

Deelnemingen in groepsmaatschappijenWeller Holding B.V.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	4.888.767	2.634.073
Waardeverandering actuele waarde 1 januari 2009	0	2.337.878 *
	<u>4.888.767</u>	<u>4.971.951</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Verwerving alle aandelen Weller Vastgoed Beheer B.V.:		
Agio storting	945.000	0
- Resultaat deelneming	<u>-943.545</u>	<u>-83.184 *</u>
Saldo per 31 december	<u>4.890.222</u>	<u>4.888.767 *</u>

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De deelneming was € 2.339.000,- en wordt € 4.889.000,-. De aanpassing bedraagt € 2.549.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Stichting Caumerbron

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

De balanscijfers ultimo 2010 bedragen € 19.300,- en het jaarresultaat 2010 bedraagt € 9.000,- negatief.

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

Vordering op groepsmaatschappijen

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
De specificatie van de vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm. PSI B.V.)	5.281.747	5.416.742
Weller Holding B.V.	1.248.187	1.188.368
Weller Energie B.V.	0	0
Weller Vastgoed Beheer B.V.	<u>3.542.394</u>	<u>3.108.973</u>
	<u>10.072.328</u>	<u>9.714.083</u>

ONDERHANDEN PROJECTEN

Bestede kosten

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	0	588.940
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	114.316
	<u>0</u>	<u>703.256</u>

Gefactureerde termijnen

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	0	-650.000
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	0
Multifunctioneel centrum en parkeergarage Papero brede school	-411.774	0
	<u>-411.774</u>	<u>-650.000</u>

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).

VOORRADEN

	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Koopwoningen Central Brunssum	830.387	323.769
Koopwoningen Rumpenerpark	737.269	0
Koopwoningen Kaer Heerlerbaan	0	114.720
Koopwoningen Caumerpoort Heerlerbaan	0	3.082.938
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	219.252	256.017
Koopwoningen Lux Luna Heerlen-Centrum	1.868.289	1.656.574
Koopwoningen Magistraat Heerlerheide	470.036	417.665
Koopwoningen Papero brede school Heerlerheide	0	1.076.042
	<u>4.125.233</u>	<u>6.927.725</u>

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

Een aantal projecten, dat bouwtechnisch in één bouwstroom wordt gerealiseerd, wordt verslagtechnisch in 2 entiteiten verantwoord, te weten Stichting Weller Wonen en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. Daarnaast wordt het project Maankwartier volledig in deze B.V. ontwikkeld.

In Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn voor de onderstaande projecten de volgende bedragen verantwoord onder voorraden:

Rumpenerpark Brunssum	71.000
Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	866.000
Maankwartier Heerlen-Centrum	1.649.000
	<u>2.586.000</u>

VORDERINGEN

Huurdebiteuren	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	969.857	1.128.073
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-298.210	-165.677
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.061.957	1.896.760
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-1.729.867	-1.517.984
	<u>1.003.737</u>	<u>1.341.172</u>

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

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	2010	2009	2010	2009
tot 1 maand	588	743	229.000	245.000
1 tot 2 maanden	192	222	138.000	155.000
2 tot 3 maanden	98	96	118.000	119.000
3 tot 4 maanden	54	54	102.000	271.000
4 maanden of meer	70	74	383.000	338.000
	<u>1.002</u>	<u>1.189</u>	<u>970.000</u>	<u>1.128.000</u>

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,78 % van de bruto jaarhuur over 2010 à € 54.502.661,- (ultimo vorig boekjaar 2,08%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:	2010	2009
Saldo per 1 januari	1.683.661	1.702.669
Definitief afgeboekte posten	-304.245	-493.647
Dotatie ten laste van de exploitatie	648.661	474.639
Saldo per 31 december	<u>2.028.077</u>	<u>1.683.661</u>

Gemeenten	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Bijdrage woningaanpassingen	152.316	364.966
Jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen	0	43.230
Subsidie BWS	0	55.352
Brede School Heerlerheide	2.116	409.666
Gen Coel Heerlerheide	67.509	0
Overige	17.746	3.578
	<u>239.687</u>	<u>876.792</u>

Overige vorderingen	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Te vorderen van verzekeraars	605.124	92.120
Vooruitbetaalde VPB	4.058.000	2.029.000
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	59.480	140.837
Nog te ontvangen Koplopersubsidie	0	36.778
Nog te ontvangen inzake verkopen woningen	299.529	0
Overige posten	133.977	57.346
	<u>5.156.110</u>	<u>2.356.081</u>

De voorziening dubieuze debiteuren (niet huur) heeft het volgende verloop:	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo per 1 januari	0	92.250
Onttrekking	0	-92.250
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal Overige vorderingen	<u>5.156.110</u>	<u>2.356.081</u>

Overlopende activa	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	1.621.557	1.584.270
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	243.344	541.192
Nog te ontvangen subsidies	550.000	315.270
Vogelaar projectsteun	0	120.000
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	291.750	284.435
Vooruitbetaalde huur kantoor	164.937	163.060
Vooruitbetaalde bijdrage bewonersparticipatie	43.999	0
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	110.084	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	58.318	60.564
Vooruitbetaalde kosten energie en water	18.630	110.802
Nog te ontvangen rente	44.562	16.667
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	138.805	6.504
Gemeenschapshuis Heerlerbaan	0	123.086
Overige posten	119.962	129.469
	<u>3.405.948</u>	<u>3.565.403</u>

LIQUIDE MIDDELEN	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Direct opeisbaar	1.016.063	1.059.693
Deposito's (kortlopend)	113	10.005.979
	<u>1.016.176</u>	<u>11.065.672</u>

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

	2010	2009
Saldo per 1 januari	167.434.395	44.960.407
Herwaardering i.v.m. stelselwijziging per 1 januari 2009	0	106.590.895 *
Waardeverandering deelneming Weller Holding B.V.	0	2.337.878 *
Correctie beginsaldo voorziening onrendabele investeringen	0	-3.357.520 *
Gecorrigeerd eigen vermogen per 1 januari	167.434.395	150.531.660
Afwaardering Sociaal vastgoed in exploitatie bij positieve herw.reserve	-1.064.975	0 *
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	4.777.291	31.948.330 *
Jaarresultaat	-19.043.930	-15.045.595 *
Saldo per 31 december	152.102.781	167.434.395 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:	Was	Wordt	Aanpassing
Saldo per 1 januari	44.960.407	150.531.660	105.571.253
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	0	31.948.330	31.948.330
Jaarresultaat	517.809	-15.045.595	-15.563.404
	45.478.216	167.434.395	121.956.179

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

De ongerealiseerde waardestijging die zit opgesloten in het Eigen Vermogen bedraagt € 141 miljoen ultimo 2010. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van onze woningen, mits dit verschil positief is.

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed

	2010	2009
Saldo per 1 januari	13.261.756	7.361.000
Aanpassing a.g.v. stelselwijziging	0	3.357.520 *
Aangepast saldo per 1 januari	13.261.756	10.718.520
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.300.000	3.475.480 *
Onttrekkingen nieuwbouw	-11.845.000	-486.000
Onttrekkingen sloop	-64.567	-446.244
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	0 *
Saldo per 31 december	3.652.189	13.261.756 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De voorziening was € 7.426.000,- en wordt € 13.262.000,-. De aanpassing bedraagt € 5.836.000,-.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

De opbouw van de voorziening is als volgt:

Carrera Heerlerbaan (hoeve Leon Biessenstraat)	1.168.000
Papero brede school Heerlerheide	2.300.000
Sloop Chrysantstraat Schinveld	184.000
	3.652.000

Een verdere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is te vinden bij de post Materiële Vaste Activa.

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan

	2010	2009
Saldo per 1 januari	0	76.884
Dotatie ten laste van de exploitatie	34.500	52.000
Onttrekkingen	0	-128.884
Saldo per 31 december	34.500	0

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht naar 6 leden. Deze herstructurering was overeengekomen bij de fusie in 2003 tussen de beide fusiepartners Woonservice Het Adres en Wonen Parkstad. Voor de hiermee samenhangende vergoedingen, die de uittreedende RvC-leden hebben ontvangen o.b.v. het reglement van de RvC, is een kostenegalatievoorziening gevormd. De vergoeding was geraamd op € 156.000,- en is geëgaliseerd over de betreffende jaren 2007, 2008 en 2009.

De aldus gevormde voorziening had een nulstand per einde 2009.

In 2010 is er opnieuw een dotatie gedaan ten laste de exploitatie. De zes leden van de huidige Raad van Commissarissen zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uittreden. De hiermee samenhangende kosten worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatie-jaren verdeeld.

Voorziening glasfonds

	2010	2009
Saldo per 1 januari	243.946	217.436
Dotatie ten laste van de exploitatie	134.932	142.013
Onttrekkingen	-130.598	-115.503
Saldo per 31 december	248.280	243.946

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

	2010	2009
Saldo per 1 januari	2.263.621	0
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	-271.661	2.263.621
Saldo per 31 december	1.991.960	2.263.621

Ter bepaling van het fiscaal resultaat 2010 voor de vennootschapsbelasting is rekening gehouden met het vormen van een voorziening onderhoud á € 7.968.000,-. In de commerciële jaarrekening wordt geen voorziening onderhoud gevormd. De hiermee verband houdende passieve belastinglatentie is op nominale waarde in de jaarrekening opgenomen.

Voorziening personeelsuitkeringen

	2010	2009
Saldo per 1 januari	0	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	803.400	0
Saldo per 31 december	803.400	0

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het Persoonlijk Loopbaan Plan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde.

Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (vertrek, sterfte en % deelneming) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid

	2010	2009
Saldo per 1 januari	9.911.976	10.080.634
Aflossingen	-1.676.942	-168.658
Saldo per 31 december	8.235.034	9.911.976

Leningen kredietinstellingen

	2010	2009
Saldo per 1 januari	272.359.584	252.252.964
Nieuwe leningen	16.500.000	40.000.000
Aflossingen	-16.769.090	-19.893.380
Saldo per 31 december	272.090.494	272.359.584

Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:

	31 - 12 - 2010	31 - 12 - 2009
Leningen overheid	8.235.034	9.911.976
Leningen kredietinstellingen	272.090.494	272.359.584
Totaal	280.325.528	282.271.559

Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt

205.074.445	222.706.098
-------------	-------------

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2011 een bedrag van € 5.156.000,- aan reguliere aflossingen en € 12.993.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 284.127.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaarde is de gehanteerde markttrente 4,23%. Dit percentage 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 € 13.614.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 266.711.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,54% (2009: 4,83%).

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	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Crediteuren	<u>4.891.907</u>	<u>6.006.883</u>

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2010, waarvan de betalingen begin 2011 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>9.327.853</u>	<u>4.219.789</u>

Belastingen en premies sociale verzekering	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Loonheffing	313.307	323.638
Vennootschapsbelasting	0	184.455
Omzetbelasting	1.482.821	1.575.026
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	<u>79.439</u>	<u>84.682</u>
	<u>1.875.567</u>	<u>2.167.801</u>

Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Weller Energie B.V.	<u>1.244.230</u>	<u>77.755</u>

Overige schulden	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	409.758	94.226
Met huurders van Weller Vastgoed Beheer B.V. te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>-69.477</u>	<u>49.862</u>
	<u>340.281</u>	<u>144.088</u>

Overlopende passiva	<u>31 - 12 - 2010</u>	<u>31 - 12 - 2009</u>
Niet-vervallen rente	6.126.134	6.442.251
Vooruit ontvangen huren	392.357	381.589
Verkochte woningen uit beleggersportefeuille	292.012	0
Af te wikkelen vastgoedtransactie Piazza	1.843.485	0
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	88.581	80.813
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	0	222.359
Reservering stookkosten 2e halfjaar	233.938	132.918
Nog te betalen kosten energie en water	4.260	25.596
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	982.938	982.938
Milieubeleidsplan	14.386	20.000
Rente en aflossing leningen	223.652	237.464
Nog te betalen kosten nieuwbouw	1.347.309	0
Overige posten	<u>55.384</u>	<u>200.852</u>
	<u>11.604.436</u>	<u>8.726.780</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

1. Voorwaardelijke verplichting

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

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 12.542.000,-.

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 21 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 € 102.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 6.000,-.

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 huurwoningen Carrera (Heerlerbaan)	1.057.000
Nieuwbouw huurwoningen zorgcluster Sevagram (Heerlerbaan)	12.015.000
Nieuwbouw huurwoningen Papero brede school (Heerlerheide)	2.720.000
	<u>15.792.000</u>

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 2011 en 2016. In dit project worden de volgende onderdelen gebouwd : 67 huurwoningen, 36 koopwoningen, 1.150 parkeerplaatsen, 15.350 m² kantoren, 12.475 m² GDV (supermarkten), 2.575 m² KDV en 7.300 m² hotel.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 94,4 miljoen (grond € 19,7 en opstallen incl. financieringsrente € 74,7 miljoen). Het begrote resultaat m.b.t. de realisatie van de huurwoningen bedraagt € 3,7 miljoen negatief. De overige vastgoedonderdelen zullen naar verwachting een positief resultaat behalen van € 15,1 miljoen.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit zal t.z.t. de aankoop van de gronden en 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. Zo is er pas sprake van een afnameplicht van de grond wanneer er een bruikbare bouwvergunning is verleend. Voorts zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen ingeval de bouwkosten vooraf bepaalde grenzen zullen overschrijden.

Tenslotte zijn er, op dit moment, voor ca. 70% van het totale project afspraken (contractueel, pré-contractueel of vergevorderde afspraken) gemaakt met solide derde partijen voor langjarige huur en/of koop.

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 2011 bedraagt € 355.000,-. Voor de jaren 2012 tot en met 2015 bedraagt de leaseverplichting € 406.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2015. Eind 2011 lopen meerdere leasecontracten af, waarvoor tot op heden nog geen vervangende contracten zijn afgesloten.

6. Juridische procedures

Onderstaand een overzicht van alle juridische procedures welke in 2010/2011 spelen.

1 Cultuurcluster Heerlerheide - lekkages

Uitspraak Smeets Conflict Management: Weller niet aansprakelijk voor lekkages. Weller heeft aangegeven om tot maximaal € 45.000,- in te staan voor inkomensderving van commerciële huurders. Voor dit bedrag is bij Weller Vastgoed Beheer B.V. een voorziening getroffen.

2 Hoogbouwflats Peter Schunckstraat - gladheid galerijvloeren (a.g.v. nieuwe coating)

Huidige onderzoeken geven de eisende huurdersvertegenwoordiging geen (expliciet) gelijk. Het is onduidelijk of de eisende partij alsnog gerechtelijke stappen zal ondernemen.

3 Hoogbouwflats Peter Schunckstraat - terugbetaling in rekening gebrachte stookkosten

Als gevolg van verschillende verwarmingssystemen in de hoogbouwflats, verschillen de bij huurders in rekening gebrachte stookkosten. De huurdersvertegenwoordiging claimt terugbetaling van het verschil.

7. Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

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.).

Deze B.V.'s zijn ook onderdeel van de fiscale eenheid met verder daarin Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Wonen Holding B.V.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren	2010	2009
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	48.593.983	47.706.734
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	965.527	1.347.457
Overige zaken	245.243	252.601
	<u>49.804.753</u>	<u>49.306.792</u>
Huurderving:		
Wegens leegstand	-369.052	-746.967
	<u>49.435.701</u>	<u>48.559.825</u>

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2010 = 1,2%, 2009 = 2,50%)	826.000
Geriefsverbeteringen & Streefhuur	194.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	483.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-616.000
	<u>887.000</u>

Vergoedingen	2010	2009
Leveringen en diensten	4.015.219	4.099.085
Vergoedingsderving wegens leegstand	-15.870	-57.571
	<u>3.999.349</u>	<u>4.041.514</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-791.803	-230.690
	<u>3.207.545</u>	<u>3.810.824</u>

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

Verkoop onroerende goederen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Verkoopresultaten	<u>614.407</u>	<u>880.412 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Het verkoopresultaat was € 1.399.000,- en wordt € 881.000,-. De aanpassing bedraagt € 518.000,- negatief.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 35 huurwoningen, 7 commerciële ruimten en 13 koopwoningen.

Nadere specificatie 35 huurwoningen:

Actuele waarde (bedrijfswaarde)	2.493.836	
Opbrengst verkopen	3.586.650	
Correctie opbrengst verkochte woningen uit beleggersportefeuille	-292.012	
Verkoopkosten	-191.216	
Netto verkoopprijs	<u>3.103.422</u>	
Verkoopresultaat huurwoningen		609.586

Nadere specificatie 7 commerciële ruimten (verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V.):

Actuele waarde (taxatiewaarde)	5.530.000	
Netto verkoopprijs (o.b.v. taxatiewaarde)	5.530.000	
Verkoopresultaat commerciële ruimten		0

Nadere specificatie 13 koopwoningen:

Resultaat koopwoningen Brigidastraat	19.689	
Resultaat koopwoningen Central	-14.868	
Verkoopresultaat koopwoningen		4.821
Totale verkoopresultaat	<u>614.407</u>	

Geactiveerde kosten werkapparaat t.b.v. het eigen bedrijf	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>1.053.453</u>	<u>1.037.000</u>

Projectopbrengsten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Opbrengsten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	<u>61.060</u>	<u>588.940</u>

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.

Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Doorberekende kosten Weller Vastgoed Beheer B.V.	0	31.395
Doorberekende administratiekosten aan derden	98.943	57.951
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	84.545	96.033
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	5.584	23.637
Overige	<u>73.477</u>	<u>113.257</u>
	<u>262.550</u>	<u>322.273</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	2010	2009
Sociaal vastgoed	17.301.294	17.545.508 *
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexplotatie	-5.315.500	-5.867.132 *
Overige zaken	38.011	31.191
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	255.258	472.172
Immateriële vaste activa	259.050	219.081
Onroerende zaken m.b.t. leveringen en diensten	22.684	25.095
	12.560.797	12.425.915 *

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden. Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2010	2009
Dotatie negatieve herwaarderingsultimo boekjaar sociaal vastgoed	12.413.088	9.773.089 *
Waardeveranderingen sociaal vastgoed	0	0 *
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed	4.135.317	0
Waardevermindering gesloopt sociaal vastgoed	0	50.035
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling t.l.v. voorziening	2.300.000	3.475.480 *
Vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed	0	0 *
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	144.224	155.014
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.057.330	0
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen	3.021.439	0
	23.071.398	13.453.618 *

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden. Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

De post overige waardeveranderingen was € 2.021.000,- en wordt € 13.454.000,-. De aanpassing bedraagt in totaliteit € 11.433.000,-.

De "dotatie negatieve herwaarderingsultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit voort uit de nieuwe 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 "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed" hebben betrekking op (additionele) verliezen van in 2010 opgeleverde sociaal vastgoed en zijn als volgt te specificeren:

12 woningen Central (cpl. 4.082)	913.000
30 woningen en parkeren Piazza (cpl. 2.350)	3.222.000
	4.135.000

Ten behoeve van sociaal vastgoedproject Papero fase 2, heeft er een dotatie á € 2.300.000,- plaatsgevonden ten laste van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw sociaal vastgoed.

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

Diverse afgewaardeerde projectkosten	91.000
Projectkosten stopgezette projecten	39.000
Sloopkosten Govert Flinckstraat (overschrijding voorz. ORT)	14.000
	144.000

De "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" á € 1.057.000,- vloeien voort uit lagere taxatiewaarden ultimo boekjaar.

De "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen" hebben betrekking op in 2010 opgeleverde vastgoedbeleggingen. Deze zijn als volgt te specificeren:

Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	1.967.000
Herontwikkeling commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	1.054.000
	<u>3.021.000</u>

Personeelslasten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lonen en salarissen	5.864.635	6.088.240
Sociale lasten en pensioenlasten	1.813.440	1.877.035
Overige personeelskosten	1.648.249	790.771
	<u>9.326.324</u>	<u>8.756.046</u>

Lonen en salarissen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Salarissen	5.076.622	5.255.632
Vakantiegeld	368.697	375.783
Gratificatie (13e maand)	419.316	456.825
	<u>5.864.635</u>	<u>6.088.240</u>

Sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sociale lasten	674.143	691.493
Pensioenlasten	1.139.297	1.185.542
	<u>1.813.440</u>	<u>1.877.035</u>

Overige personeelskosten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reiskosten	56.151	49.362
Opleidingskosten	142.583	143.844
Dotatie voorziening personeelsuitkeringen	803.400	0
Cafeteria-model	22.679	17.943
Kosten leaseauto's	394.600	405.650
Wervingskosten personeel	11.194	13.760
Ongevallenverzekering	831	882
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	29.606	48.915
Overige	187.206	110.415
	<u>1.648.249</u>	<u>790.771</u>

Bezoldiging van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2010 € 441.389,- bedragen. Dit bedrag is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	2010	2009
Brutoloon	277.924	271.784
Vakantiegeld	20.148	19.654
Gratificatie (13 ^e maand)	20.988	20.548
Sociale lasten	12.241	11.907
Pensioenlasten	64.657	82.211
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	45.431	45.432
	<u>441.389</u>	<u>451.536</u>

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 2010 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

Ultimo 2010 had Weller 113 werknemers in dienst, gemiddeld gedurende het boekjaar waren dit er 115. Dit laatste aantal is daarbij (gemiddeld) herleid tot full-time basis, met de volgende indeling.

	2010	2009
Directie/Bestuur	2,0	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	16,3	15,4
Accountmanagers	5,9	6,9
Consultants	14,3	15,0
Relatiebeheerders	49,7	53,8
Medewerkers Financiën & Registratie	15,0	17,2
Facilitaire Zaken	1,3	1,3
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>104,5</u>	<u>111,6</u>

Lasten onderhoud	2010	2009
Dotatie glasfonds	135.024	142.013
Kosten planmatig onderhoud	5.893.174	5.153.961
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.016.700	6.739.684
Nagekomen lasten onderhoud	480.820	534.535
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	164.632	206.473
	<u>11.690.351</u>	<u>12.776.666</u>

Projectkosten	2010	2009
Kosten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	<u>4.938</u>	<u>549.902</u>

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.

Overige bedrijfslasten	2010	2009
Directe bedrijfskosten	6.914.574	7.371.336
Bijdrageheffing Centraal Fonds Volkshuisvesting (Vogelaar)	440.270	0
Kosten verhuur	670.688	515.983
Huisvestingskosten	943.794	835.311
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	177.774	274.253
Algemene kosten	<u>1.789.324</u>	<u>1.885.781</u>
	<u>10.936.424</u>	<u>10.882.664</u>

<u>Directe bedrijfskosten</u>	2010	2009
Belastingen	2.939.668	2.985.556
Verzekeringen	273.152	272.961
Leveringen en diensten:		
- Gas, water en elektra	2.411.007	2.900.143
- Onderhouds- en schoonmaakkosten	604.587	720.874
- Huismeesters	45.344	46.366
- Premie glasverzekering	2.425	1.617
- Boilers	17.166	17.174
- Administratiekosten	83.956	94.790
- Overige kosten	31.412	28.340
Wijksteunpunten	79.015	76.477
Gemeenschapshuis Caumerbron	153.412	0
Afboeking service- en stookkosten	112.058	99.187
Jubileum 'trouwe huurders'	18.000	14.500
Afgeboekte jaarlijkse bijdragen 2005-2007	43.230	17.338
Overige lasten	<u>100.144</u>	<u>96.013</u>
	<u>6.914.574</u>	<u>7.371.336</u>

Bijdrageheffing Centraal Fonds Volkshuisvesting

Bijdrageheffing 2010 Vogelaar

<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>440.270</u>	<u>0</u>

Kosten verhuur

Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren
Incassokosten

<u>2010</u>	<u>2009</u>
648.661	474.639
22.027	41.344
<u>670.688</u>	<u>515.983</u>

Huisvestingskosten

Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten
Onderhoud kantoor
Belastingen
Verzekeringen
Overige huisvestingskosten

<u>2010</u>	<u>2009</u>
609.083	533.580
260.371	246.064
39.359	31.756
12.464	7.926
18.361	3.130
4.155	12.855
<u>943.794</u>	<u>835.311</u>

Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan

Presentie- en vacatiegelden
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan

<u>2010</u>	<u>2009</u>
88.889	205.034
88.885	69.219
<u>177.774</u>	<u>274.253</u>

Algemene kosten

Kosten bewonerszaken
Gereedschap en kleding
Drukwerk en kantoorbenodigdheden
Porti en telefoon
Exploitatiekosten bedrijfswagens
Contributies en abonnementen
Kosten automatisering
Verzekeringen
Kosten samenstellen en controle jaarrekening
Advieskosten
Public relations
Multichanneling
Overige algemene kosten

<u>2010</u>	<u>2009</u>
76.147	91.769
8.102	9.736
166.967	164.469
246.045	241.063
99.777	90.210
146.911	162.732
382.215	383.928
42.593	41.960
91.180	104.257
243.818	248.463
254.863	294.101
15.372	30.388
15.335	22.705
<u>1.789.324</u>	<u>1.885.781</u>

Rentebaten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente overige vorderingen	464.896	442.640
Rente fiscus	0	313.525
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	2.052.681	1.931.886
Rente deposito's	34.284	22.646
	<u>2.551.861</u>	<u>2.710.697</u>

Resultaten financiële vaste activa en effecten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente te vorderen BWS-subsidies	27.198	33.775
Resultaat deelneming Weller Holding B.V.	-943.545	-83.184 *
	<u>-916.347</u>	<u>-49.409 *</u>

- * Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig bedraagt de aanpassing:

Het resultaat deelneming was € 295.000,- negatief en wordt € 83.000,- negatief. De aanpassing bedraagt € 212.000,- negatief.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

Rentelasten	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente langlopende leningen	-13.006.899	-13.394.131
Borgstellingsvergoeding WSW	-22.062	-16.160
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	-97.339	-7.521
	<u>-13.126.300</u>	<u>-13.417.812</u>

Vennootschapsbelasting	2010	2009
Resultaat voor belastingen groepsmaatschappij Weller Wonen	-24.749.208	-2.662.964
Bij:		
Lagere afschrijvingen	11.956.893	11.890.148
Dotatie negatieve herwaarderings	13.470.418	0
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)	117.184	207.790
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	6.064.757	819.000
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	14.000	6.949
Mutatie glasfonds	4.334	26.510
Mutatie voorziening onrendabele top	2.300.000	997.000
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	342.400	0
Vogelaarheffing	440.270	0
Resultaat deelnemingen	0	294.956
Lagere onderhoudskosten t.l.v. voorziening	0	335.950
Af:		
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	-1.676.696	-4.623.149
Lagere opbrengst verkopen	-336.264	-1.208.376
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	-2.214.820	0
Afwaardering a.g.v. sloop	-2.891.661	-2.082.718
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)	-6.860.000	-898.000
Resultaat projectontwikkeling	-353.443	-208.962
Hogere onderhoudskosten	-1.181.975	-1.623.374
Fiscaal Resultaat	-5.553.811	1.270.760
Bij:		
Oortkosten	30.712	0
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	-346.554	-279.409
Deelnemingsresultaat	-7.433	0
Belastbare winst	-5.877.086	991.351
Compensatie verlies	0	-991.351
Belastbaar bedrag	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Vorming latentie:		
Actieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen	5.454.462	1.753.044 *
Passieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen	250.816	-2.263.621 *
	5.705.278	-510.577
Verliescompensatie	0	-132.957
Totale belastingbaat in resultaat groepsmaatschappij	5.705.278	-643.534
Belasting in resultaat:		
Weller Vastgoed Beheer B.V.	-63.174	
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	-46.051	
Weller Energie B.V.	410.501	
Weller Wonen Holding B.V.	1.630	
	302.906	0
Totale belastingbaat in resultaat stichting Weller Wonen	5.402.372	-643.534 *

* Naar aanleiding van de doorgevoerde stelselwijziging zijn de hierbij betrokken cijfers uit 2009 eveneens aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Cijfermatig is de aanpassing als volgt:

De latenties waren € 3.314.000,- en worden € 510.000,- negatief. De totale aanpassing bedraagt € 3.824.000,- negatief.

Voor een inhoudelijke toelichting zie de betreffende paragraaf bij de beschrijving van de waarderingsgrondslagen.

KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2010</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	-12.956.000
Aanpassingen voor:	
* Afschrijvingen	12.561.000
* Waardeverandering materiële vaste activa	23.071.000
* Verandering in werkkapitaal	
- Mutatie onderhanden projecten	465.000
- Mutatie voorraden	2.802.000
- Mutatie vorderingen	-1.666.000
- Mutatie kortlopende schulden	2.833.000
	<u>4.434.000</u>
* Mutatie eigen vermogen	3.712.000
* Mutatie voorzieningen	-9.039.000
Ontvangen rente	1.636.000
Betaalde rente	-13.126.000
	<u>-11.490.000</u>
Betaalde Vennootschapsbelasting	<u>5.402.000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.695.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Investerings in materiële vaste activa	-31.127.000
Investerings in immateriële vaste activa	-236.000
Desinvesterings in materiële vaste activa	8.024.000
Mutatie financiële vaste activa	<u>-5.568.000</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28.907.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Nieuwe leningen	16.500.000
Aflossingen langlopende schulden	<u>-18.446.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.946.000
Toename geldmiddelen	<u><u>-15.158.000</u></u>
	<u>2010</u>
Geldmiddelen per 1 januari	6.846.000
Mutatie geldmiddelen	-15.158.000
Geldmiddelen per 31 december	<u><u>-8.312.000</u></u>

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.

OVERIGE GEGEVENS

Opstellen jaarrekening

Het bestuur heeft conform artikel 9, lid 3 van de statuten de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke voorschriften.

Vaststellen jaarrekening

De jaarrekening is ter vergadering van de Raad van Commissarissen dd. 15 juni 2011, conform artikel 19, lid 1, sub. f van de statuten door de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Resultaatbestemming

Het negatieve resultaat over 2010 na belastingen ten bedrage van € 19.043.930,- is onttrokken aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurders van Stichting Weller Wonen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2010 van de Stichting Weller Wonen te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige en de geconsolideerde balans per 31 december 2010 en de enkelvoudige en de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurders

De directeur-bestuurders van de toegelaten instelling zijn 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 de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. De directeur-bestuurders van de toegelaten instelling zijn 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 Besluit beheer sociale-huursector.

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 de directeur-bestuurders 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 de Stichting Weller Wonen per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 2 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd.

Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermeldingen in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Maastricht, 27 juni 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA