

**Volkshuisvestingsverslag
&
Jaarrekeningen
2011**

	Voorwoord	1
	Verslag Raad van Commissarissen	3
	Inleiding	5
	Algemeen	5
	Statuten en Reglement	6
	Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening	6
	Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat	8
	Taak en werkwijze	9
	Vergaderingen	9
	Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten	10
	Onafhankelijkheid	12
	Deskundigheid en samenstelling	13
	Werkgeversrol	14
	Samenstelling Raad van Commissarissen	15
	Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	16
	Samenstelling commissies toezichthouder	16
	Honorering Raad van Commissarissen	17
	Nevenfuncties bestuurder	18
	Honorering bestuur	18
	Verslag Ondernemingsraad	20
	JAARVERSLAG in de betekenis van VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
	&	
	BESTUURSVERSLAG GECOMBINEERD	25
1	Algemene beschouwingen	26
	Prestaties	27
2	Interne organisatie, Governance en Relatienetwerk	30
	Interne organisatie	30
	Bestuur en Directie	30
	Visitatie	31
	Werkorganisatie	31
	Kantoor en automatisering	31
	Relatiebeheerders	32
	Commerciële ruimten	32
	Personeel	33
	Relatienetwerk, stakeholders en preferred suppliers	33
	Regionaal Orgaan Woningcorporaties (ROW)	34
	Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken	34
	BZK/VROM	35
	Aedes	35
	Externe werkgroepen en adviescommissie	35
	Overheidstoezicht en College Sluitend Stelsel	35
	Level playing field	36
	Governance code	37

	Organisatieschema	38
	Raad van Commissarissen	38
	Het bestuur, taak en werkwijze	39
	Leden van het bestuur	39
	Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling	40
	Bezoldigingsbeleid	40
	Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	41
	Horizontale dialoog	42
	Inbedding in de maatschappij	42
	Overleg en communicatie met belanghebbenden	42
	Risicobeheersing	43
	Belangrijkste strategische risico's	44
	Belangrijkste financiële risico's	44
	Belangrijkste operationele risico's	44
	Controlesystemen	45
	Belangrijke wijzigingen in de AO/IC	46
	Beoordeling uitkomsten door bestuur	46
	Externe accountant	47
	Visitatie	47
3	Kwaliteitsbeleid en voorraadbeheer	49
	Algemeen	49
	Strategisch Voorraad Beheer en Kosten Management Model	49
	Nieuwbouw	50
	Onderhoud Algemeen	50
	Planmatig onderhoud	51
	Niet planmatig onderhoud	51
	Gevolgen huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken	53
	Medisch geïndiceerden	53
	Milieu, energie en legionella	53
4	Leefbaarheid en Herstructurering	55
	Leefbaarheid	55
	Herstructureringsprojecten en nieuwbouw(plannen)	56
	Brunssum	56
	Heerlen	56
	Onderbanken	58
	Amovatie en aankoop van woningen samengevat	59
5	Wonen en Zorg	60
	Brunssum	60
	Heerlen	60
	Onderbanken	60

6	Woonruimteverdeling en Verhuurbeleid	61
	Woonruimteverdelings- en inschrijvingssysteem	61
	Maatwerk en relatiebeheer	61
	Woningzoekenden	61
	Woningmarkt en demografische ontwikkeling	61
	Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie	63
	Mutaties	63
	Het verhuren van woningen	64
	Ontruimingen	64
	Woonfraudebeleid	64
	Urgenten en overige specifieke doelgroepen	65
7	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	67
	Algemeen	67
	Participatie	67
	HBV's en Bewonerscommissies	67
	Huurderskoepels	67
	Ontwikkelingen en Samenwerkingsconvenant	68
	Subsidie	69
	Klachtencommissie	69
	Kwaliteitzetels	70
	Verhuisstatuut	70
	Informatie aan bewoners	70
8	Financiële continuïteit	71
	Inleiding	71
	Financieel kader	71
	Waarderingsgrondslag	72
	Jaarresultaat 20109 versus begroting 2010	73
	Korte toelichting op de relevante verschillen	73
	Solvabiliteit	76
	Toekomstig financieel beleid	76
	Nieuwe ontwikkelingen	77
	Overige werkzaamheden	77
	Beleggingen	77
	Verbindingen in de betekenis van dochtermaatschappijen	77
	Onrendabele investeringen	81
	Huursom	81
9	Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid	82
	Verkoop van woningen	82
10	Meldingsplichtige Besluiten	84
11	Bestuursverklaring	85

Overige gegevens	86
Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	87
VROM, gemeenten en prestatie-afspraken	87
Bijzondere gebeurtenissen	87
Medewerkerstevredenheidsonderzoek	87
Meldingsplichtige besluiten	88
Resultaatbepaling	89
 Bijlagen bij Volkshuisvestingsverslag	 90
Bijlage 1: lijst van veel voorkomende afkortingen	91
Bijlage 2: organigram	92
Bijlage 3: juridische structuur Weller	93
 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	 95
 ENKELVOUDIGE JAARREKENING	 135
Controleverklaring van Deloitte	174
 JAARREKENING WELLER WONEN HOLDING BV	 177
Controleverklaring van Deloitte	190
 JAARREKENING WELLER VASTGOED BEHEER BV	 192
Controleverklaring van Deloitte	206
 JAARREKENING WELLER VASTGOED ONTWIKKELING BV	 208
Controleverklaring van Deloitte	223
 JAARREKENING WELLER ENERGIE BV	 225
Controleverklaring van Deloitte	238

VOORWOORD

De laatste tijd hoort men nogal eens roepen dat de woningmarkt gebrekkig reageert, imperfect is en dat nog steeds, na jaren discussie, de ongelijkheid tussen huurders en kopers niet is opgeheven. Gelukkig, zo schreef een collega in den lande, zijn er in Nederland nog steeds – hoe lang nog? - woningcorporaties om die imperfecties van de woningmarkt te compenseren.

Dat compenseren is er de laatste jaren niet gemakkelijker op geworden en dreigt sluipenderwijs, mede ten gevolge van enkele excessen in corporatieland, een gevecht tegen de bierkaai te worden.

Daadkracht, maatwerk en transparant handelen door Toegelaten Instellingen, resulterend in prestaties die, tot uitdrukking komend in product- en dienstverlening, de toets der toekomstbestendigheid kunnen doorstaan, zullen een solide basis moeten vinden in daadkrachtig, transparant en consistent overheidsbeleid.

Komt het moment nog op tijd dat, hetgeen overheid, woningcorporaties en burger samen de voorbije honderd jaar hebben opgebouwd, geborgd wordt?

Komt het gevoel en het besef weer terug dat politiek en Toegelaten Instellingen samen hetzelfde volkshuisvestelijke doel nastreven, namelijk het verschaffen van betaalbare en goed onderhouden woningen in een prettige woon- en leefomgeving?

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 2011 als maatschappelijke onderneming meerwaarde heeft weten te creëren voor de samenleving in het algemeen en haar klanten in het bijzonder. Zo is uit twee keer per jaar gehouden klanttevredenheidsonderzoeken opnieuw gebleken dat de huurders en bewoners van Weller de product- en dienstverlening als positief waarderen. Ter illustratie: de dienstverlening inzake service-onderhoud verdiende een 7,8, de dienstverlening inzake het proces rondom aanbieden, acceptatie en oplevering van een woning kreeg een 8,1.

Door op verantwoorde wijze een deel van haar bedrijfsreserve en stille vermogen in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting in Brunssum, Heerlen en Onderbanken heeft Weller wederom ertoe bijgedragen een belangrijk deel van het maatschappelijk gebonden corporatie-vermogen te doen terugvloeien richting maatschappij, hetgeen nog eens expliciet is bevestigd middels een in maart 2011 uitgebracht visitatierapport, waarin een totaalscore van 7,1 aan Weller werd toegekend.

Thans doet het ons genoegen u het jaarverslag over 2011 van Weller aan te bieden. Door middel van het gepresenteerde jaarverslag willen wij u informeren over de verrichtingen van Weller in het voorbije jaar.

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

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

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

Tevens treft u het “Verslag van de Raad van Commissarissen” en het “Verslag van de Ondernemingsraad” van Weller aan en wordt verslag gedaan van gebeurtenissen en ontwikkelingen die zich in 2011 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 2011 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, 23 mei 2012

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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



Inhoudsopgave RvC-verslag

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

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder

Bijlage R4: Honorering Raad van Commissarissen

Bijlage B1: Nevenfuncties bestuurder

Bijlage B2: Honorering bestuur

Vaststelling jaarstukken door de Raad van Commissarissen

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

In 2011 hebben de maatschappelijke, politieke en economische ontwikkelingen tot grote onduidelijkheid en onzekerheid geleid over de toekomstige ontwikkelingen binnen de sociale volkshuisvesting. Vooral de aanhoudende economische crisis en politieke onduidelijkheid zorgen voor grote onzekerheid binnen de branche. Belangrijke onderwerpen die in grote mate de huidige woonvisie bepalen, zijn o.a. de financiële crisis, staatsteunregels EU, strakke scheiding van DAEB en niet DAEB bezit, vergrijzing, duurzaamheid, nieuwe huisvestingswet, de bezuinigingen op de rijksbegroting en het regeerakkoord. Uiteraard is bovenstaande opsomming niet limitatief en dient slechts als voorbeeld van het spanningsveld waarbinnen de corporaties moeten acteren. Deze zaken, maar ook de steeds wijzigende maatschappelijke en politieke opvattingen en de daaruit voortvloeiende nieuwe regel- en wetgeving, beïnvloeden in toenemende mate de complexiteit van het werkkterrein van de corporaties en dus ook van het interne toezicht. Niet dat wij nieuwe ontwikkelingen afwijzen. In tegendeel! Het is slechts het tempo waarin veranderingen worden ingevoerd. Steeds korter wordende politieke termijnen en op zich zelf staande incidenten binnen de branche leiden tot ad hoc maatregelen. Hierdoor krijgen corporaties nauwelijks tijd om op een verantwoorde manier opgelegde wijzigingen in regel- en wetgeving door te voeren. Gelet op de continuïteit van het toezicht en de bedrijfsvoering is het daarom niet altijd mogelijk en verantwoord om alle veranderingen direct te implementeren. Soms is temporisering gewenst en onvermijdelijk.

1. Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

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

Geen der leden van de Raad van Commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met de toegelaten instelling; eveneens heeft geen der leden gedurende het boekjaar 2011 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 2011 zijn geen strijdige nevenfuncties uitgeoefend door enig toezichthouder.

2. Statuten en RvC-Reglement

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

Statutair is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Weller uit minimaal vijf en maximaal tien leden bestaat. Gedurende het jaar 2011 was de Raad van Commissarissen samengesteld uit zes personen; twee van de zes toezichthouders zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordigers. Hiermee is voldaan aan de statutaire bepalingen.

3. Toezichtkader en inzicht op basis van informatievoorziening

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

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

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

Voorgaand toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2011 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Voor de uitvoering van haar toezichthoudende taak heeft de Raad van Commissarissen adequate, relevante, betrouwbare, tijdige en transparante informatie nodig teneinde voldoende zicht te krijgen op het huidig en toekomstig functioneren van de corporatie en het corporatiebestuur. Daartoe heeft de Raad van Commissarissen in 2011 vier soorten informatie verkregen of verworven, te weten:

- informatie die krachtens regelgeving of statuten door de Raad van Commissarissen goedgekeurd dient te worden: jaarrekening en volkshuisvestingsverslag, overzicht cijfermatige kerngegevens, liquiditeitsprognoses en begrotingen;
- informatie ter beoordeling of en in hoeverre gestelde doelen, worden bereikt: deze informatie is onder andere verkregen via kwartaalrapportages. Daar waar significante afwijkingen ten opzichte van de doelstellingen werden geconstateerd is door de raad aan het bestuur van Weller om nadere toelichting gevraagd;
- informatie over de visie en strategie van het bestuur van Weller, alsmede informatie omtrent trends en marktontwikkelingen. In het kader van informatievoorziening heeft de RvC van het bestuur van Weller meerdere keren een 'Info-bulletin' ontvangen, alsmede het twee keer per maand verschijnende Aedes-magazine. Ook heeft de RvC maandelijks digitaal de "Aedes Beleidssignalen" toegezonden gekregen (per 1-1-2012 opgeheven); tevens is zesmaal het "Tijdschrift voor de Volkshuisvesting" (NIROV) ontvangen;
- overige informatie, verkregen via het lidmaatschap van de VTW (alle RvC-leden zijn lid van de VTW), informatie verkregen via het volgen van symposia alsook informatie verkregen via een schouw: de RvC heeft in 2011 een werkbezoek gebracht aan een aantal majeure projecten en ter plekke geïnformeerd naar voortgang en realisatie; daarbij valt te denken aan het Maankwartier en opgeleverde nieuwbouw.

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

Met betrekking tot de informatievoorziening inzake jaarstukken is door de RvC overlegd met de accountant (Ernst & Young als voorganger Deloitte).

4. Bevindingen van de Raad van Commissarissen samengevat

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

- dat de door het Bestuur van Weller ten behoeve van 2011 en volgende jaren vastgestelde strategische, tactische en operationele doelen in het verlengde van de missie en visie liggen;
- dat ten aanzien van de belangrijkste potentiële risico's beheersmaatregelen zijn benoemd, omschreven in een uit twee delen bestaand "Risico-inventarisatie-rapport"; over de ontwikkeling van de in het rapport aangeduide risico's wordt gerapporteerd in de kwartaalrapportages. De wijze waarop dit geschiedt is volgens de RvC voor verbetering vatbaar. De risicorapportages moeten dynamischer en actueler.
Met name de financiële kwantificering van de risico's en het effect van de genomen beheersmaatregelen is nog onvoldoende uitgewerkt. Deze kwaliteitsslag is één van de speerpunten van de RvC in 2012;
- dat de planning & controll-cyclus van Weller de toezichthouder voldoende informatie verschaft over de voortgang van de belangrijkste bedrijfsprocessen; wel heeft de toezichthouder opmerkingen gemaakt over de efficiency waarmee de verschillende administratieve registratiesystemen worden gebruikt ten behoeve van de rapportage.
Zij heeft de accountant gevraagd om hier specifiek naar te kijken bij de beoordeling van de administratieve organisatie in het kader van de controle van de jaarrekening;
- dat ten aanzien van kwaliteitsbeleid en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording gebruik wordt gemaakt van een vertrouwde en bewezen structuur, conform BBSH en INK-managementmodel;
- dat het transparant maken richting maatschappij van de activiteiten die Weller als volkshuisvester ontplooit extra aandacht verdient; onder andere een vierjaarlijkse visitatie maakt onderdeel uit van dit proces;
- dat het financiële verslagleggingsproces in 2011 op een aantal onderdelen, bijvoorbeeld tijdigheid en informatiewaarde, is verbeterd;
- dat geen lacunes of overtredingen in de naleving van wet- of regelgeving door de Raad van Commissarissen geconstateerd zijn;
- dat het Bestuur van Weller de vigerende Governance-code voor woningcorporaties in 2011, zoveel als mogelijk is, heeft nageleefd en in geval van afwijking voldoende transparant heeft gemaakt waarom is afgeweken;
- dat het functioneren van het bestuur van Weller in 2011 als 'voldoende' kan worden gekwalificeerd, maar dat een aantal onderwerpen in het kader van actualiteiten en risicobeheersing extra aandacht behoeven. Wel wil de RvC op deze plaats opmerken dat, door ziekte en vertrek van de heer Laudy, de heer Gorgels in 2011 de corporatie grotendeels alleen heeft bestuurd; de RvC wil hiervoor de heer Gorgels nadrukkelijk bedanken en heeft haar erkentelijkheid hiervoor middels een bescheiden extra beloning tot uitdrukking gebracht.

De Raad van Commissarissen heeft in 2011, mede ten gevolge van de landelijke ontwikkelingen in de branche en gewijzigde maatschappelijke opvattingen over het intern toezicht, het toezicht geïntensiveerd.

5. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Weller en de aan Weller gelieerde BV's:

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

6. Vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar 17 maal bijeen geweest: 12 keer werd een reguliere vergadering met het bestuur gehouden, 3 keer werd sec door de Raad vergaderd en 2 keer werd een zogenoemde 'heisessie' gehouden door RvC, bestuur en enkele interne adviseurs.

In één van genoemde bijeenkomsten is, aan de hand van de format van Ernst & Young, het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is ook het functioneren van het bestuur besproken.

In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad van Commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de Raad van Commissarissen haar profiel opnieuw beoordeeld. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van :

- de Governancecode Woningcorporaties;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur;
- de eind 2010/ begin 2011 ondergane visitatie.

De RvC heeft haar eigen functioneren met name beoordeeld op basis van de volgende aspecten:

- Is duidelijk wat de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn en hoe is in overeenstemming met deze door de RvC in 2011 gewerkt?
- Hoe goed is de RvC op de hoogte van de relevante wet- en regelgeving en hebben de commissarissen in 2011 voldoende gedaan om de laatste ontwikkelingen te volgen?
- Is de informatievoorziening in 2011 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 2011 voldoende effectief geweest?
- Hoe heeft de RvC er voor gezorgd dat zij alle relevante informatie krijgt?
- Het functioneren van de raad in zijn totaliteit en van de afzonderlijke leden.

De belangrijkste aandacht- en verbeterpunten die uit de zelfevaluatie naar voren zijn gekomen, zijn:

- zorg dragen voor voldoende continuïteit van het toezicht, niet enkel thans, maar ook in de nabije toekomst;
- verder vergroten klankbord- en adviesrol;
- actualiseren RvC-reglement 1^e helft 2012 met verwerking nieuwe Governance-code juli 2011;
- actualiseren profielschets RvC-leden;
- actualiseren en opnieuw vastleggen van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden RvC;
- actualiseren aftreedschema;
- verwerken nieuwe richtlijnen ministerie;
- verder uitdiepen en optimaliseren risico-management.

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

De Raad van Commissarissen heeft voorjaar 2011 tweemaal overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad; dit naar aanleiding van de invulling van een vacature binnen het bestuur van Weller; het gebruikelijke jaarlijkse evaluerende overleg is eind 2011 verschoven naar begin 2012.

Op 22 september 2011 heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen een overleg met de vijf huurderskoepels, die de status 'huurdersorganisatie' hebben, gehad.

7. Jaaragenda, besproken thema's en genomen besluiten

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

- jaarverslag & jaarrekening 2010: bespreking en vaststelling conform wettelijke voorschriften;
- accountantsverslag: bespreking;

- aanwijzing extern deskundige ex artikel 27 lid 1 BBSH juncto artikel 19 lid 1 sub e van de statuten van Weller: ten behoeve van de controle inzake de jaarstukken over 2010 werd het accountantskantoor Ernst & Young benoemd;
- functioneren accountant(-kantoor): na vele jaren gebruik te hebben gemaakt van Ernst & Young heeft de RvC ten behoeve van de jaarstukken over 2011 besloten over te stappen op een ander accountantskantoor, zijnde Deloitte;
- managementletter: bespreking;
- begroting 2012: bespreking en vaststelling;
- bestuurlijke informatie (kwartaalrapportages): bespreking;
- concept nieuw strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014: bespreking;
- financieel beleid / continuïteit: bespreking;
- huurprijsbeleid: bespreking;
- strategisch voorraadbeleid en strategisch voorraadbeheer: bespreking en vaststelling;
- uitoefening toezicht op aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- vaststelling jaarstukken 2010 van de aan stichting gelieerde rechtspersonen;
- verwerving, vervreemding, bezwaring, ruiling en amovatie van onroerende zaken: bespreking en fiattering voorgenomen bestuursbesluiten;
- governance / naleving vernieuwde Governancecode Woningcorporaties: Governance gaat over besturen en beheersen, over verantwoordelijkheid en zeggenschap, alsmede over verantwoording en toezicht. De Raad van Commissarissen acht vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven als primaire verantwoordelijkheid van de Toegelaten Instelling. Integriteit en transparantie spelen hierbij een grote rol. Dit alles is beschreven in BBSH en per juli 2011 in werking getreden nieuwe Governance-code;
- integriteit: evaluatie en bespreking met behulp van (rollen-)spel;
- risicomanagement en interne beheersing ten aanzien van zowel stichting alsook ten aanzien van de aan de stichting gelieerde rechtspersonen: bespreking en aanpassing werkwijze;
- inzet vermogen stichting, voorkomen van het weglekken van maatschappelijk vermogen en aanwending van niet noodzakelijke middelen: bespreking en vastleggen uitgangspunten in nieuw strategisch beleidsplan;
- financieringsbehoefte: bespreking;
- doelmatigheid & rechtmatigheid: bespreking oordeel CFV;

- projecten: bespreking en vaststelling;
- verkoopbeleid en verkoopprocedure: bespreking actualisering aanscherping procedure;
- treasurystatuut: bespreking noodzaak actualisering begin 2012;
- kwaliteit dienstverlening: bespreking;
- prestatieafspraken directeur-bestuurders;
- vacature bestuur: invulling en benoeming nieuwe bestuurder per 1 november 2011 naar aanleiding van pensionering voorganger;
- huisvesten primaire doelgroep: bespreking doelgroep-afbakening in kader 'level playing field';
- naleving uitgangspunten toetsingskader investeringen.

Daarnaast kwamen in 2011 de navolgende specifieke thema's aan de orde:

- Maankwartier (project);
- energie m.b.v. mijnwater;
- overheveling deel vastgoed richting BV's;
- strategisch voorraadbeheer;
- het ICT-automatiseringssysteem;
- deelname aan de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

8. Onafhankelijkheid

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

In het boekjaar 2011 is, in zoverre in redelijkheid controleerbaar, geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RvC en het bestuur is opgenomen in bijlage R1 respectievelijk bijlage B1.

In 2011 is, evenals in voorgaande jaren, binnen de organisatie van Weller geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'.

9. Deskundigheid en samenstelling

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

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

De profielschets is in 2011 beperkt herijkt. In de Profielschets Toezichthouders Weller is een profielschets opgesteld met criteria waaraan toezichthouders, die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming, moeten voldoen om goed toezicht uit te kunnen oefenen en nuttige adviezen te kunnen geven; daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene eisen, specifieke eisen en individuele profielen.

Weller heeft de navolgende profielen gedefinieerd:

- een volkshuisvestelijk- en ruimtelijke ordening deskundige;
- een financieel-economisch deskundige;
- een juridisch / bestuurlijk deskundige;
- een doelgroep- en lokale gemeenschap deskundige.

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

De Raad van Commissarissen heeft in 2011 gebruik gemaakt van een drietal commissies, te weten een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie & Remuneratiecommissie.

• Agendacommissie

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

• Auditcommissie

De Auditcommissie is namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatie-verschaffing door Weller, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

Naar aanleiding van de jaarstukken en bijzondere opdracht aan de accountant is de commissie vijfmaal bij elkaar gekomen, inclusief twee bijeenkomsten naar aanleiding van de benoeming van een nieuwe accountant; namens de RvC maakten de heren Tilmans en Reijnders deel uit van de commissie.

• Selectie & Remuneratiecommissie

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

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

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie & Remuneratiecommissie in 2011 vijfmaal vergaderd over enerzijds de invulling en honorering van een bestuurder ter opvolging van Hans Laudy en anderzijds over de huurdersvoordracht inzake invulling van een huurderszetel in de Raad van Commissarissen. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft conform het advies van de commissie besloten tot benoeming van de heer Kersjes tot directeur-bestuurder per november 2011 en tot herbenoeming van de heer Houben als lid van de Raad van Commissarissen namens een belangrijk deel van de huurders van Weller. De heer Houben is herbenoemd voor een periode van 4 jaar; voor de herbenoeming heeft de Raad van Commissarissen criteria bepaald waaraan het her te benoemen lid van de Raad moet voldoen en is de bijbehorende profielschets geactualiseerd.

10. Werkgeversrol

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

Per 1 september 2011 heeft de heer Ir. Hans Laudy gebruik gemaakt van de vroegpensioenregeling. Als gevolg hiervan is de heer Drs. R.J.T. Kersjes, met gebruikmaking van een extern advies- en selectiebureau, zijnde "Public Spirit", vanaf 1 november 2011 aangesteld als nieuw lid van het bestuur van Weller. Voorafgaand aan de benoeming van de nieuwe bestuurder is een referentiecheck uitgevoerd, een assessment afgenomen en een Verklaring Omtrent het Gedrag overlegd.

De Raad van Commissarissen heeft in 2011 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur geëvalueerd, hetgeen niet tot bijstelling heeft geleid. De bezoldiging is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Contracten met zittende bestuurders zijn en contracten met nieuwe bestuurders worden aangegaan voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen heeft hier, afwijkend van de governancecode, bewust voor gekozen, omdat de huidige, sinds enkel jaren naar beneden toe aangescherpte, kantonrechtersformule, tot een voor alle partijen en maatschappij bevredigender resultaat leidt.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur als geheel en van de afzonderlijke leden besproken, gevoed door de zelfevaluatie van het bestuur.

De Remuneratiecommissie heeft vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat de prestatie-eisen in 2011 in voldoende mate zijn gerealiseerd.

Op grond van extra inzet, ten gevolge van langdurige absentie van bestuurder Laudy, is aan bestuurder Gorgels een incidentele extra beloning toegekend.

Nadere informatie over de bestuurdersbeloning 2011 is opgenomen in bijlage B1.

Bijlage R1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2011 was de Raad van Commissarissen van Weller als volgt samengesteld:

naam	leeftijd	functie	deskundigheid- gebied	beroep	nevenfuncties
Houben H.	69	lid	Doelgroep en lokale gemeenschap	emeritus belasting- deurwaarder	n.v.t.
Reijnders M.H.	69	vice- voorzitter	financieel- economisch	emeritus register accountant	n.v.t.
Soerland G. van Mr.	65	lid	juridisch en bestuurlijk	emeritus advocaat	n.v.t.
Mevr. Steijns- van der Zwaan A.E.M.F.	68	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	emeritus lerares	n.v.t.
Tilmans J.M.E. Q.C.	56	voorzitter	financieel- economisch	controller	voorzitter CCR Zorgverlener; bestuurslid uitvaartverzekering; penningmeester cultuurhuis
Wevers R.J.	54	lid	volkshuisvestelijk en ruimtelijke ordening	gemeente- ambtenaar	n.v.t.

Bijlage R2: Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

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

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

Bijlage R3: Samenstelling commissies toezichthouder

De Raad van Commissarissen van Weller heeft uit zijn midden een Agendacommissie, een Auditcommissie en een Selectie/remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2011 als volgt samengesteld:

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

Bijlage R4: Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en is niet gekoppeld aan de prestaties van Weller of de aan Weller gelieerde BV's. De honorering is bepaald in overeenstemming met de Honoreringscode commissarissen van de VTW.

Ten behoeve van honorering en vergoedingen zijn in 2011 navolgende uitgaven gedaan:

Naam	Functie	Honorering	Onkosten-vergoeding	Totaal
Houben H.	Lid RvC	€ 15.590	€ 1.200,00	€ 16.790
Reijnders M.H.	Vice-voorzitter RvC	€ 17.269	€ 1.200,00	€ 18.469
Soerland G. van	Lid RvC	€ 15.590	€ 1.200,00	€ 16.790
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	Lid RvC	€ 15.590	€ 1.200,00	€ 16.790
Tilmans J.M.E.	Voorzitter RvC	€ 17.269	€ 1.200,00	€ 18.469
Wevers R.J.	Lid RvC	€ 15.590	€ 1.200,00	€ 16.790
Totaal				€ 104.102

De overige RvC-kosten bedroegen € 76.804; daarvan is het merendeel besteed aan adviseurskosten, professionaliseringsactiviteiten, voorziening herstructurering ITO, een aansprakelijkheidsverzekering voor toezichthouders en een UWV-bijdrage.

Bijlage B1: Nevenfuncties bestuurder

In het kader van zijn functie als bestuurder van Weller vervult de heer Gorgels geen (onbezoldigde) nevenfuncties; in privé vervult de heer Gorgels de volgende nevenfuncties:

- Rotary (lidmaatschap beëindigd per 1-4-2012)
- Voorzitter KWF Brunssum

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

Bijlage B2: Honorering bestuur

Over 2011 was de honorering van het bestuur als volgt:

Naam	Periodiek fiscaal loon – vaste component	Variabele beloning (belast en onbelast)	Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever)	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Totaal ¹	Verstrekke leningen / voorschotten/ garanties
Gorgels J.M.W.	168.791	7.500	45.101	Ktr.-formule	221.392	
Laudy J.V.J.M.	117.751	0	25.517	n.v.t.	143.274 ²	
Kersjes R.J.T.	19.645	0	6.088	Ktr.-formule	25.733 ³	
Totaal in 2011						390.399

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

² tot 1-9-2011 i.v.m. vroegpensioen

³ vanaf 1-11-2011 in dienst

* NB: de format van Bijlage B2 is gebaseerd op fiscaal loon; in de jaarrekening zijn de inkomsten opgenomen vanuit kostenperspectief

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 2011 getoetst en heeft daarbij kennis genomen van de door Deloitte 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 2011 van Stichting Weller Wonen vast te stellen.

Heerlen, 19 juni 2012

Namens de Raad van Commissarissen:

Voorzitter,



Dhr. J.M.E. Tilmans QC

Vice-voorzitter,



Dhr. M.H. Reijnders



Jaarverslag 2011

Ondernemingsraad Weller



Hierbij treft U het Jaarverslag 2011 van de OR van Weller aan. De OR zit bij Weller aan het roer om namens de medewerkers mee te praten bij het bepalen van de koers die Weller vaart: van ARBO tot arbeidsvoorwaarden en van topstructuur bestuur tot verhuizing kantoor.

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

De volgende onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde:

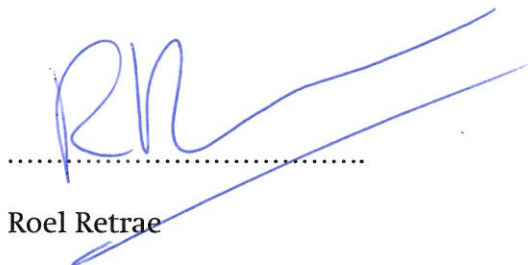
1. Samenstelling OR
2. Vergaderingen met het Bestuur
3. Extra vergaderingen met het Bestuur
4. Thema's 2011
5. Overleg met de RVC

Voorzitter:



Anja Versteegen

Secretaris:



Roel Retrae

Heerlen, 1 mei 2012

1. Samenstelling OR

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

2. Vergaderingen met het Bestuur van Weller

In 2011 hebben er 7 reguliere vergaderingen met het Bestuur plaatsgevonden. Het Bestuur wordt vertegenwoordigd door Jack Gorgels en vanaf 1 november 2011 ook door Robèrt Kersjes.

De vergaderingen met Bestuur en OR zijn gehouden op:

1. 31 januari
2. 21 maart
3. 23 mei
5. 04 juli
6. 05 september
7. 31 oktober
8. 12 december

Van al deze vergaderingen zijn de notulen op intranet gepubliceerd.

3. Extra vergaderingen (met het Bestuur)

In 2011 heeft er 1 extra vergadering plaatsgevonden i.v.m. de secundaire arbeidsvoorwaarden.

4. Thema's die in 2011 op de OR-agenda stonden:

- 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. Meerdere malen is er overleg gepleegd met de Raad van Commissarissen, hun adviseur en Jack Gorgels. De procedure is positief en in goed onderling overleg afgesloten. Als OR staan wij achter de keuze van de RvC om Robèrt Kersjes als directeur-bestuurder te benoemen.

- Nieuw Kantoor / nieuwe werken

De OR heeft gedurende het jaar de plannen voor het eventueel verplaatsen van het kantoor van Weller naar het Maankwartier nauwlettend gevolgd. De OR heeft aangegeven actief betrokken te willen worden bij de ontwikkeling van het nieuwe kantoor door middel van het deelnemen aan de te vormen klankbordgroep. Het speerpunt is om de inrichting van het kantoor af te stemmen op een ander actueel thema: (HNW) Het Nieuwe Werken. Gaandeweg het jaar zijn de mogelijke verhuizing van het kantoor en HNW losgekoppeld. Het HNW kan mogelijk op onderdelen ook al geïntroduceerd worden op onze huidige locatie.

- 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 wordt regelmatig toelichting gegeven op de voortgang en worden de kritische punten en vragen van de OR beantwoord.

- BV structuren

Aan de hand van de jaarstukken vindt jaarlijkse evaluatie plaats.

- Arbeidsvoorwaarden

Het in de CAO vastgestelde Persoonsgebonden budget is uitvoerig besproken. Werknemers kunnen naar aanleiding van een vastgesteld PLP een beroep doen op dit budget. De OR heeft zich sterk gemaakt voor het vergroten van de bekendheid hierover onder de werknemers. Werknemers van 55 jaar en ouder kunnen hier verlofuren van kopen. In overleg met het bestuur zijn de kaders afgebakend waarbinnen dit kan en moet gebeuren.

- Personeel en Organisatie

De OR heeft de invulling van diverse vacatures nauwlettend in de gaten gehouden en waar nodig (kritische) opmerkingen geplaatst. Verder blijft er aandacht voor het inzetbaar houden van personeel en interne doorstroming waar nodig.

- 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 jaarrapportages.

- Employability

Een onderdeel van employability is dit jaar verder uitgewerkt en wel het Loopbaanbeleid. Onder dit beleid valt ook het opleidingsbeleid. Het beleidsstuk is inmiddels goedgekeurd en gepubliceerd.

- ARBO / Preventiemedewerker

Vast onderdeel op de bestuursvergaderingen is ARBO en de rol van de preventiemedewerkers (MT-leden). In 2011 is er een zogenoemde “risico-analyse” uitgevoerd en deze bevindingen en verbeterpunten zijn teruggekoppeld en besproken tijdens de bestuursvergaderingen.

- Sociaal Jaarplan 2010

Het Sociaal Jaarplan 2010 is besproken en ter kennisgeving aangenomen.

- Visitatie

Weller is eind 2010 een visitatietraject gestart conform de Aedescode. Dit traject is in maart 2011 afgerond. Naar aanleiding van de verschenen rapportage zal de OR de verbeterpunten die hieruit voorkomen nauwlettend volgen, en met name op de onderdelen waar iets lager gescoord is geworden.

5. Overleg met de RVC

In 2011 is er eenmaal overleg geweest met de P-Commissie van de Raad van Commissarissen.

In 2011 heeft er diverse malen extra overleg plaatsgevonden tussen OR en RvC inzake de invulling van de topstructuur van Weller.

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 2011 is, in het verlengde van de Weller-missie en Weller-visie, verder gewerkt aan het, op basis van jaarplan en begroting, realiseren van de gestelde doelen, zoals neergelegd in BBSH en het Weller beleidsplan.

Met behulp van werkbeprekingen, kwartaalrapportages, jaarverslag en jaarrekening, heeft voortgangscontrole plaatsgevonden, resulterend in nieuwe verbeterplannen ten behoeve van 2011 en 2012; daarmee is de jaarlijkse Plan-Do-Check-Act-cyclus voltooid.

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen vergden de nodige inzet en flexibiliteit van allen die betrokken zijn bij Weller: Bestuur/directie, Raad van Commissarissen en medewerkers.

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

Ook de invloed van Europa op de nationale volkshuisvestelijke mogelijkheden, het onderscheid tussen DAEB en Niet-DAEB, alsmede een algehele herbezinning op taken en speelveld hebben ertoe geleid dat medio 2011 een nieuwe swot-analyse is gemaakt, resulterend in een nieuw (concept-) Beleidsplan 2012 t/m 2014.

De verslagperiode 2011 heeft vooral in het teken gestaan van het verder uitbouwen en implementeren van de missie, de “Weller cultuur”, het inrichten van de werkorganisatie en splitsing van activiteiten in kerntaken en neventaken met waar nodig overheveling richting de bestaande BV's. Daarnaast is wederom veel tijd en energie gestoken in de voorbereiding en uitvoering van masterplannen, waarin veel aandacht wordt besteed aan leefbaarheid bevorderende factoren; met name het verfijnen van het voor Heerlen zo belangrijke masterplan Maankwartier is het vermelden waard. Het thans gepresenteerde volkshuisvestingsverslag kan beschouwd worden als een evaluerend overzicht, waarbij de inhoud en structuur zijn toegespitst op de wensen van de overheid en stakeholders. Mede daarom is gekozen voor de navolgende opzet:

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

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

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het verslagjaar 2011 alle woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer, casu quo in eigendom of in beheer geweest zijnde, binnen het statutair vastgestelde werkgebied van Weller zijn gelegen.

Navolgend treft u enkele centrale elementen uit deze hoofdstukken aan.

Prestaties:

Kwaliteit van het woningbezit

Weller heeft in 2011 ruim 12,6 miljoen euro geïnvesteerd in de instandhouding van de kwaliteit van haar woningbezit. Daarbij is verder invulling gegeven aan een wijze van onderhoudsplanning en begroting gebaseerd op systematische inventarisatie passend binnen het strategisch beheren van de woningvoorraad op basis van het zg. “Kosten-Management-Model-plus”; bij dit alles heeft de klant centraal gestaan.

Evenals in het verleden is ook in 2011 veel tijd, geld en energie besteed aan het op een goed en verantwoord niveau houden van de buitenschil van de woningen. In 2011 is een vervolg gegeven aan het reeds eerder ingezette proces om op klant- en marktgerichte wijze, dus maatwerk en keuzevrijheid leverend, genoemde binnenschil van de woningen aan te pakken, hetgeen onder andere tot uiting is gekomen in de hoogte van het mutatiebudget en klachtenbudget. Hoewel de kosten van het mutatieonderhoud iets hoger waren dan begroot, kennen de kosten van het planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en mutatie-onderhoud tezamen, in 2011 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 conform BBSH ook in 2011 medeverantwoordelijkheid getoond voor een prettig leef- en woonklimaat rondom de door haar geëxploiteerde woningen en heeft zij als initiatiefnemer in de wijken, naast het opstarten, opstellen, faciliteren en uitvoeren van ontwikkelingsvisies en (master-) plannen, aanzienlijke investeringen gedaan teneinde de fysieke en sociale factoren die het woongenot van de huurders en bewoners bepalen, positief te beïnvloeden. Derhalve zijn ook in 2011 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.012.000 (leefbaarheid algemeen) en € 178.500 (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 het stadsdeel Heerlerheide zijn in de Caeciliastraat in 2011 24 huurappartementen opgeleverd; het complex draagt de naam : “Papero”.

In de voormalige hoeve, gelegen in de Leon Biessenstraat, in het stadsdeel Heerlerbaan, zijn eind 2011 10 zorgunits gerealiseerd ten behoeve van geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten. Het complex draagt voorlopig de naam “Carrera”.

Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemak-diensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten is ook in 2011, ondanks de nog beperkte interesse, een vervolg gegeven.

Het verhuren van woningen

Kerntaak van een woningcorporatie is het verhuren van woningen, in het bijzonder aan de zogeheten primaire doelgroep. Weller heeft in 2011 ruimschoots aan haar kerntaak en primaire maatschappelijke verantwoordelijkheid voldaan. Van de woningen die in 2011 vrijkwamen werd 65,8% verhuurd aan personen behorende tot de primaire doelgroep. Aan de doelgroep in ruime zin, zoals bedoeld in de door Nederland te volgen Europese Richtlijn, werd 91,69% verhuurd.

Ook de demografische ontwikkelingen, marktconforme reacties van de consument, herstructureringsopgaven, inkomensontwikkelingen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning vergden aandacht en tijdig anticiperen.

Door Weller is tijdig geanticipeerd op de Europese Richtlijn, inhoudend dat de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet gaan toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 33.600 bij een huurprijs die de € 652 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 2011 is een gemiddelde huurprijsverhoging van 1,3% gerealiseerd. Evenals in voorgaande jaren is, de huidige lokale woningmarktsituatie in acht nemend en na goed overleg met de huurderskoepels, geen gebruik gemaakt van het instrument van huurprijsdifferentiatie. De verwachting voor 2012 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. Een uitzondering hierop vormen de zogenoemde 'goedkope scheefwoners'.

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 2011 € 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 over een 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 huurderskoepels, 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 vigerende "Wet op het overleg Huurders Verhuurder" in het convenant opgenomen. In het verlengde van het convenant is ook in 2011 een subsidiereglement ter ondersteuning van de huurdersparticipatie gehanteerd.

Zowel de huurderskoepel “Brunssum”, “Huren en Wonen “, “GBP”, “Stadsdeel Heerlerbaan” en “Schinveld” beschikten in 2011 elk over een eigen kantoor c.q. vergaderruimte. Om praktische redenen is de vergaderruimte van de koepel Brunssum in 2011 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 2011 werd beëindigd met een positief exploitatie-resultaat van € 2.675.000; betreffend resultaat werd behaald mede als gevolg van waardering van de grond. Ultimo 2011 bedroeg de geconsolideerde solvabiliteit van Weller, bij een waardering tegen actuele waarde, 38,1%, hetgeen een stijging van 6,3% ten opzichte van 2011 (31,8%) betekent. Weller wenst dat haar solvabiliteit zich beweegt tussen een bandbreedte van 20% tot 35%. Een ondergrens van 20% om te allen tijde een buffer te hebben om eventuele tegenvallende resultaten te kunnen dragen. Een bovengrens van 35% omdat wij van mening zijn dat de beschikbare gelden dienen te worden aangewend waar ze voor zijn bedoeld; sociale huisvesting en bevordering van de leefbaarheid. Het aanhouden van een bovenmatige solvabiliteit past daar niet bij, zolang hier nog voldoende opgaves zijn te vervullen. De huidige solvabiliteit is weliswaar fors, maar zal naar verwachting de komende jaren enkele procenten dalen als gevolg van verwachte amovatie- en renovatieprojecten. Ze blijft echter meer dan voldoende ruim boven de gestelde ondergrens bewegen.

Een tweede belangrijke financiële indicator, het saldo operationele kasstromen, is voor de komende jaren ruim positief. Er is dan ook sprake van een financieel gezonde corporatie, hetgeen zich ook in 2011 wederom heeft geuit met verkrijging van de hoogste mogelijke status van het Centraal Fonds Volhuisvesting; de A-status.

Reeds enkele jaren geleden is, in het verlengde van de vastgoedstrategie en teneinde gelden te genereren ten behoeve van de gewenste herstructureringsopgaven, besloten de verkoopactiviteiten voort te zetten; hoewel dit beleid de afgelopen twee jaren, dus ook in 2011, stevig is doorkruist ten gevolge van de ingetreden vastgoedcrisis, heeft Weller in 2011 20 woningen regulier verkocht en in eigendom overgedragen. Tevens zijn op 31 maart 2011, ter uitvoering van de koopovereenkomst uit 2010, 165 woningen in eigendom overgedragen aan “Nieuwe Borg”.

Bevordering eigen woningbezit en verkoopbeleid

In totaal zijn in 2011 in Brunssum 11 woningen verkocht, in Heerlen 9 woningen; in Onderbanken zijn, in afwachting van de conclusies van het in de maak zijnde masterplan, geen woningen verkocht. Van de in totaal 20 woningen zijn 4 panden verkocht aan de zittende huurder.

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een “Gedragscode Verkoop Huurwoningen” vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2011 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. Omdat externe, vaak elkaar versterkende, factoren zoals vastgoedcrisis, Europese richtlijnen en overheidsheffingen, een zodanige storende factor vormen dat realisatie van sommige Weller-idealen en Weller-aspiraties qua inhoud of qua tijd bemoeilijkt zouden kunnen worden, is voorjaar 2011 een nieuwe swot-analyse opgesteld, eind 2011 resulterend in een geactualiseerd strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014.

Bij de totstandkoming zijn alle sleutelfiguren van de organisatie betrokken geworden.

Hoofdstuk 2 van het volkshuisvestingsverslag 2011 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 heer Ir. J.V.J.M. Laudy, directeur-Bestuurder, heeft per 1 september 2011 gebruik gemaakt van een vroegpensioenregeling; hij is per 1 november opgevolgd door Drs. R.J.T. Kersjes.

De directie van Weller wordt gevormd door:

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

Minimaal tweemaal per maand hebben de directeur-Bestuurders, de ziekteperiode van één van de bestuurders alsook de maanden augustus t/m oktober buiten beschouwing gelaten, 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, vigerend Meerjaren Strategisch Beleidsplan, swot-analyse, het voorbereiden en opstellen van een nieuw strategisch beleidsplan, masterplannen, vastgoedstrategie, voorgenomen verkoop- en amovatiebesluiten, alsook aan de aan besluitvorming voorafgaande gesprekken met lokale overheden en maatschappelijke instanties.

Visitatie

Ook is begin 2011 het reeds eind 2010 gestarte visitatietraject afgerond. Het door Pentascope uitgevoerde traject resulteerde in bevredigende volkshuisvestelijke resultaten middels een algemene waardering van 7,1 (zie ook hoofdstuk 2, paragraaf governance, punt 8).

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 2011 geen aanleiding geweest tot aanpassingen binnen de organisatie; wel hebben eind 2011 op bestuurlijk niveau enkele taakverschuivingen plaatsgevonden. Aan de gewenste “Weller- cultuur”, met als belangrijkste kenmerk dat klantgerichtheid en klantgericht denken de uitgangspunten vormen bij het vaststellen van beleid, doelstellingen en procedures, is in 2011 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 faciërend werkt, alsook het werken met ‘preferred suppliers’ administratief kan ondersteunen. Weller beschikt over een ICT-systeem, dat inspeelt op de eisen die CRM heden ten dage aan de ondersteunende techniek stelt.

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

Mede ter bevordering van de klantcontacten en het kunnen verlenen en uitbouwen van de woondiensten, zorgdiensten en overige dienstverlening heeft Weller ook in 2011 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 2011 gecontinueerd.

Relatiebeheerders

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

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

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

Ook in 2011 heeft Weller de satisfactie van haar klanten inzake een tweetal klantprocessen die als kritische succesfactor worden aangemerkt, te weten ‘dienst andere woning’ en ‘dienst service onderhoud’, via een enquête laten toetsen door een gerenommeerd extern bureau. De resultaten van de metingen bedroegen respectievelijk 8,1 en 7,8 en zijn daarmee bovengemiddeld positief; de door Weller gekozen integrale wijze van dienstverlening heeft daarmee ons inziens haar meerwaarde aangetoond.

Commerciële ruimten

Ten aanzien van de realisatie van commerciële ruimten geldt dat de ratio van de aankoop van zowel reeds verworven alsook nog toekomstig te verwerven commercieel vastgoed moet worden gezocht in een ‘strategisch verwerven’ ter verbetering van de leefbaarheid als onderdeel van de stedelijke woonkwaliteit.

Anticiperend op het nog vast te stellen strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014 geldt voor Weller dat commercieel vastgoed in beginsel ondersteunend moet zijn aan de corebusiness-activiteiten, waaraan Weller als Toegelaten Instelling immers haar bestaansrecht ontleent. Indien verantwoord en meerwaarde opleverend is commercieel vastgoed tevens een middel om gelden te genereren teneinde de maatschappelijke doelen van de stichting Weller als moederorganisatie te kunnen realiseren.

Zoals bekend heeft Weller reeds eerder een deel van haar commerciële ruimten en (neven-) activiteiten ondergebracht in de “Weller Vastgoed Beheer BV”, de “Weller Vastgoed Ontwikkeling BV” en de “Weller Energie BV”. In het verlengde van de ‘level playing field-gedachte’ en de wensen van de landelijke politiek zullen komend jaar nog enkele verschuivingen van vastgoedportefeuilles gaan plaatsvinden tussen de verschillende Weller-entiteiten. 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”, de tijdelijke DAEB en NIET-DAEB-regelingen, alsmede het wetsvoorstel Herziening Woningwet.

Personeel

Op het personele vlak hebben in 2011, met uitzondering van een enkele personele mutatie, geen wezenlijke gebeurtenissen plaatsgevonden. Vermeldenswaard is het gebruik maken door de heer H. Laudy van de mogelijkheid per september 2011 vervroegd met pensioen te gaan.

Eind 2011 waren bij Weller 112 personen (eind 2010: eveneens 112 personen) werkzaam, waarvan 101,75 fte’s (eind 2010:102,4 fte’s); gemiddeld waren in 2011 113 personen bij Weller werkzaam, waarvan 102,2 fte’s.

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

De flexibilisering van de arbeidstijden is in 2011 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 2011 is geen sprake geweest van activiteiten of gebeurtenissen die ertoe geleid hebben dat specifiek overleg met de vakbonden wenselijk werd.

In corporatieland, dus ook voor Weller, wordt voor het waarderen van de functies het zogenoemde CATS-systeem gehanteerd.

Relatienetwerk, Stakeholders en Preferred Suppliers

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

Ook in 2011 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 2011 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, dat overigens in verband met gewijzigde gegevens en opvattingen bijstelling behoeft.

Gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken

a. Algemeen

In 2011 zijn regelmatig contacten geweest met zowel wethouders als ambtenaren van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken. Onderstaand volgen enkele voorbeelden:

- Periodiek overleg tussen Weller en collegeleden van de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken;
- Deelname in stuurgroep en projectgroep inzake herstructurering van de wijken Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig (MSP) resulterend in een, samen met twee collega corporaties en de gemeente Heerlen opgesteld “Masterplan MSP” (Vogelaarwijk);
- Deelname als kartrekker aan meerdere overlegsgremia inzake herstructurering van Heerlerheide-Centrum; een masterplan is hier reeds in een eerdere fase vastgesteld;
- Deelname in Mijnwaterproject;
- 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 2010 het “Overzicht voorgenomen activiteiten 2011” 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 2011

De met de gemeenten Brunssum en Onderbanken ten behoeve van 2011 gemaakte prestatie-afspraken inzake volkshuisvestingsbeleid zijn, tenzij elders anders is vermeld, gerealiseerd of liggen op schema. De concept-prestatieafspraken Heerlen 2011, in overleg met de gemeente Heerlen en de in Heerlen werkzame woningcorporaties opgesteld, zijn bij de gemeente ‘op de plank’ blijven liggen. Naar wij hopen zijn de prestatieafspraken 2012 een beter lot beschoren.

BZK / VROM

Conform de voorschriften van het BBSH, heeft Weller vóór 1 februari 2011 het “Activiteitenoverzicht 2011”, via “CorpoData” (het collectief CFV/WWI/WSW), opgestuurd naar de staatssecretaris, lees Directoraat-Generaal Wonen, directie Stad en Regio.

Tevens is toen opgestuurd het overzicht bevattende de prestatie-afspraken, alsmede een voorstel casu quo voorzet inzake met de gemeenten Brunssum, Heerlen en Onderbanken gemaakte of mogelijkerwijs te maken prestatie-afspraken op stadsdeelniveau ten behoeve van 2011.

Aedes

Ook in 2011 heeft Aedes als belangenbehartiger en adviseur inzake volkshuisvestelijke ontwikkelingen, ondanks haar politieke beperkingen, een rol vervuld. Op operationeel niveau zijn slechts beperkt met Aedes contacten gelegd en onderhouden. Zoals reeds elders vermeld is per 1 juli 2011 de nieuwe “Governancecode Woningcorporaties”, in samenspraak met Aedes en de VTW, in werking getreden.

Externe werkgroepen en adviescommissies

Naast deelname in reeds genoemde werkgroepen heeft Weller ook in 2011 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 /begin 2011 heeft Weller zich laten visiteren.
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, medio 2011 vernieuwde, '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 en 2010, plaatsgevonden.

Eind 2011 zijn enkele projecten van entiteit verwisseld (zie hoofdstuk Financiën).

Ter voldoening aan MG 2011-4 is betreffende actie alsnog voorjaar 2012 aan BZK gemeld (zie Hoofdstuk Gebeurtenissen na balansdatum). In 2012 zal een soortgelijke actie gaan plaatsvinden. Ook de, op basis van Europese regelgeving, verdere afbakening van de door de Nederlandse woningcorporaties te huisvesten doelgroepen moet gezien worden als het realiseren van het 'level playing field'.

Governance

1. Governance code

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

Het bestuur van Weller geeft door middel van continuering van het lidmaatschap van koepelorganisatie 'Aedes' impliciet aan de per 1 juli 2011 vernieuwde "Governancecode Woningcorporaties" te respecteren en zich in te zullen spannen op verantwoorde wijze invulling te geven aan inhoud en strekking van genoemde code.

Voorgaande betekent onder andere dat Weller inzake transparantie relevante items via meerdere kanalen, waartoe in elk geval 'wellernet.nl' als eigen website gerekend kan worden, voor haar huurders en andere geïnteresseerden, teneinde het maatschappelijk draagvlak en de herkenbaarheid van haar prestaties te vergroten, toegankelijk heeft gemaakt of zal maken. Zo werd en wordt onder andere de jaarrekening telkens eind juni op de eigen website gepubliceerd en besproken met de huurdervertegenwoordigingen.

Doel Governance Code

De Governance Code voor woningcorporaties heeft een vijfdelig 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 2011 inhoud aan de Governance Code gegeven door onder andere:

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

Weller heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2011 opgevolgd, met uitzondering van het aangaan van arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd met bestuurders. Ter voldoening aan het 'comply or explain'-beginsel kan als motivatie genoemd worden dat hantering van de kantonrechtersformule meer recht doet aan bedrijfsbelang, bestuurdersbelang en beoogd maatschappelijk belang.

Inzake de visie van de interne toezichthouder met betrekking tot de governance-code zij verwezen naar het eigen verslag van de Raad van Commissarissen.

2. Organisatieschema

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

3. Raad van Commissarissen

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

Zowel landelijk alsook bij Weller stond het toezicht en de rol van de toezichthouder herhaaldelijk in de belangstelling. In de lijn van het rapport van de "Commissie Corporate Governance" en het Besluit Beheer Sociale Huursector, is aan de Raad van Commissarissen in haar rol van interne toezichthouder en adviseur ten behoeve van het Bestuur in 2011 veel gewicht toegekend.

Hierbij kan zowel gedacht worden aan de adviserende en controlerende rol bij de in 2011 gevoerde gesprekken inzake beleidsvelden zoals herstructurering, personele- en onroerend goed- zaken, BV-structuur, alsook aan de voorgenomen bestuursbesluiten. Met name het 'sparren' met elkaar inzake het mogelijk maken van het realiseren van het Maankwartierproject in een periode van lichte recessie, was intensief.

De werkrelatie tussen bestuur en Raad van Commissarissen is vastgelegd in een Bestuursreglement; ook beschikt Weller over een RvC-Reglement, waarin taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd; de gevolgen van de per 1 juli 2011 in werking getreden nieuwe Governancecode zullen in een nieuw RvC-reglement verwerkt worden.

Gedurende geheel 2011 heeft de Raad van Commissarissen uit zes toezichthouders bestaan. Naar aanleiding van het verstrijken van de zitting-duur is de heer Houben eind 2011 op voordracht van drie van de vijf huurderskoepels herbenoemd. Mevrouw Steijns-van der Zwaan alsook de heren Tilmans, Reinders en Wevers zijn middels het systeem van coöptatie herbenoemd. Hiermee is de samenstelling van de Raad van Commissarissen gedurende 2011 niet aan veranderingen onderhevig geweest.

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

In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2011 invulling heeft gegeven.

4. Het bestuur

4.1 Taak en werkwijze

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

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

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

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 10 van de statuten van de Stichting Weller Wonen omschreven. Een en ander is nader uitgewerkt in een Bestuursreglement.

Een aantal besluiten van het bestuur, met name het verwerven, vervreemden en bezwaren van vastgoed, is, op basis van de statuten en het Bestuursreglement, onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat uit de heer Ing. J.M.W. Gorgels MSM en de heer Drs. R.J.T. Kersjes, directeur-bestuurders. Beide directeur-bestuurders zijn voor onbepaalde tijd benoemd.

De portefeuillevverdeling binnen het bestuur is sinds november 2011 als volgt:

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

4.3 Tegenstrijdige belangen en belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Weller en de bestuurders wordt vermeden.

Het bestuursreglement bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2011 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of belangenverstrengeling met betrekking tot de directeur-bestuurders, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

4.4 Bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid voor het bestuur is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Het uitgangspunt bij honorering van de directeur-Bestuurders is dat professionaliteit voorop moet staan en dat de bijzondere positie van de corporatie als maatschappelijke instelling een passende honorering niet in de weg hoeft te staan. Derhalve is gekozen voor een jaarlijkse honorering die in overeenstemming is met de zwaarte van de functie en de gewenste professionaliteit van het besturen. Het bezoldigingsbeleid voor het bestuur is vastgesteld met inachtneming van de “Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties” en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Verantwoording beloning in euro's:

Over 2011 was de honorering van het bestuur als volgt:

Naam	Periodiek fiscaal loon – vaste component	Variabele beloning (belast en onbelast)	Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever)	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Totaal ¹	Verstrekke leningen / voorschotten/ garanties
Gorgels J.M.W.	168.791	7.500	45.101	Ktr.-formule	221.392	
Laudy J.V.J.M.	117.751	0	25.517	n.v.t.	143.274 ²	
Kersjes R.J.T.	19.645	0	6.088	Ktr.-formule	25.733 ³	
Totaal in 2011						390.399

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

² tot 1-9-2011 i.v.m. vroegpensioen

³ vanaf 1-11-2011 in dienst

* NB: de format van bovenstaand overzicht is gebaseerd op fiscaal loon; in de jaarrekening zijn de inkomsten opgenomen vanuit kostenperspectief

5. Beleidsdoelstellingen

5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

De door het bestuur gehanteerde strategische doelen, kritische succesfactoren, prestatie-indicatoren en normen inzake de overige BBSH-taakvelden waren voor het boekjaar 2011 nader gespecificeerd in het Strategisch Meerjaren Beleidsplan 2009 t/m 2013 van Weller. De in genoemd beleidsplan benoemde missie, visie en strategische doelen zijn vooraf door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Hoofdzaken op het gebied van volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie
De belangrijkste strategische doelen op volkshuisvestelijk en maatschappelijk gebied betreffen het leveren van toegevoegde waarde aan de klant, het optimaliseren van de collectieve woonomgeving, het zorgdragen voor een goede ketenintegratie, het in dienst hebben van goed opgeleide en intrinsiek gemotiveerde medewerkers met een klantgerichte attitude en werkwijze, het hebben van lange termijn relaties door het bieden van kwalitatief hoogwaardige dienstverlening, woningen en woonmilieus passend bij iedere levensfase van de klant, een vastgoedstrategie gericht op een lichte daling van het woningaanbod, groei van maatschappelijk en commercieel vastgoed en consolidatie van de totale vastgoedportefeuille, waarbij gemikt wordt op het bevorderen van de doorstroming en levensloopbestendige concepten, processen die toegevoegde waarde hebben en in het verlengde van missie en visie liggen, alsmede het continu verdienen van waardering door de maatschappij en daarmee het waarborgen van het bestaansrecht van Weller.

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

Hoofdzaken van de operationele en financiële doelstellingen van de corporatie
De belangrijkste financiële kritische succesfactor voor Weller vormt het saldo van de operationele kasstromen, dat de komende vijf jaren positief dient te zijn; een en ander conform de berekeningswijze van het WSW.
Een tweede kritische succesfactor is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR¹), die groter of minimaal gelijk moet zijn en blijven aan '1'.
Weller hanteert sinds eind 2011 als uitgangspunt dat de solvabiliteit als derde kritische succesfactor 20% à 35% bedraagt, waarbij de benedengrens hard is. Als waarderingsgrondslag hanteert Weller een waardering tegen actuele bedrijfswaarde. Als maatschappelijke organisatie maakt Weller bij het bepalen van het jaarresultaat onderscheid tussen het financiële resultaat uit gewone bedrijfsvoering en het maatschappelijke resultaat uit projecten en specifieke dienstverlening.

Uit hoofdstuk 8 en de jaarrekening komt naar voren dat voornoemde doelen in 2011 gerealiseerd zijn.

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

5.2 Horizontale dialoog

Inbedding in de maatschappij

Omdat de afgelopen jaren uit landelijke onderzoeken naar voren is gekomen dat de mate waarin de activiteiten van woningcorporaties relevant zijn voor de maatschappij niet altijd voor iedereen even duidelijk is, wil Weller aan maatschappelijke legitimiteit winnen door genoemde duidelijkheid te vergroten door horizontale verantwoording en door belanghebbenden meer expliciet dan voorheen te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Mede daarom is ook in 2011 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/begin 2011 heeft laten visiteren beoogt een bijdrage te leveren aan de inbedding in de maatschappij.

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 landelijke corporatievermogen staat hiermee op gespannen voet.

Overleg en communicatie met belanghebbenden

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

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

Met betrokken belanghebbenden is in 2011 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. Begin 2011 is betreffend onderzoek door de Visitatiecommissie verricht. Uit betreffend onderzoek is - blijkens een score van 7,1 - naar voren gekomen dat zowel de horizontale alsook de verticale partners in het algemeen een positief beeld hebben van de samenwerking met Weller. In het kader van het Strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014 heeft, zij het laagdrempeliger en beperkter, eind 2011 een soortgelijke exercitie plaatsgevonden door een extern bureau, ditmaal gericht op het polsen van de herkenbaarheid en het draagvlak van de voorgenomen strategische doelen, zoals neergelegd in het Strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014.

6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

6.1 Risicobeheersing

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

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

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

Mede in verband met de financiële- en vastgoedcrisis hebben Bestuur en toezichthouder van Weller eind 2010, volgens de 'RISMAN-methode', een nieuwe risico-analyse laten uitvoeren, vergezeld van passende beheersmaatregelen.

In 2011 zijn betreffende beheersmaatregelen verder uitgewerkt en voorzien van mogelijke concrete acties, gekoppeld aan een probleem-eigenaar. Tevens wordt vanaf tweede helft 2011 gebruik gemaakt van een Risicomonitor.

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

Naast het reeds aangebrachte onderscheid in potentiële of daadwerkelijke risicogebeurtenis, de oorzaken en de gevolgen, zal het inschatten van de risico's op de kans van intreden van de, met name financiële, gevolgen, gevolgd door een nieuwe en duidelijkere prioritering, tweede helft 2012 extra aandacht krijgen.

Mede door de risico-analyse op te nemen in de reguliere PDCA-cyclus heeft Weller de risico-analyse omgezet in een basis voor risico-management. De belangrijkste thema's werden opgenomen in het 'Jaarplan 2011'. Ook heeft Weller in 2011 met behulp van een format de risico's van de belangrijkste projecten in beeld gebracht en na afronding het project geëvalueerd.

Voornaamste strategische-, financiële- en operationele risico's en onzekerheden waarmee de corporatie wordt geconfronteerd/gevoeligheid corporatieresultaten voor externe omstandigheden en variabelen

Aangezien Weller als Toegelaten Instelling gehouden is aan de BBSH-regels, volgt hieruit dat de wettelijke speelruimte om buitensporig grote risicovolle activiteiten te ontplooiën beperkt blijft. Desalniettemin lopen ook corporaties risico's die enerzijds samenhangen met de uitvoering van hun activiteiten en anderzijds de uitvoering van gewenste activiteiten kunnen dwarsbomen. Navolgend zijn voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven; betreffend overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Weller van belang zijn.

Belangrijkste strategische risico's:

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

Belangrijkste financiële risico's:

- onzekerheid omtrent beperking of verruiming vrijheid tot jaarlijks verhogen huren, veroorzaakt door de politiek die voorstander is van een inflatievolgend huurprijsbeleid, met als gevolg een zeer beperkte mogelijkheid om de belangrijkste inkomstenbron te sturen;
- stijging exploitatiekosten en stijging huurprijzen houden geen gelijke tred, veroorzaakt door marktontwikkelingen, met als gevolg een lastenstijging voor de woningcorporatie;
- verkooptargets worden niet gehaald, veroorzaakt door economische crisis en aanscherping hypotheekvoorwaarden banken, met als gevolg minder inkomsten, minder investeringscapaciteit en exploitatietekorten ten aanzien van de corebusiness-activiteiten;
- beperking financieringsmogelijkheden dochter-BV's en projecten door dochter-BV's, veroorzaakt door gewijzigde wet- en regelgeving, met als gevolg dat de herstructureringsopgave inzake niet-corebusiness-activiteiten achterwege dreigt te blijven;
- het door de overheid opleggen van verdere lastenverzwaring, bijvoorbeeld de aangekondigde huurtoeslagbijdrage.

Belangrijkste operationele risico's:

- stichtingskosten nieuwbouwproject hoger dan gecalculeerd, veroorzaakt door gebrekkige onderbouwing of een gedurende het traject veranderde marktsituatie, met als gevolg een negatief financieel resultaat voor de stichting en/of de BV;
- niet tijdig kunnen starten met de bouw van een project, veroorzaakt door markt-omstandigheden, met als gevolg vertraging en kostenverhoging;
- niet of niet tijdig kunnen realiseren van voorzieningen in wijken, veroorzaakt door een lange doorlooptijd en gebrek aan vastgelegde en afdwingbare prestatieafspraken met stakeholders, met als gevolg verschraling van het voorzieningenniveau in betreffende wijk;
- afhaken stakeholders, veroorzaakt door faillissement, met als gevolg dat een plan niet meer realiseerbaar is en een financiële verliespost resteert;
- resultaatgerichte bedrijfsvoering te weinig concreet, veroorzaakt door gebrekkige doorvertaling van strategische doelen richting operationeel niveau, met als gevolg dat targets niet bereikt worden;
- niet alle medewerkers handelen volgens de missie en visie, veroorzaakt door gebrek aan gekozen missie en visie, alsook onjuist voorbeeldgedrag en competentie, met als gevolg dat klanttevredenheid daalt.

Wijze waarop het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen, inclusief het aangaan van majeure transacties daarbinnen, is geregeld.

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

6.2 Controlesystemen

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

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

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar 2011 waren:

- regelmatige risico-analyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan door middel van powerpointspel en discussie, als onderdeel van regulier werkoverleg en als onderdeel van functioneringsgesprekken;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het doen van vastgoed-investeringen;
- toetsingskader waarin is vastgelegd welke criteria worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van verbindingen;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering:
Zoals reeds eerder vermeld hanteert Weller een risicomonitor en worden via kwartaalrapportage en stoplichtrapportage realisatie en uitvoering van doelen gevolgd en indien relevant via interventie bijgesteld;
- Gedrag- en Integriteitcode:
Reeds vorig jaar heeft het bestuur van Weller, in goed overleg met de Ondernemingsraad, de vigerende Gedrag- en Integriteitcode geëvalueerd en naar aanleiding daarvan beperkt bijgesteld.
Ten behoeve van bestuur en managementteam, alsook ten behoeve van de (klanten-) teams, zijn afzonderlijke bijeenkomsten gehouden tijdens welke aan de hand van praktijkvoorbeelden is geoefend en gediscussieerd over wat integer handelen inhoudt en hoe integer te handelen;

- **Klokkenluidersreglement:**
Min of meer in het verlengde hiervan, hanteert Weller een Klokkenluidersreglement, waarin verwerkt de mogelijkheid zowel gebruik te maken van een interne alsook een externe vertrouwenspersoon. Laatstgenoemde is op aangeven en advies van de Ondernemingsraad benoemd; in 2011 is geen beroep gedaan op betreffend reglement;
- **Agressieprotocol:**
Eveneens kent Weller een Agressieprotocol, waarvan, mede ten gevolge van de transparante cultuur, de klantgerichte dienstverlening en de sociale vaardigheden van de (relatie-) medewerkers, in 2011 geen gebruik behoefde te worden gemaakt;
- **Klachtencommissie:**
Eénmaal per jaar worden door het bestuur, vooralsnog middels het volkshuisvestingsverslag, de werkzaamheden van de interne Klachtencommissie teruggekoppeld;
- **Omgang met informatievereisten:**
Het bestuur van Weller heeft telkens in 2011 de hoofdzaken van beleid aan de toezichthouder vooraf ter goedkeuring (flattering) 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.

Belangrijke wijzigingen in de AO/IC

In voorgaande verslagjaren zijn de interne systemen, met name de systemen gericht op de administratieve organisatie en interne controle, geïnventariseerd en geëvalueerd. Er is, mede in navolging van de adviezen van de accountant, een plan opgesteld ter verdere volmaking van de administratieve organisatie en de interne controle. Daarnaast is aandacht besteed aan de 'soft controls' in de betekenis van 'maatregelen die van invloed zijn op bijvoorbeeld de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers'.

In het verlengde hiervan heeft Weller in 2011 verdere uitvoering gegeven aan het aanbrengen van enkele aanpassingen, aanscherpingen en nuanceringen in de interne controle- en risicobeheersingssystemen, zoals het proces rondom verkoop, het mutatieproces, de inkoopprocedure en de administratieve organisatie rondom projectontwikkeling; daardoor is het inzicht in toekomstig te maken (project-) kosten verder vergroot.

Voorgaande buiten beschouwing latend hebben in 2011 geen belangrijke wijzigingen ten aanzien van de administratieve organisatie of de interne controle plaatsgevonden. Wel overweegt Weller om vanaf 2013 een interne controller in dienst te nemen, die een belangrijke rol speelt in het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersings- en controlesystemen.

Beoordeling uitkomsten door bestuur

Met behulp van begrotingen (bedrijfsbegroting, onderhoudsbegroting, et cetera, doorvertaald in budgetten per afdeling) en in het strategisch beleidsplan genoemde normen is preventief en met behulp van de Weller roadmap, stoplichtrapportages 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 voorjaar 2012 te actualiseren, treasury-statuuut.

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

7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurders. De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met de directeur-bestuurders. Accountantskantoor Ernst & Young was voor het boekjaar 2010 benoemd tot extern accountant van Weller. Het bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling over het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in 2011 plaatsgevonden.

In verband met governance-code en de vele jaren dat genoemd kantoor onafgebroken controle- en advieswerkzaamheden heeft verricht voor Weller en enkele rechtsvoorgangers, is besloten ten behoeve van de controle inzake de jaarstukken over 2011 en verder gebruik te maken van het accountantskantoor Deloitte.

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

8. Visitatie

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

Belangrijkste constatering visitatiecommissie:

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 heeft het Visitatierapport 2011 en de bijbehorende managementletter benut als input voor de opgestelde swot-analyse en een nieuw strategisch beleidsplan 2012 t/m 2014.

Navolgend het samenvattend overzicht van de visitatiecommissie:

Integrale scorekaart

	I de 'harde prestatie' weging 70%	II kennis en inzicht weging 10%	III planning weging 10%	IV monitoring weging 10%	Totaal- oordeel
Presteren naar eigen ambities en doelen					7,3
• Beschikbaarheid	8	8	8	7	7,9
• Betaalbaarheid	7,5	8	8	7	7,6
• Bijzondere doelgroepen	7	6,5	6	6	6,8
• Leefbaarheid	6,5	6	7	6	6,5
• Bouwproductie	7	8	7	6	7,0
• Stedelijke vernieuwing	7,5	8	7	6	7,4
• Energie en duurzaamheid	6,5	8	7	6	6,7
• Bewonersparticipatie	8	7	7	7	7,7
• Kwaliteit van dienstverlening	8	8	8	8	8,0
• Investing in aandachtswijken	8	8	8	7	7,9
• Krimp	7	7	6	6	6,9
Presteren naar opgaven					8,1
• Vertaling landelijke opgaven in beleid	8,5	8	7,5	8	8,3
• Vertaling lokale opgaven in beleid	8	8	7	8	7,9
Presteren volgens belanghouders					7,4
• Missie, ambities en opgaven	7,5	7	7	7	7,4
• Prestaties	8,0	7	7	7	7,7
• Betrokkenheid	7,3	7	7	7	7,2
Presteren naar vermogen					6,3
• Financiële continuïteit	Weging 20 %				6,7
• Financieel beheer	Weging 20 %				5,8
• Doelmatigheid	Weging 20 %				7,0
• Vermogensinzet	Weging 40 %				6,0
Governance					6,4
• Governance structuur, naleving en handhaving					5,0
• Eigen ambities en doelen					6,0
• Opgaven in werkgebied					7,0
• Invloed belanghouders					7,0
• Vermogen					7,0
Geïntegreerd eindoordeel					7,1

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

3. KWALITEITSBELEID EN VOORRAADBEHEER

Algemeen

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

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

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

Bovenstaande onderverdeling van de aanpak van het woningbezit berust op een logische en traditionele benaderingswijze gezien vanuit technisch oogpunt. De sterk veranderde en verruimde woningmarkt, hebben ertoe geleid dat voor een juist beheer de woningvoorraad niet meer uitsluitend door een technische bril is bekeken. Hoewel vraag en aanbod steeds beter op elkaar afgestemd worden, is het einde van dit noodzakelijk proces nog lang niet in zicht. 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;
- contractonderhoud biedt betere mogelijkheden tot prijsonderhandelingen;
- het levert impact op voor strategisch voorraadbeheer.

Vastgoedstrategie

Met als basis de individuele klantwens, de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen, de concurrentiepositie, de technische en bouwkundige vereisten, wensen en mogelijkheden ten aanzien van de woningen alsook de financiële positie en mogelijkheden van Weller werden en worden strategieën ontwikkeld voor het beheer van de woningvoorraad als geheel, voor specifieke complexen en woningen alsook voor individuele woningen. Voorgaande heeft ertoe geleid dat een vastgoedstrategie werd ontwikkeld en vastgesteld, resulterend in een toekomstbestendig vastgoedbeleid, met daarop gebaseerd het verkoopbeleid voor 2011 en komende jaren.

Mede ten gevolge van de vastgoedcrisis, de financiële crisis en de daarmee samenhangende maatschappelijke ontwikkelingen, de gewijzigde Europese regelgeving alsook de krimp, heeft Weller de uit 2008 stammende SWOT-analyse en het Strategisch Meerjarenbeleidsplan medio 2011 vervangen; daarbij zijn de gehele Weller missie en visie kritisch tegen het licht gehouden, evenals de reeds eind 2010 bijgestelde vastgoedstrategie.

Zowel het geactualiseerde vastgoedbeleid alsook het verkoopbeleid van Weller anticiperen op de gewenste resultaten en gevolgen van de “MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg” (maart 2010), de “Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg” (september 2009), de eindrapportage van de Adviescommissie Deetman inzake bevolkingskrimp Limburg, “Ruimte voor waardevermeerdering” geheten en de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, ruimte voor park en stad”, tot uitdrukking komend in bijstelling van cijfers inzake (toekomstige) nieuwbouw, renovatie en met name amovatie.

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 2011 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.

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 2011 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, in 2011 geëvalueerd, heeft daarbij als hulpmiddel gefungeerd; dit omdat betreffend ZAV-beleid een goede balans tussen huurdersvrijheid en bedrijfsbelang creëert.

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

Indien het totale begrote onderhoud voor 2011 à € 13.300.000 wordt vergeleken met de realisatie kosten onderhoud 2011 van € 12.663.060, blijkt dat de onderhoudskosten in totaliteit een onderschrijding kennen van bijna 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 2011 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 € 6.807.827 (Brunssum € 2.282.497, Heerlen € 4.312.130 en Onderbanken € 213.200) is € 5.870.217 gerealiseerd (Brunssum € 2.162.416, Heerlen € 3.498.268 en Onderbanken € 209.533).

Ten laste van het planmatig onderhoud is ook nog een nagekomen last uit 2010 van € 92.802 gebracht.

Grensafbakening planmatig - niet planmatig

Frequent werden naar aanleiding van en onder de noemer van klachten- en mutatieonderhoud, al dan niet preventief, onderhoudsactiviteiten met een planmatig karakter verricht; ook in 2011 is derhalve gekozen voor een meer klantgerichte houding en werkwijze waarbij veeleer de aanleiding van het onderhoud - in de zin van aanpak onderhoud naar aanleiding van een mutatie - dan de aard van het onderhoud bepaalde ten laste van welke deelbegroting het betreffende onderhoud werd gerubriceerd.

Niet planmatig onderhoud

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

Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud betreft de herstel- en vervangingswerkzaamheden naar aanleiding van meldingen van bewoners. In 2011 zijn er in totaal 11.177 meldingen geweest (2010: 12.616), waarbij geldt dat één melding meerdere klachten kan omvatten; dit betekent op 9489 woningen een jaarlijks gemiddelde van 1,18 klachten per woning (2010: 1,30 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 2010	Aantal 2011
klacht	12.616	11.177
mutatie	767	692
strategisch	33	97
medische aanpassing	252	269
geriefsverbetering	277	370
binnenschil	176	350
Totaal	14.121	12.955

In 2011 is € 3.221.782 gerealiseerd aan klachtenonderhoud (Brunssum € 1.007.822, Heerlen € 1.988.594 en Onderbanken € 225.366). Begroot was een bedrag van € 3.381.546 (Brunssum € 1.168.518, Heerlen € 2.056.228 en Onderbanken € 156.800).

Mutatieonderhoud

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

Aan mutatieonderhoud is in 2011 een bedrag besteed van € 1.032.873 (Brunssum € 493.805, Heerlen € 421.907 en Onderbanken € 117.161); begroot was € 964.430 (Brunssum € 330.312, Heerlen € 588.778 en Onderbanken € 45.340).

In 2011 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 2011, 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 € 1.984.941 (Brunssum € 590.966, Heerlen € 1.318.851 en Onderbanken € 75.124); begroot was € 1.967.697 (Brunssum € 393.972, Heerlen € 1.527.670 en Onderbanken € 46.055).

Ten laste van het niet-planmatig onderhoud 2011 is ook nog een nagekomen last uit 2010 van € 104.426 gebracht (klachten- en mutatieonderhoud tezamen). Met name het goed verhuurbaar houden van de qua verhuisgeneigdheid en populariteit minder goed scorende complexen vergde extra investeringen.

Het *overige niet-planmatige onderhoud* was begroot op € 178.500 en betreft strategisch onderhoud. Besteed is € 227.348.

De onderhoudskosten inzake woningaanpassingen à € 281.464 worden volledig middels de Wmo-regeling gedekt. In 2011 is voor € 809.552 aan geriefsverbeteringen op verzoek van huurders geregistreerd, welke als kostendekkende investeringen zijn opgenomen.

Gevolgen Huurcommissieprocedure bij onderhoudsgebreken

In 2011 wendden zich elf huurders tot de Huurcommissie. Vier zaken werden alsnog door de huurders ingetrokken na technische actie tijdens verhuurder. In twee zaken werd huurder deels in het gelijk gesteld door de Huurcommissie. In vijf zaken werd verhuurder in het gelijk gesteld.

Van de elf genoemde huurcommissie-zaken was in negen zaken sprake van een bezwaarschrift naar aanleiding van de huurverhoging per juli 2011; gerelateerd aan 9674 woningen, aanvang 2011, is dit een relatief laag aantal, waarbij de beperkte huurverhoging waarschijnlijk een rol heeft gespeeld.

Medisch geïndiceerden

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

Bovenstaande taak heeft Weller in 2011, 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 2011 hebben 52 huurders in Brunssum, 153 huurders in Heerlen en 8 huurders in Onderbanken een aanvraag tot woningaanpassing bij ons ingediend.

Naar aanleiding van die aanvragen is in respectievelijk 48, 120 en 8 gevallen daadwerkelijk overgegaan tot het aanbrengen van medische voorzieningen; in Brunssum, Heerlen en Onderbanken worden trapliften voortaan onder eigen beheer in woningen aangebracht. Naast voorgaande zijn in 2011 op kosten van Weller in meer dan 56 woningen beugels, aangepaste toiletputten 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 2011 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 2011 zijn verricht, dan wel opgestart, in het kader van wijk- en buurtbeheer ter bevordering van de leefbaarheid.

Leefbaarheid

Weller heeft ook in 2011 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 2011 twee aparte budgetten van respectievelijk € 1.012.000 (leefbaarheid algemeen) en € 178.500 (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 2011 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 2011 in alle stadsdelen tweemaal een wijkscouw plaatsgevonden. Waar wijkscouwen tot concrete afspraken hebben geleid heeft Weller actief meegewerkt aan de uitvoering van de gemaakte afspraken.

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

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

Gedurende 2011 nam Weller zitting in alle bestaande bewonersraden van de wijken waarin zij als verhuurder actief was.

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

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

In totaal is in 2011, exclusief herstructurering, voor een bedrag van (€ 1.012.000 + € 227.348 =) € 1.385.476 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 veranderende markt. 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).

b) opgestart:

- Rumpenerpark: na eerdere 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 december 2011, na bereiken verkoopdrempel.

c) in voorbereiding:

- Brunssum-centrum: 't Ei / Koutenveld: verwerving 70 appartementen (sociale huur, middeldure huur en koop); beoogde realisatie in 2015;
- Kerkeveld: bouw zogenoemde Brede School ten behoeve van verhuur aan gemeente Brunssum; beoogde realisatie in 2014;
- Masterplan Brunssum-Noord.

Heerlen

a) gerealiseerd:

Heerlen-centrum

- N.v.t.

Heerlerbaan

- Carrera-project (Restauratie en herbestemming hoeve Leon Biessenstraat): tweede helft 2011 zijn, na verbouwing van een voormalige hoeve, 10 zorgunits voor lichamelijk en geestelijk gehandicapten ten behoeve van zorgleverancier SGL 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.

Nadat de voorbije jaren via traditionele ketels de levering van warmte-energie aan de eerste klanten had plaatsgevonden, wordt sinds 2011 zowel warmte-energie (koeling) alsook koude-energie geleverd met behulp van mijnwater;

- Papero (deelgebied 5): aansluitend aan de reeds eerder gerealiseerde bouw van een zogenoemde 'Brede School', gekoppeld aan 44 koop/huurwoningen, waarvan er 20 reeds vorig jaar waren gerealiseerd, zijn de overige 24 appartementen in 2011 opgeleverd.

b) opgestart:

- Heerlerbaan

- Haalbaarheidsstudie naar nieuwbouwmogelijkheid gemeenschapshuis 'Caumerbron', in combinatie met een Brede Maatschappelijke Voorziening, in het kader van het masterplan Heerlerbaan;
- Zorgcluster Kaer (fase II). Aansluitend aan het reeds gerealiseerde Kaer-nieuwbouwproject is Weller in 2011 samen met Sevagram op dezelfde locatie als Kaer I, gestart met de bouw van een zorgcluster van 69 verzorgingsplaatsen en 30 verpleeghuisplaatsen, te exploiteren door Sevagram als zorginstelling. De oplevering zal april 2012 gaan plaatsvinden.

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: op verzoek van onder andere de gemeente Heerlen zal Weller een maatschappelijk vastgoedgebouw met de gemeente Heerlen als grondeigenaar over nemen van de stichting Luciushof en de gemeente Heerlen; de overeenkomst daartoe is inmiddels gesloten;
- Klompstraat: inspelen op behoefte aan additionele zelfstandige huisvesting van jongeren onder 23 jaar door middel van verwerving en verbouwing van een bestaand pand tot zes appartementen eind 2012 / begin 2013;
- 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 koopwoningen, toekomstbestendige huurwoningen, kantoren, GDV (supermarkten), KDV en parkeerplaatsen.In samenwerking met Atrivé is door Weller, met behulp van een door Atrivé ontwikkelde systematiek, een 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. Nadat in 2010 het project als 'Meldingsplichtig Besluit' gemeld werd en in het verlengde hiervan frequent met BZK intensief overleg werd gepleegd, heeft de minister van BZK eind december toestemming verleend tot de start van de bouw, zij het dat in verband met het proportionaliteitsvereiste een aanzienlijk deel van het project ab initio is doorgestoten, lees vervreemd, aan derden.

Heerlerbaan

- Herstructurering Caumerpoort: de mogelijkheden worden onderzocht;
- Dienstencentrum Heerlerbaan, groot 300m², ten behoeve van de bewoners van de hoogbouw en omgeving; beoogde oplevering eind 2013.

Heerlerheide

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

Onderbanken

a) gerealiseerd:

- In de Chrysantstraat zijn, anticiperend op demografische ontwikkelingen in Parkstad Limburg en een nog vast te stellen masterplan, in 2011 de laatste 2 van de 21 twee-op-een-woningen onthurd, gevolgd door amovatie.

b) opgestart:

Weller en het College van B&W hebben in 2011 overleg gepleegd om te komen tot de keuze van een toekomstbestendige locatie voor de bouw van een Brede Maatschappelijke Voorziening op de huidige kloosterlocatie. De planning is er op gericht om in 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;
- Realisatie van een discounter met daarboven in twee bouwlagen 15 appartementen; momenteel wordt de haalbaarheid onderzocht.

Amovatie en aankoop van woningen in het kader van herstructurering samengevat

In de Gemeente Onderbanken zijn de 21 appartementen van het complex Chrysantstraat in verband met amovatieplannen geamoveerd.

In het boekjaar 2011 zijn geen woningen aangekocht in het kader van de leefbaarheid.

In 2011 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 is navolgend commercieel vastgoed in 2011 tegen taxatiewaarde overgedragen van de Stichting Weller Wonen aan de Weller Vastgoed Beheer BV:

<i>aantal</i>	<i>omschrijving</i>	<i>adres</i>	<i>m² BVO</i>	<i>Taxatie o.g.v. onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat</i>
7	commerciële units Uit de Kunst	Oude Veemarktstraat 1,2,4,6,8,10,12	761	€ 1.375.000
2	commerciële units Central	Kerkstraat 105B/E, 95B	1679	€ 2.500.000
2	commerciële units Heerlerbaan	Heerlerbaan 237, 237A	3414	€ 5.800.000
3	markthuurwoningen Limburgiaparc (voormalig koop)	Limburgiaplantsoen 2,3,5	n.v.t.	€ 660.000
3	woningen Central (voormalig koop)	Kerkstraat 101A,101B,101C	n.v.t.	€ 579.000
2	woningen Landvoogdstraat (voormalig koop)	Landvoogdstraat 115, Drossaardstraat 43	n.v.t.	€ 386.800
1	loods Hambeukerboord	Hambeukerboord 80A/A3/A4	n.v.t.	€ 60.000
1	woning Markiesstraat met commerciële functie	Markiesstraat 12	n.v.t.	€ 80.000
Totaal: 21				€ 11.440.800

Zie tevens het hoofdstuk financiën alsmede het hoofdstuk Gebeurtenissen na balansdatum.

5. WONEN EN ZORG

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

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

Op het gebied van ‘wonen en zorg’ heeft Weller op hoofdlijnen in 2011 de navolgende activiteiten gerealiseerd, dan wel opgestart of in voorbereiding:

Brunssum:

De gemeenteraad van Brunssum heeft in het “Masterplan Wonen, Welzijn & Zorg in Brunssum” vastgesteld dat gestreefd wordt naar het realiseren van een WWZ-zone in Brunssum-Noord, een gebied dat zo’n 7.500 inwoners telt. Volgens de cijfers die uit het plan naar voren komen bestaat in 2015 in Brunssum behoefte aan zo’n 28 clusterwoningen, 33 wooneenheden ten behoeve van beschermd wonen en 61 seniorenwoningen. Op genoemde gegevens heeft Weller reeds de voorbije jaren ingespeeld.

Heerlen:

- Aan de pilot door zorgleverancier Meander gemaksdiensten te laten leveren aan een deel van de Wellerklanten in Heerlerbaan is, ondanks de vooralsnog beperkte interesse, in 2011 een vervolg gegeven.
- Nadat vorig jaar de Zorgcluster Kaer Heerlerbaan werd opgeleverd, bestaande uit 52 aanleunwoningen, 16 koopwoningen en 66 ondergrondse parkeerplaatsen, heeft in 2011 een vervolg hierop plaatsgevonden en is verder gegaan met de bouw van 4 groepswoningen met elk 8 kamers, alsmede 69 zorgappartementen, voor rekening van en te exploiteren door zorginstelling Sevagram.
- In de voormalige hoeve, gelegen in de Leon Biessenstraat in het stadsdeel Heerlerbaan, zijn eind 2011, na veel tegenslag en vertraging, 10 zorgunits gerealiseerd ten behoeve van geestelijk en/of lichamelijk gehandicapten. Het complex draagt voorlopig de naam “Carrera”.
- In het stadsdeel Heerlerheide zijn in de Caeciliastraat in 2011 24 huur-, dan wel koopappartementen opgeleverd; het complex draagt de naam: “Papero”.

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 2012 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, wat de wachttijd voor een bepaalde woning is.

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

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

Woningzoekenden

Eind 2010 stonden 4.721 woningzoekenden (starters en doorstromers) ingeschreven voor een woning (Brunssum, Heerlen en Onderbanken gezamenlijk). Met behulp van een softwareprogramma is het woningzoekendenbestand maandelijks opgeschoond, hetgeen de betrouwbaarheid ten goede is gekomen. Eind 2011 bedroeg dit aantal 3.996.

De herhuisvesting van bewoners uit herstructureringsbuurten blijkt bij Weller in 2011 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, regionaal gezien, onthuring en herhuisvesting als onderdeel van herstructureringsprocessen als belangrijkste oorzaken aan te wijzen.

De tendens is onverkort dat de omvang van de primaire doelgroep afneemt, doch dat het aantal specifieke 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 een drietal rapporten opgesteld, te weten de “MKBA Herstructureringsaanpak Parkstad Limburg” (maart 2010), de “Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg” (september 2009) en de “Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, ruimte voor park en stad” (oktober 2009).

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 ten gevolge van een structurele daling verdwenen is. Medio 2011 zijn voornoemde cijfers nog eens kritisch bekeken door onderzoekers, hetgeen wellicht in 2012 gaat leiden tot bijstelling van sloopprogramma's in Parkstad Limburg. In de “Regionale Woonvisie Parkstad Limburg” is 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 2011 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 om meer woningen aan met name (zittende) huurders te verkopen. Vermeld zij dat in Parkstad Limburg, sterker dan in meeste overige delen van Nederland, de verkoop van corporatiewoningen al enkele jaren stagneert.

De afnemende bevolking, de vastgoedontwikkelingen op de regionale woningmarkt, alsmede de politieke ontwikkelingen, de resultaten van een swot-analyse en een nieuw concept-strategisch beleidsplan hebben ertoe geleid dat het Strategisch Voorraadbeheer eind 2011 opnieuw is geactualiseerd. Van de eigen netto sloopopgave (t/m 2013 zo'n 600 woningen als saldo van nieuwbouw minus amovatie) heeft Weller in 2011 20 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 2011 beperkt tot de gemeente Brunssum, heeft nauwelijks tot bevordering van de woningverkoop geleid.

Samenstelling woningvoorraad naar huurprijscategorie per 31-12-2011:

Voorraad	Huurprijs ¹	Aantal woningen absoluut (tussen haakjes relatief)			subtotaal
		Brunssum	Heerlen	Schinveld	
goedkoop	tot € 361,66	610 (6,43%)	825 (8,69%)	84 (0,88%)	1519 (16%)
betaalbaar	van € 361,66 tot € 554,76	2465 (25,98%)	4562 (48,07%)	348 (3,66%)	7375 (77,72%)
duur ≤ Htw- grens	€ 554,76 tot € 652,52	176 (1,85%)	387 (4,08%)	15 (0,15%)	578 (6,09%)
duur > Htw- grens	€ 652,52 of hoger	5 (0,05%)	12 (0,12%)	0 (0%)	17 (0,18%)
subtotaal		3256 (34,31%)	5786 (60,98%)	447 (4,71%)	9489 (100%)
totaal aantal woningen per 31.12.2011		9489			

huurprijs¹: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 7: 237 lid 2 BW

Mutaties*

Onderstaand zijn de mutaties weergegeven gedurende 2011 en de voorafgaande drie jaren:

	Brunssum	Heerlen	Schinveld	Totaal absoluut	Totaal relatief
2011	309	567	45	921	9,52%
2010	312	566	34	912	9,55%.
2009	359	544	38	941	9,68%
2008	360	569	31	960	9,76%.
2007	374	568	38	980	9,96%
2006	346	619	51	1.016	10,31%

* In de betekenis van vrijgekomen en opnieuw toegewezen woningen.

De 921 mutaties die zich in 2011 hebben voorgedaan op een, aanvang 2011, woningbestand van 9674 woningen, leveren een mutatiegraad op van 9,52% (2010: 9,55 %). Naast de 921 vrijgekomen woningen (Brunssum: 309 mutaties; Schinveld: 45 mutaties; stadsdeel Heerlerbaan: 175 mutaties; stadsdeel Heerlerheide: 254 mutaties; stadsdeel Heerlen Centrum: 138 mutaties) werden 18 panden niet opnieuw verhuurd ten gevolge van verkoop (16x) en herstructurering (2x amovatieleegstand).

Het verhuren van woningen

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

Het BBSH geeft in artikel 13 een nadere uitwerking aan deze taakstelling, waarbij een relatie wordt gelegd tussen inkomen, huurprijsklasse en leeftijd.

Daarnaast spoort artikel 14 BBSH ons aan woningen zodanig toe te wijzen dat in een zo gering mogelijke mate door huurders een beroep moet worden gedaan op individuele huurtoeslag. Overigens moeten in het kader van Europese regelgeving nieuwe huurders explicieter dan voorheen een bewijs van hun inkomen kunnen overleggen.

Op grond van eigen inzicht heeft Weller in 2011 ruimschoots aan haar kerntaak voldaan en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen: in 2011 is 65,8 % van de vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, zoals bedoeld in artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Gerelateerd aan de Europese Richtlijn, inhoudend dat de Toegelaten Instellingen in Nederland minimaal 90% van de mutatiewoningen moet toewijzen aan de 'doelgroep' in de betekenis van 'gezamenlijk inkomen bedraagt maximaal € 33.000 bij een huurprijs die de € 650 niet overstijgt' heeft Weller, over geheel 2011 gemonitord, 91,69% van de beschikbaar gekomen woningen toegewezen aan de 'doelgroep'.

Ontruimingen

In 2011 hebben in Brunssum, Heerlen en Onderbanken respectievelijk 26, 28 en 2 ontruimingen op grond van een rechterlijk vonnis plaatsgevonden wegens huurachterstand; in Heerlen hebben 2 ontruimingen plaatsgevonden ten gevolge van overlast of hennep.

Woonfraudebeleid

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

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

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

Zowel de visie van de lokale overheden alsook het ontbreken van de noodzaak daartoe hebben voorsnog 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 2011 werden 56 gezinnen met voorrang geholpen op grond van indicatiestelling:

- 42x op grond van medische indicatie;
- 14x op grond van sociale indicatie.

Tevens werden 19 gezinnen naar aanleiding van calamiteiten (0x), herstructurering (2x) en moeilijk plaatsbaren (17x) 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 2011 twee taakstellingen gekregen, welke vóór 1 januari 2012 gerealiseerd moesten zijn.

Voor Weller als corporatie hielden de taakstellingen in dat wij in Brunssum 14, in Heerlen 66 en in Onderbanken 16 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 14, 54 en 10 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 2012 is de "Taakstelling vergunninghouders 1e helft 2012" binnengekomen.

Voor Weller houdt de nieuwe taakstelling 1^e helft 2012 in dat ten aanzien van Brunssum vóór 1 juli 5 vergunninghouders van huisvesting zullen worden voorzien en ten aanzien van Heerlen 16 vergunninghouders; de taakstelling ten aanzien van Onderbanken bedraagt 7 vergunninghouders; genoemde taakstellingen zijn inclusief restant taakstelling 2011.

Dak- en Thuislozen

Maandelijks kwamen de Heerlense woningcorporaties in 2011 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, huurachterstandsverlening 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 drie jaar geleden met de gemeente Heerlen gesprekken opgestart over de overname van ca. 40 woonwagenstandplaatsen onder soortgelijke condities als in Brunssum. Afwijkend van de visie van de collega-woningcorporaties in de regio, wil Weller de woonwagenstandplaatsen niet door een derde partij laten beheren, maar zelf gaan beheren en exploiteren.

De gesprekken zijn, met name omdat de gemeente niet, althans vooralsnog niet, aan de randvoorwaarden kan voldoen, nog steeds lopende.

Zeer Moeilijk Plaatsbaren

Door de participanten in het Regionaal Orgaan Woningcorporaties is afgesproken jaarlijks naar rato van woningbezit een aantal Zeer Moeilijk Plaatsbaren (zogenaamde Z.M.P.-ers) - via Begeleid Wonen te huisvesten. In 2011 werden in Brunssum, Heerlen en Onderbanken 17 panden ten behoeve van de Zeer Moeilijk Plaatsbaren (met begeleiding) ter beschikking gesteld.

Senioren

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

Realisatie overige specifieke 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 2011 had Weller 4 woningen (Heerlen) verhuurd aan de stichting Rimo ten behoeve van zeer moeilijk plaatsbare ex-gedetineerden;
- Aan de stichting Xonar zijn 4 woningen (Heerlen) verhuurd ten behoeve van moeilijk opvoedbare jongeren;
- Met de stichting Mondriaan waren met betrekking tot 54 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 74 verhuureenheden ter beschikking gesteld (Brunssum 73; Heerlen 1x);
- In Brunssum zijn aan de stichting Pergamijn 27 onzelfstandige verhuureenheden verhuurd ten behoeve van geestelijk gehandicapten;
- In de Gregoriuslaan (Brunssum) zijn aan Mondriaan 8 appartementen verhuurd ten behoeve van dementerende ouderen;
- Aan SGL zijn in de Leon Biessenstraat (Heerlen) in het complex Carrera 10 zorg-woon-units ten behoeve van geestelijk-en /of lichamelijk gehandicapten ter beschikking gesteld;
- Daarnaast heeft Weller, vervat in de reeds in het VHV genoemde sociale indicaties, meerdere tot de voornoemde bijzondere doelgroepen behorende woningzoekenden via eigen reguliere huurcontracten van zelfstandige woonruimte voorzien.

Opgestart of voorbereiding overige specifieke 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 2011 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 huurderkoepels.

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 enkele jaren hanteren de huurderskoepels een structuur, waarbij niet in federatief verband, maar als afzonderlijke koepel door de huurderskoepels met Weller, uiteraard minimaal conform Overlegwet, structureel overleg wordt gevoerd.

Op basis van een door alle partijen gedragen samenwerkingsconvenant, die ruimschoots voldoet aan de nieuwe Overlegwet, is structureel overleg gepleegd en samengewerkt.

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

Ook in 2011 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 2011 gesproken over de navolgende onderwerpen:

- (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2011;
- voorbereiding (meerjaren-) huurprijsbeleid en huurverhoging per 1 juli 2012;
- evaluatie toewijzings- en verhuurbeleid;
- regionaal woonmarketingmodel “TIL”;
- inplaatsingsbeleid;
- verkoop, renovatie, verwerving, onthuring en amovatie van woongelegenheden;
- 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 2012 en meerjarenonderhoudsplanung;
- evaluatie beleid en procedures inzake melding, uitvoering en controle van onderhoudswerkzaamheden, inclusief woningverbeteringsbeleid;
- bespreking visitatierapport;
- jaarrekening Weller 2010;
- volkshuisvestingsverslag 2010 hoofdstuk participatie;
- financiering gerechtelijke procedures;
- bindende voordracht ten behoeve van kwaliteitszetel in RvC;
- plaatsing brandmelders;
- jaarverslagen van federatie, koepels en bewonerscommissies;
- invulling vacature en taken nieuwe bestuurder Weller;
- bespreking concept-strategisch beleidsplan 2012 t/ 2014;
- bespreking Weller-plannen en Weller-projecten (voorbereiding Maankwartier, et cetera);
- vergaderrooster 2012;
- actualiteiten en ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied, concept woonruimtetwet, Europese richtlijnen, voorbereiding vervanging BBSH door nieuwe AMvB, et cetera;
- evaluatie en continuering samenwerkingsovereenkomst.

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 2011 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 2011 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 2011 beschikte Weller over een Klachtencommissie. In het in goed overleg met de Huurdersfederatie opgestelde klachtenreglement ligt qua samenstelling de nadruk op de huurdersvertegenwoordiging als klant van Weller: de commissie bestaat uit een voorzitter-jurist, voorgedragen door de Raad van Commissarissen en vier leden, voorgedragen door de vijf bestaande huurderskoepels.

Per 31 december 2011 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 2011 tweemaal een evaluerende vergadering; twee 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.

Evenals in het voorafgaande jaar zijn ook in 2011 in totaal 15 klachten binnengekomen, gericht aan de Klachtencommissie.

Twaalf klachten hadden een technische oorzaak en drie klachten hadden een sociaal karakter.

Twee klachten werd niet ontvankelijk verklaard, vier 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 zeven klachten waren eind 2011 nog lopende.

Kwaliteitsetels

De statuten van Weller bieden de huurders middels haar huurdervertegenwoordiging de mogelijkheid ten aanzien van twee zetels in de Raad van Commissarissen een voordracht te doen. Namens de huurders maakten in 2011 de heer H. Houben (sinds januari 2008) en de heer mr. G. van Soerland (sinds juni 2009) deel uit van de Raad van Commissarissen. Naar aanleiding van het verstrijken van de zittingduur werd de heer Houben eind 2011 voor een tweede termijn voorgedragen en benoemd.

Verhuisstatuut

Sinds oktober 2005 beschikt Weller over een 'Reglement Bijdrage Verhuiskosten' ten behoeve van huurders in geval van noodzakelijke verhuizing als bedoeld in de artikelen 11g BBSH en 7:220 BW. Betreffend reglement, beter bekend onder de naam 'Verhuisstatuut', is tot stand gekomen in goed overleg met de toenmalige Huurdersfederatie. De in het statuut genoemde bedragen zijn, op grond van indexering, begin 2011 bijgesteld.

Naar aanleiding van de onthuring en amovatie van de 21 etage-woningen van de Chrysantstraat in Schinveld is in 2011 een beroep gedaan op het verhuisstatuut.

Informatie aan bewoners

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

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

8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Inleiding

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

Financieel kader

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

Onder financiële continuïteit wordt in dit verband verstaan: het kunnen voldoen aan zowel de verplichtingen op de korte termijn als op de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met de toekomstige verdien capaciteit. Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient dusdanig te geschieden dat de continuïteit van Weller, blijvend wordt gewaarborgd.

Voorgaande resulteert in een drietal door Weller te hanteren en gehanteerde financiële kaders, te weten:

- het saldo operationele kasstromen van Weller dient voor de komende vijf jaren, conform de berekeningswijze van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, positief te zijn;
- de Debt Service Coverage Ratio is groter dan of minimaal gelijk aan '1';
- de solvabiliteit dient zich te bewegen binnen een bandbreedte van 20% tot 35%.

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

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

De financiële positie van Weller is dusdanig van aard dat toegang tot de vermogensmarkt met borging van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW) is gegarandeerd. Ook het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft Weller positief beoordeeld in 2011 (A1 status).

Bij dit alles geldt dat Weller een zodanig financieel beleid heeft gevoerd en zal blijven voeren dat het voortbestaan is gewaarborgd en via kritische beoordeling ervoor wordt gezorgd dat voldoende informatie is gegeven over de toereikendheid van de kasstromen. Het voorgaande mede gelet op de extra druk hierop, ten gevolge van de integrale vennootschapsbelasting, mogelijke bijdrageheffingen en de verminderde woningverkoop in verband met de huidige ongunstige economische ontwikkelingen.

Waarderingsgrondslag

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

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

Specifieke meldingen

1. In het verslagjaar 2011 heeft Weller geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend (MG 2005-04, MG 2008-06, MG 2010-03, MG 2011-02);
2. In het verslagjaar 2011 heeft Weller geen grondaankopen gedaan (MG 2001-26);
3. In het verslagjaar 2011 heeft Weller bij een 70-tal activiteiten sponsoring verricht voor een totaalbedrag van € 46.000. Deze activiteiten hebben allemaal tot doel de woonomgeving en leefbaarheid van onze huurders te verbeteren op directe of indirecte wijze. De grootste posten zijn “olifantenparade Heerlen” (€ 19.300), regiobranding (€ 5.700) en de Stichting Bijzonder Culturele Activiteiten Parkstad (€ 4.000). De overige activiteiten hebben een bedrag van circa € 250,- gemiddeld ontvangen.

Jaarresultaat 2011 versus begroting 2011

Begroting geconsolideerd jaarresultaat 2011	-/- € 3.358.000
Realisatie geconsolideerd jaarresultaat 2011	€ 2.675.000
Verschil (positief)	€ 6.033.000

Nr.	Verlies- en Winstpost	Positief effect	Negatief effect
1.	Huren		€ 376.000
2.	Verkoop onroerende goederen + bouwgronden	€ 950.000	
3.	Overige bedrijfsopbrengsten	€ 919.000	
4.	Afschrijvingen	€ 445.000	
5.	Lasten onderhoud	€ 160.000	
6.	Belastingen en verzekeringen	€ 210.000	
7.	Personeelslasten	€ 111.000	
8.	Huisvestingskosten	€ 59.000	
9.	Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan		€ 35.000
10.	Algemene kosten		€ 607.000
11.	Renteresultaat	€ 777.000	
12.	Waardeveranderingen/projectresultaten	€ 2.089.000	
13.	Heffingen overheid, fiscaal en wijksteun	€ 1.331.000	
	Totalen	€ 7.051.000	€ 1.018.000
	Saldo positief	€ 6.033.000	

De genoemde positieve en negatieve effecten worden hieronder kort toegelicht.

- Huren (realisatie: € 52.373.000; begroting: € 52.749.000)*
Deze afwijking wordt vooral veroorzaakt door huurdering van leegstaande commerciële ruimten in 2011. Dit heeft een negatieve uitwerking gehad op de huurinkomsten.
- Verkoop onroerende goederen en gronden (realisatie: € 950.000; begroting: € 0)*
In de begroting is geen rekening gehouden met opbrengsten van verkochte woningen. In 2011 zijn, naast de afronding van de verkooptransactie met Nieuwe Borg, toch 20 woningen verkocht. Ook de verkoopresultaten van koopwoningen en grondkavels hebben een positief effect op deze post gehad.
- Overige bedrijfsopbrengsten (realisatie: € 3.114.000; begroting: € 2.195.000)*
In 2011 is het deel van de betaalde btw over de algemene kosten (de zgn. Pro-rata-regeling) van de boekjaren 2005 t/m 2010, waarmee met de fiscus overeenstemming is bereikt, terugontvangen. Deze teruggave bedroeg € 359.000.
Tevens is in 2011 de egalisatierekening investeringssubsidies van de Energie B.V. ad € 484.000 vrijgevallen. Beide posten waren niet begroot.

4. *Afschrijvingen (realisatie: € 12.480.000; begroting: € 12.925.000)*
In de begroting voor 2011 zijn bij de nieuwbouwprojecten te hoge activeringsbedragen opgenomen. Tevens zijn de gerealiseerde afschrijvingen lager t.g.v. niet begrote verkopen.
5. *Lasten onderhoud (realisatie: € 13.348.000; begroting: € 13.508.000)*
De onderhoudslasten laten per saldo een positief effect zien.
Een overschrijding van het dagelijkse, niet-planmatige onderhoud en de doorgeschoven posten van 2010 zorgen voor een overschrijding van de begroting met € 775.000. Hier staat tegenover dat in 2011 minder is uitgegeven m.b.t. het onderhoud en vervanging van cv-installaties van de hoogbouwflats. Daarnaast is op het planmatig onderhoud een besparing gerealiseerd. Samen zorgen deze twee posten voor een gunstig effect á € 935.000 t.o.v. de begroting.
6. *Belastingen en verzekeringen (realisatie: € 3.352.000; begroting: € 3.562.000)*
De belastingen en verzekeringen wijken af omdat de belastingheffing enerzijds door lagere tarieven en anderzijds door lagere WOZ-waarden in totaal op een lager bedrag uitkomen.
7. *Personeelslasten (realisatie: € 8.419.000; begroting: € 8.530.000)*
De personeelskosten blijven onder de begroting t.g.v. lagere premies voor sociale lasten en pensioenen.
8. *Huisvestingskosten (realisatie: € 866.000; begroting: € 925.000)*
De huisvestingskosten vallen iets lager uit dan werd begroot. Dit wordt veroorzaakt door lagere energie-, schoonmaak- en onderhoudskosten.
9. *Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan (realisatie: € 180.000; begroting: € 145.000)*
De voorziening inzake uittredingsvergoedingen voor leden van de Raad van Commissarissen was niet begroot voor 2011. De dotatie in deze voorziening zorgt voor de overschrijding van deze post.
10. *Algemene kosten (realisatie: € 3.671.000; begroting: € 3.064.000)*
De afwijking van de algemene kosten betreft vooral de dotatie aan de voorziening oninbaarheid van huren. De dotatie is verhoogd om te kunnen anticiperen op de verwachte toenemende incassoproblematiek.
Daarnaast zijn in de Beheer B.V. extra bemiddelingskosten gemaakt t.b.v. de verhuur van commerciële ruimte.
11. *Renteresultaat (realisatie: € 11.445.000; begroting: € 12.222.000)*
De gerealiseerde rentelasten op leningen zijn lager dan werd begroot. De geraamde nieuwe financieringen voor 2011 waren niet nodig (o.a. vanwege het doorschuiven van projecten). Daarnaast is er heffingsrente van de fiscus ontvangen m.b.t. terugontvangen btw, vpb en de Pro-rata-regeling welke niet begroot was.

12. *Waardeveranderingen/projectresultaten (realisatie: € 2.024.000; begroting: -/- € 65.000)*

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: -/- € 2.025.000; begroting: -/- € 3.356.000)*

Als gevolg van de fiscale regelgeving, heeft de berekening van de vennootschapsbelasting geleid tot een afbouw van de (per saldo) latente vorderingen op de fiscus. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat we (bewust) geen rekening meer houden met de daling van de WOZ waarde van ons woningbezit. Wel hebben we de Fiscale Herbestedings Reserve toegepast.

In de begroting is hiermee geen rekening gehouden, omdat deze effecten destijds onvoldoende duidelijk waren.

Solvabiliteit

In 2011 is de, geconsolideerde, solvabiliteit, uitgaande van een waardering tegen actuele waarde, ten opzichte van 2011, gestegen van 31,8 % naar 38,1 %.

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, waardering tegen actuele bedrijfswaarde, alsmede van een jaarlijkse lastenontwikkeling van 2,0% en een intern rendement van 5,25%. Bij de doorberekening van het financieel beleid is 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, ondanks 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 2012 de bandbreedte norm van 20 tot 35% 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/amovatie en de hiermee gepaard gaande onrendabele investeringen. De solvabiliteit blijft zich echter ruimschoots boven het gestelde minimum van 20% bewegen.

In de Financiële Meerjaren Prognose wordt rekening gehouden met toekomstige investeringen en desinvesteringen om de financiële consequenties van het te voeren beleid inzichtelijk te maken. In de jaarrekening 2011 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.

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

Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

In het verslagjaar 2011 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 2011 ten opzichte van het boekjaar 2010 ongewijzigd. Dit betekent dat de overvloedige liquide middelen risicomijdend belegd worden, conform ons treasury statuut.

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, de VSO's en de tijdelijke regeling inzake DAB's, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen DAEB en NIET-DAEB (zie voor verdere informatie het overzicht cijfermatige kerngegevens).

Transparantie en informatieverstrekking over verbindingen en hun activiteiten en mogelijke risico's van de verbindingen voor de TI worden in het jaarverslag en de jaarrekening uiteengezet.

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

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 2012, 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 2011, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2011 € 8.678.446 bedraagt, sprake is van een positief jaarresultaat 2011 na belastingen van € 124.515 en het eigen vermogen € 5.014.736 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van € 124.515 zal ten gunste 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.

In 2011 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV € 253.650.

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 2012, 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 2011, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2011 € 7.232.218 bedraagt, sprake is van een positief jaarresultaat 2011 na belastingen van € 151.340 en het eigen vermogen € 1.883.847 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van € 151.340 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.

In 2011 bedroeg de jaaromzet van de Weller Vastgoed Beheer BV € 1.258.141.

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 2012, 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 2011, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2011 € 29.938.599 bedraagt, sprake is van een positief jaarresultaat 2011 na belastingen van € 787.336 en het eigen vermogen € 5.521.934 bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele positieve resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van € 787.336 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.

In 2011 bedroeg de jaaromzet van de Weller Energie BV € 231.386.

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 2012, 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 2011, waarin naar voren komt dat het balanstotaal per 31-12-2011 € 2.175.066 bedraagt, sprake is van een negatief jaarresultaat 2011 na belastingen van -/- € 809.042 en het eigen vermogen € 2.347.589 negatief bedraagt;
2. de bestemming van het jaarresultaat: het gehele negatieve resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van -/- € 809.042 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 vrije kasstromen, lager is dan de balanswaarde ultimo 2011, heeft een afwaardering plaatsgevonden, die verwerkt is in de jaarrekening 2011 van de Weller Energie BV.

Corporate governance en verbindingen

De aan de stichting Weller Wonen gelieerde rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en de statuten bij hun organisaties zijn betrokken, verklaren, conform artikel 2:8 BW, zich in 2011 als zodanig jegens elkaar gedragen te hebben als door de redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd.

Onrendabele investeringen

In het kader van herstructurering en nieuwbouw is in het boekjaar 2011 een bedrag van € 2.886.000 afgeboekt.

Huursom

De minimale huurverhoging in het kader van de huursombenadering is ook voor 2011 door het Ministerie losgelaten. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2011 bedroeg voor Weller 1,3%.

9. BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT EN VERKOOPBELEID

Verkoop van woningen

Vooruitlopend op een in 2012 of 2013 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 2011.

- In het boekjaar 2011 zijn in het stadsdeel Heerlerbaan 3 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlerheide zijn in 2011 3 woningen verkocht;
- In het stadsdeel Heerlen-Centrum zijn 3 woningen verkocht;
- In Brunssum zijn 11 woningen verkocht;
- In Schinveld zijn 0 woningen verkocht.

Regulier zijn in 2011 derhalve 20 woningen - beantwoordend aan MG2002-06 – aan zowel zittende huurders (4x) alsook naar aanleiding van mutaties (16x) verkocht.

Daarnaast heeft Weller, zoals bekend, 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, uiteindelijk 165 van genoemde 173 woningen 31 maart 2011 in eigendom overgedragen aan "Nieuwe Borg".. Van genoemde 165 woningen waren 14 woningen gelegen in Brunssum, 114 woningen in Heerlerbaan en 37 woningen in Heerlerheide. Bij de transactie heeft Weller uiteraard voldaan aan alle vormvereisten m.b.t. de verkoop van sociaal woningbezit.

In totaliteit zijn derhalve in 2011 (20x regulier + 165x belegger) 185 woningen in eigendom overgedragen.

Verkoopvormen en verkoopconstructies

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

Weller is hier in 2011 geen echt voorstander van geweest, omdat de meeste constructies het risico te zeer bij één partij leggen, dan wel de marktwerking dreigen te verstoren of fiscaal kantje boord zijn. Ook dreigt door tussenvormen van huur en koop de consistentie van de verschillende beleidsvelden verloren te gaan.

Verkoopstatuut en Participatie

Ook in 2011 zijn de algemene verkoopvoorwaarden en criteria inzake de verkoop van woningen, zoals vermeld in het door Weller opgestelde verkoopbeleid & verkoop-programma, door Weller bij de uitvoering van de in eerdere jaren genomen verkoopbesluiten gehanteerd; conform afspraak is met name de positie van de zittende huurders met voldoende waarborgen omkleed geworden.

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

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

Het interne toezicht op correcte uitvoering van de interne procedure inzake verkoop van woningen is eind 2011 verder aangescherpt.

Gedurende 2011 heeft Weller geen woningen verkocht voor een lagere verkoopwaarde dan is toegestaan op grond van de 'Wet Bevordering Eigen Woningbezit', zijnde 70% van de marktwaarde bij verkoop aan de zittende huurder, 80% van de marktwaarde bij verkoop aan een niet-zittende huurder en 90% bij verkoop zonder koopsubsidie.

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

In 1999 is tussen Aedes, IVBN en Vastgoedbelang een "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" vastgesteld. De gedragscode is een intentieverklaring en geeft een richtlijn voor zorgvuldig handelen bij verkoop aan zittende huurders of de complexgewijze verkoop aan derden. Weller heeft ook in 2011 ruimschoots aan deze gedragscode voldaan.

De verwachting is dat in 2012 de reguliere verkoopcijfers nog verder zullen dalen ten opzichte 2011; 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 2012 uitgegaan van nul woningverkoppen.

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

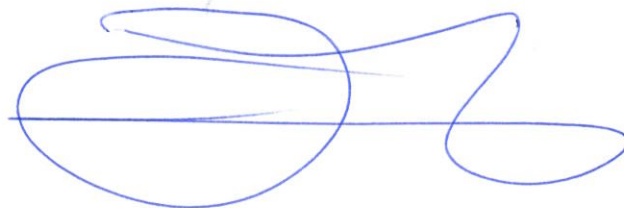
Het Besluit Beheer Sociale Huursector bepaalt dat de toegelaten instelling haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren vooraf dient te melden aan de minister van VROM. Ten gevolge van MG2002-06 is deze bepaling grotendeels uitgehold.

In 2011 heeft Weller geen Meldingsplichtige Besluiten genomen. Wel werd naar aanleiding van het grotendeels meldingsplichtige karakter van het masterplan Maankwartier in Heerlen-Centrum, waarvoor medio 2011 door BZK/WWI onder strikte voorwaarden voorlopige toestemming werd verleend, meerdere keren overleg met elkaar gevoerd in Heerlen en Den Haag. Nadat Weller, althans de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV die de activiteiten gaat ontplooiën, een aanzienlijk deel van de deelprojecten van het Maankwartier vooraf had afgestoten, is op de valreep van 2011 door BZK definitieve goedkeuring aan Weller, althans de Weller Vastgoed Ontwikkeling BV, inzake realisatie van het Maankwartier verleend.

11. BESTUURSVERKLARING

Het Bestuur van Stichting Weller Wonen verklaart hierbij dat alle haar beschikbare middelen in 2011 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Heerlen, 23 mei 2012



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

OVERIGE GEGEVENS

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In dit hoofdstuk treft u de “Gebeurtenissen na balansdatum” aan, waarin is weergegeven welke belangrijke besluiten en acties na 31 december 2011 hebben plaatsgevonden.

VROM, gemeenten en prestatie-afspraken

Weller heeft de voorgenomen activiteitenoverzichten aan lokale overheden vóór 1 december 2011 aangeboden en prognoses en (de stand van zaken met betrekking tot) prestatieafspraken vóór 1 februari 2012 aan het collectief CFV/WWI/WSW (i.p.v. rechtstreeks aan BZK/VROM) via CorpoData toegezonden.

De tot en met 2011 geldende prestatieafspraken met Brunssum zijn begin 2012 vernieuwd en mei 2012 formeel ondertekend, geldend voor één jaar.

De prestatieafspraken over 2012 met Onderbanken zijn april 2012 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 in 2011 geëvalueerd. Ten behoeve van 2012 heeft een actualisering plaatsgevonden, uitmondend in een nieuw prestatiecontract, ondertekend mei 2012.

Bijzondere gebeurtenissen

Bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarverslaglegging geen rekening behoefde te worden gehouden, hebben zich in 2011 niet voorgedaan.

Medewerkertevredenheidsonderzoek

Anno 2012 wordt het personeel als één van de belangrijkste aspecten gezien van de marketingmix. In navolging op het medewerkertevredenheidsonderzoek, gehouden in 2005, 2007 en 2009, heeft Weller derhalve begin 2012 opnieuw een meting laten uitvoeren door een extern bureau, Service Check geheten, teneinde de huidige medewerkertevredenheid in kaart te brengen.

De medewerkers is onder andere gevraagd een rapportcijfer te geven inzake hun tevredenheid over het werken bij Weller. Met een gemiddeld rapportcijfer van 8,0, hetgeen een stijging met 0,4 betekent, kan geconcludeerd worden dat wederom een positieve ontwikkeling is gerealiseerd als het gaat om de algemene tevredenheid over het werken bij Weller. De uitdaging voor Weller is om de hoge score de komende jaren te continueren.

Meldingsplichtige Besluiten

Verkoop aan dochteronderneming

Ter voldoening aan onder andere MG1999-23, MG2001-26, MG 2011-04, artikel 11d BBSH en de VSO's, heeft Weller mei 2012 'ex tunc' melding gemaakt van het overhevelen eind 2011 van vastgoed vanuit de stichting naar de Weller Vastgoed Beheer BV. Het betreft navolgend commercieel vastgoed:

<i>aantal</i>	<i>omschrijving</i>	<i>adres</i>	<i>m² BVO</i>	<i>Taxatie o.g.v. onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat</i>
7	commerciële units Uit de Kunst	Oude Veemarktstraat 1,2,4,6,8,10,12	761	€ 1.375.000
2	commerciële units Central	Kerkstraat 105B/E, 95B	1679	€ 2.500.000
2	commerciële units Heerlerbaan	Heerlerbaan 237, 237A	3414	€ 5.800.000
3	markthuurwoningen Limburgiaparc (voormalig koop)	Limburgiaplantsoen 2,3,5	n.v.t.	€ 660.000
3	woningen Central (voormalig koop)	Kerkstraat 101A,101B,101C	n.v.t.	€ 579.000
2	woningen Landvoogdstraat (voormalig koop)	Landvoogdstraat 115, Drossaardstraat 43	n.v.t.	€ 386.800
1	loods Hambeukerboord	Hambeukerboord 80A/A3/A4	n.v.t.	€ 60.000
1	woning Markiesstraat met commerciële functie	Markiesstraat 12	n.v.t.	€ 80.000
Totaal: 21				€ 11.440.800

Oprichting BV

Ter voldoening aan onder andere MG 1999-23 en MG 2001-26 heeft Weller per april 2012 een nieuwe BV opgericht, waarin nog te realiseren nevenactiviteiten zullen worden ondergebracht; betreffende BV heeft de naam "Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV" gekregen. Eind mei 2012 heeft Weller 'ex tunc' melding gemaakt van de oprichting.

Resultaatbepaling

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming:

Vooruitlopend op de vaststelling van de Verantwoordingsstukken 2011 door de Raad van Commissarissen van Weller is het positief saldo ad € 2.675.000 van de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011 van Weller reeds ten gunste 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 2011

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
DAEB	: Dienst van Algemeen Economisch Belang
FMP	: Financiële Meerjaren Prognose
FTE	: Full Time Equivalent
GBP	: Gezamenlijk Bewoners Platform
GGD	: Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst
GMS	: Grasbroek, Musschemig en Schandelen
HBV	: Huurderbelangenvereniging
HPW	: Huurprijzenwet Woonruimte
MDW	: Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
MKBA	: Maatschappelijke Kosten Baten Analyse herstructureringsaanpak
MSP	: Meezenbroek, Schaesbergerveld en Palemig
MB	: Meldingsplichtige Besluiten
NEDAB	: Niet Economische Dienst van Algemeen Belang
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 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

BIJLAGE: ORGANIGRAM stichting Weller Wonen

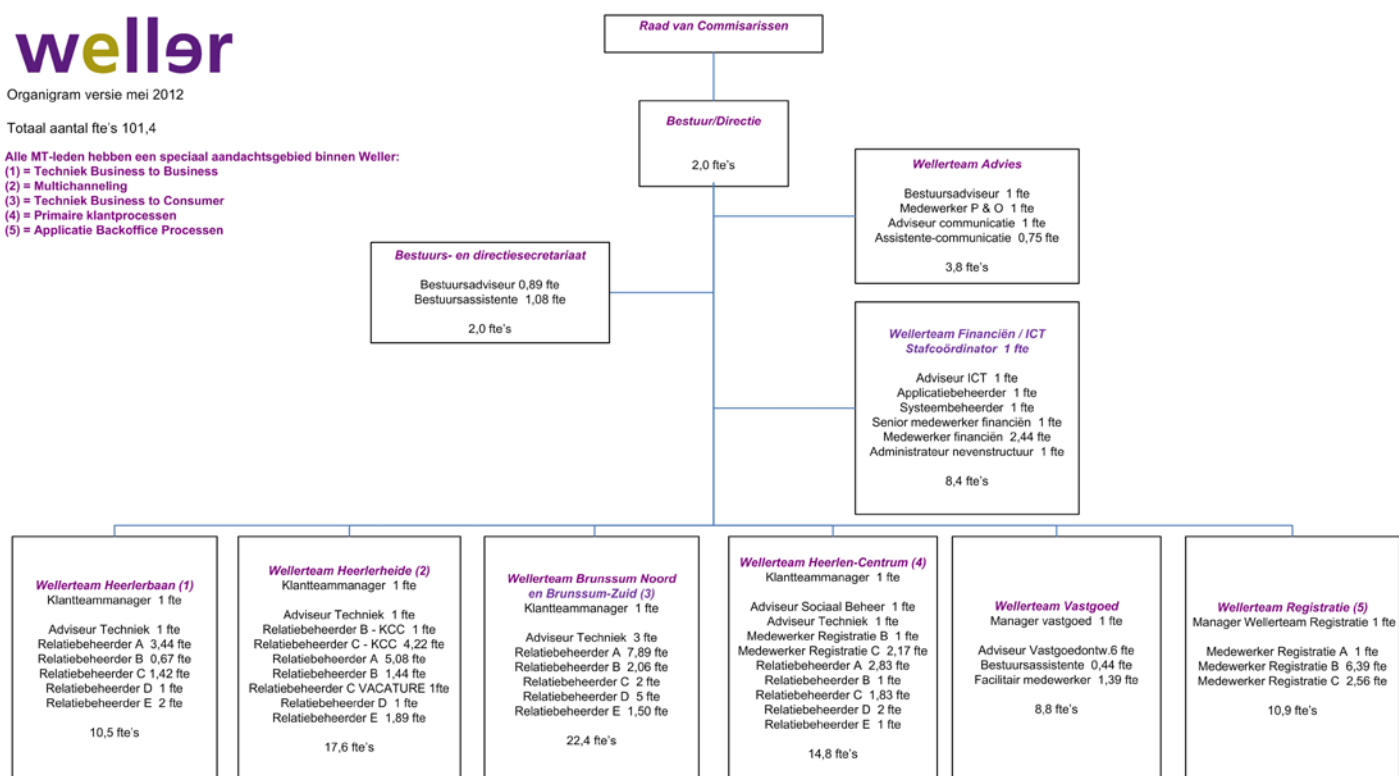


Organigram versie mei 2012

Totaal aantal fte's 101,4

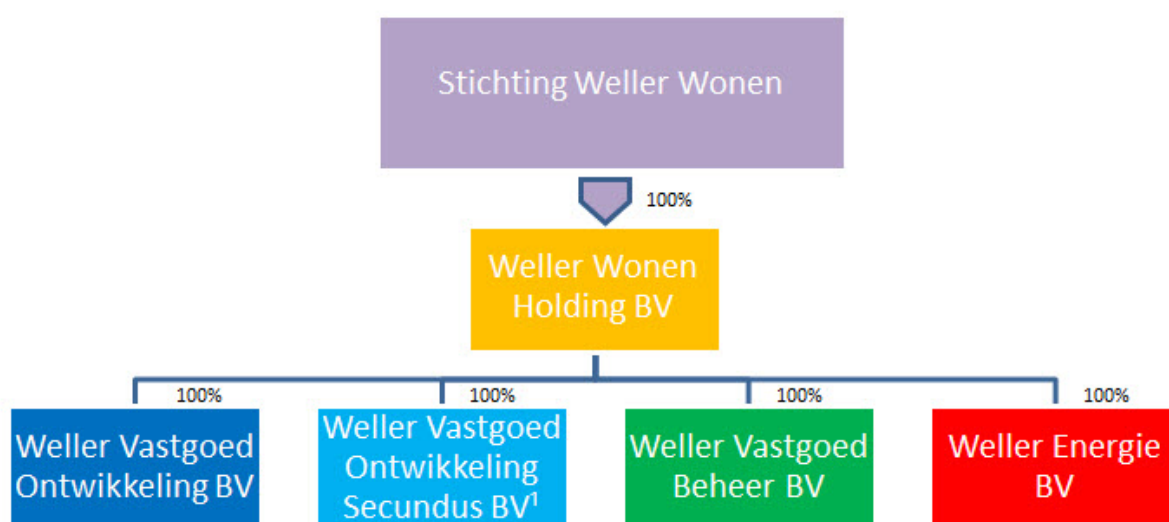
Alle MT-leden hebben een speciaal aandachtsgebied binnen Weller:

- (1) = Techniek Business to Business
- (2) = Multichanneling
- (3) = Techniek Business to Consumer
- (4) = Primaire klantprocessen
- (5) = Applicatie Backoffice Processen



Juridische structuur Weller

stand van zaken de dato 20 juli 2011



¹ opgericht per 1 april 2012

JAARREKENING 2011

Stichting Weller Wonen

Geconsolideerd

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (GECONSOLIDEERD) (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31 - 12 - 2011	31 - 12 - 2010
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	617.943	1.084.249
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	418.454.635	394.140.832
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.600.199	11.513.543
Overige zaken	329.427	1.505.438
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.458.942	1.453.842
	<u>437.843.203</u>	<u>408.613.655</u>
Vastgoedbeleggingen	38.724.609	38.007.609
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	854.316	1.014.928
Latente belastingvorderingen	3.529.681	7.951.393
	<u>4.383.997</u>	<u>8.966.321</u>
	<u>481.569.752</u>	<u>456.671.834</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Voorraad grond	525.696	1.027.588
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.338.325	2.338.325
Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	166.947	830.387
	<u>3.030.968</u>	<u>4.196.300</u>
Onderhanden projecten		
Gefactureerde termijnen	5.713.741	4.517.960
Vorderingen		
Huurdebiteuren	916.860	1.094.427
Energiedebiteuren	13.047	4.929
Gemeenten	150.995	239.687
Overige vorderingen	755.806	5.324.103
Overlopende activa	2.334.415	3.549.997
	<u>4.171.123</u>	<u>10.213.143</u>
Liquide middelen	1.519.034	2.020.886
	<u>14.434.866</u>	<u>20.948.289</u>
TOTAAL	<u><u>496.004.618</u></u>	<u><u>477.620.123</u></u>

Heerlen, 19-06-2012

BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (GECONSOLIDEERD) (NA RESULTAATBESTEMMING)

<u>PASSIVA</u>	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	189.205.076	152.102.781
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.046.000	3.652.189
Voorziening herstructurering Intern Toezichhoudend Orgaan	69.000	34.500
Voorziening glasfonds	254.749	248.280
Voorziening latente belastingen	0	2.012.805
Voorziening gratificaties bij jubilea	672.576	658.400
Voorziening persoonlijk loopbaan plan	138.000	145.000
Voorziening compensatie energieverbruik	0	24.780
Voorziening inkomstenderving	0	45.000
	<u>3.180.325</u>	<u>6.820.954</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	6.723.789	8.235.034
Leningen kredietinstellingen	265.577.062	282.367.369
Egalisatierekening investeringssubsidies	0	476.525
	<u>272.300.851</u>	<u>291.078.928</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	6.052.732	5.940.626
Schulden aan kredietinstellingen	14.112.293	9.327.853
Belastingen en premies sociale verzekering	2.617.141	1.934.928
Overige schulden	555.403	431.563
Overlopende passiva	7.980.797	9.982.490
	<u>31.318.366</u>	<u>27.617.460</u>
TOTAAL	<u><u>496.004.618</u></u>	<u><u>477.620.123</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011 (GECONSOLIDEERD)

	<i>Boekjaar 2011</i>	<i>Boekjaar 2010</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	52.373.353	50.812.117
Opbrengsten servicecontracten	3.223.429	3.207.545
Opbrengsten uit energieverkoop	231.386	167.711
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	949.961	614.407
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.066.295	940.635
Projectopbrengsten	160.551	172.403
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	484.325	43.506
Overige bedrijfsopbrengsten	659.530	278.352
Som van de bedrijfsopbrengsten	59.148.830	56.236.676
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.479.786	12.643.384
Overige waardeverand. (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.649.006	12.179.076
Lonen en salarissen	5.833.892	5.864.635
Sociale Lasten	694.256	674.143
Pensioenlasten	1.078.230	1.139.297
Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop	212.786	137.440
Lasten onderhoud	12.835.818	11.915.562
Projectkosten	0	4.938
Lasten servicecontracten	3.207.804	3.195.897
Overige bedrijfslasten	8.478.323	9.551.284
Som van de bedrijfslasten	46.469.900	57.305.656
 BEDRIJFSRESULTAAT	12.678.930	-1.068.980
 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.672.948	12.436.382
 FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	50.117	57.023
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.488.349	2.288.438
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.983.187	-13.596.740
Saldo financiële baten en -lasten	-11.444.721	-11.251.279
 RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.907.157	-24.756.641
 Vennootschapsbelasting	-2.232.324	5.705.278
Resultaat deelnemingen	0	7.433
 RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.674.833	-19.043.930

KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	12.679.000	-1.069.000
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	12.480.000	12.643.000
* Waardeveranderingen (in)materiële vaste activa	3.352.000	12.179.000
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	367.000	1.893.000
- Mutatie onderhanden projecten	-952.000	262.000
- Mutatie vorderingen	6.042.000	-1.620.000
- Mutatie kortlopende schulden	-1.084.000	60.000
	<u>4.373.000</u>	<u>595.000</u>
* Mutatie eigen vermogen	0	3.712.000
* Mutatie voorzieningen	-3.641.000	-8.994.000
Ontvangen rente	1.538.000	2.353.000
Betaalde rente	<u>-12.983.000</u>	<u>-13.597.000</u>
	<u>-11.445.000</u>	<u>-11.244.000</u>
Betaalde Vennootschapsbelasting	<u>-2.232.000</u>	<u>5.705.000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.566.000	13.527.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-19.767.000	-37.308.000
Investerings in immateriële vaste activa	-17.000	-269.000
Desinvesterings in materiële vaste activa	13.129.000	10.755.000
Mutatie financiële vaste activa	<u>4.582.000</u>	<u>-5.169.000</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.073.000	-31.991.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	0	20.250.000
Aflossingen langlopende schulden	-18.302.000	-18.613.000
Mutatie egalisatierekening investeringssubsidies	<u>-477.000</u>	<u>43.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.779.000	1.680.000
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-5.286.000</u></u>	<u><u>-16.784.000</u></u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Geldmiddelen per 1 januari	-7.307.000	9.477.000
Mutatie geldmiddelen	<u>-5.286.000</u>	<u>-16.784.000</u>
Geldmiddelen per 31 december	<u><u>-12.593.000</u></u>	<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.

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011.
Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

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

Regelgeving

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

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

Grondslagen voor de consolidatie (alleen opnemen in geconsolideerde jaarrekening!)

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

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

Schattingen

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

Kasstroomoverzicht

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

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen! dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de 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 (2011: € 664,- 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

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik.

De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten.

Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2011 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden rechtstreeks verantwoord in de Winst- en Verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering op actuele waarde wordt op vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

BWS-subsidies

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies te vorderen subsidies worden eenmalig vastgesteld op basis van de contante waarde van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten, rekening houdend met veronderstelde toekomstige huur- en exploitatielastenstijgingen over de periode totdat de 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 25,0%.

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

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt 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 van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, wordt alleen in acht genomen de in het exploitatiebeleid opgenomen voorgenomen afwikkeling van woningen binnen een horizon van vijf jaar door verkopen en sloop.

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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 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 2011 bedragen € 93.000,- (waarvan € 80.000 renovatiekosten betreffen) en het jaarresultaat 2011 bedraagt nihil.

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

VOORRADEN

Voorraad grond

De voorraad grond wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop

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

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

VORDERINGEN 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 loopbaanplan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd.

De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde.

De voorziening persoonlijk loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

LANGLOPENDE 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.

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

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.
Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd.
Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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 productie eigen bedrijf

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

Projectopbrengsten en -kosten

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

Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

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

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening.

Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Lasten onderhoud

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Hieronder worden een tweetal posten verantwoord :

De "dotatie negatieve herwaarderingen ultimo 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 "terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de nieuwe RJ645 (2011).

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

Financiële baten en -lasten

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

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

Belastingen

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

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

De belastingen in de Winst- en Verliesrekening worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-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.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aanschaffingswaarde	2.384.210	2.114.872
Afschrijvingen	-1.078.668	-793.024
Afwaarderingen	-221.293	0
Boekwaarde	<u>1.084.249</u>	<u>1.321.848</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	17.155	269.338
Afschrijvingen	-289.655	-285.644
Afwaarderingen	-193.806	-221.293
	<u>-466.306</u>	<u>-237.599</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	2.401.365	2.384.210
Afschrijvingen	-1.368.323	-1.078.668
Afwaarderingen	-415.099	-221.293
Boekwaarde	<u>617.943</u>	<u>1.084.249</u>

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

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

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	394.140.833	394.985.393
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	<u>24.313.802</u>	<u>-844.560</u>
Saldo per 31 december	<u>418.454.635</u>	<u>394.140.833</u>

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde i.c. bedrijfswaarde. Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar het hieronder opgenomen verloopoverzicht.

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

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2011	2010
- huurstijging 2011	1,20%	1,30%
- huurstijging 2012	2,30%	1,72%
- verwachte huurstijging 2013 t/m 2016 (gemiddeld)	2,00%	1,72%
- verwachte huurstijging vanaf 2017	2,00%	2,00%
- mutatiegraad	per complex	per complex
- huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
- variabele lastenstijging 2012	2,00%	1,50%
- variabele lastenstijging 2013 t/m 2016 (gemiddeld)	2,00%	1,78%
- variabele lastenstijging vanaf 2017	3,00%	2,00%
- onderhoudslastenstijging 2012	1,75%	1,50%
- onderhoudslastenstijging 2013 t/m 2016 (gemiddeld)	2,69%	2,34%
- onderhoudslastenstijging vanaf 2017	3,00%	3,00%
- stijging restwaarde vanaf 2012	2,00%	nvt
- verwachte huurderiving	1,50%	0,92%
- disconteringsvoet	5,25%	5,25%

De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt.

- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 930,- p/vhe; jaarlijks indexeren
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2012 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering
- jaarlijks bedrag assurantien	€ 28,- 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
- restwaarde	op basis van de nieuwe richtlijn wordt de restwaarde vanaf 2011 bepaald als saldo van de grondwaarde minus de toekomstige onthurings- en sloopkosten
- looptijd	minimale levensduur bedraagt 15 jaar

Er is geen verkoop van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.

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

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

De mutaties in het sociaal vastgoed gedurende 2011, bestaan uit:

Beginstand	394.140.833
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	8.687.980
Onttrekking voorziening nieuwbouw	-3.468.000
Afwaardering nieuwbouw t.l.v. jaarresultaat	-704.436
Vrijval voorziening t.g.v. jaarresultaat	34.542
	4.550.086
Verkopen	-13.115.220
Na-investeringen gerief en verbeteringen	3.246.253
Overige Voorraadmutaties	3.427.031
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-16.454.608
Waardeverandering Sociaal vastgoed	42.660.261 *
Eindstand	418.454.635

* Deze waardeverandering wordt vooral veroorzaakt door de waardering van de restwaarde, die in 2010 nihil was en in 2011 is opgenomen o.b.v. bovenstaande uitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	11.513.543	33.136.524
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	16.055.542	30.990.257
Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	-8.906.122	-54.515.799
Onttrekking voorziening onrendabele investering	-142.404	-64.567
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	-411.774	2.057.656
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-373.210	0
Afwaarderingen	-135.376	-90.528
Saldo per 31 december	<u>17.600.199</u>	<u>11.513.543</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Projecten Brunssum	610.000
Projecten Onderbanken	194.000
Projecten Heerlerbaan	11.452.000
Projecten Heerlen-Centrum	451.000
Projecten Heerlerheide	3.349.000
	<u>16.056.000</u>

Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	
10 wooneenheden Carrera (cpl. 1.038)	-3.228.000
24 huurwoningen en parkeerplaatsen Papero fase 2 (cpl. 2.370/2.981)	-5.460.000
Na-investerings nieuwbouw (voorgaand boekjaar) Piazza (cpl. 2.310)	-218.000
	<u>-8.906.000</u>

De nieuwbouwcomplexen Carrera en Papero (fase 2) zijn in 2011 opgeleverd. De gevormde voorzieningen van respectievelijk € 1.168.000,- en € 2.300.000,- zijn aan de voorziening onttrokken. Bij Carrera is € 34.000,- ten gunste van de exploitatie vrijgevallen uit de voorziening. Bij Papero is een additionele afwaardering á € 704.000,- ten laste van de exploitatie gebracht.

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	
Sloop Chrysantstraat (cpl. 3.711 en project POS004)	<u>-142.000</u>

De sloop van de 21 woningen aan de Chrysantstraat is in 2011 afgerond. Het restant van de hiervoor gevormde voorziening á € 184.000,- is aan de voorziening onttrokken. Per saldo is een bedrag van € 42.000,- vrijgevallen uit de voorziening ten gunste van de exploitatie.

Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	
Brede school en parkeergarage Papero Heerlerheide	<u>-412.000</u>

Overboeking naar vastgoedbeleggingen	
Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	-255.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	-118.000
	<u>-373.000</u>

Afwaarderingen	
Diverse projectkosten	<u>-135.000</u>

Overige zaken

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aanschaffingswaarde	3.093.263	2.477.184
Afschrijvingen	-409.118	-296.647
Afwaarderingen	-1.178.707	0
Boekwaarde	<u>1.505.438</u>	<u>2.180.537</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investerings	1.137	616.079
Desinvesteringen	-14.267	0
Afschrijvingen	-91.615	-112.471
Afwaarderingen	-1.071.266	-1.178.707
	<u>-1.176.011</u>	<u>-675.099</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	3.080.133	3.093.263
Afschrijvingen	-500.733	-409.118
Afwaarderingen	-2.249.973	-1.178.707
Boekwaarde	<u>329.427</u>	<u>1.505.438</u>

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aanschaffingswaarde	6.294.493	6.172.611
Afschrijvingen	-4.840.651	-4.581.176
Boekwaarde	<u>1.453.842</u>	<u>1.591.435</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investerings	208.858	121.882
Afschrijvingen	-203.758	-259.475
	<u>5.100</u>	<u>-137.593</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	6.503.351	6.294.493
Afschrijvingen	-5.044.409	-4.840.651
Boekwaarde	<u>1.458.942</u>	<u>1.453.842</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Automatisering	200.000
Inventaris	9.000
	<u>209.000</u>

Afschrijvingstermijnen

	<u>Methode</u>	<u>Termijn (in jaren)</u>
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.

In 2011 is het verzekeringspakket ondergebracht bij een nieuwe verzekeraar (ABN-AMRO).

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 979.900.000,-.

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

Voor 5 full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 204.000,-.

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

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

Aansprakelijkheidsverzekering bedrijven	dekking tot	2.500.000
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000
Collectieve werknemersverzekering	dekking tot	2.500.000
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	100.000
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.

Ten bedrage van € 261.295.000 van het totaal aan langlopende schulden is borgstelling door het WSW verkregen.

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

De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen, bedraagt € 1.016.268.000.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie

	2011	2010
Saldo per 1 januari	38.007.609	22.219.897
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	121.878	20.007.456
Overboeking naar sociaal vastgoed	-1.967.685	0
Overboeking van voorraden	965.800	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	373.210	0
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-1.201.754	0
Afwaardering nieuwbouw naar lagere taxatiewaarde	0	-3.021.439
Waardeverandering bestaande portefeuille	2.425.551	-1.198.305
Saldo per 31 december	38.724.609	38.007.609

De cumulatieve waardeverandering m.b.t. de vastgoedbeleggingen bedraagt € 3.709.000 (ultimo 2011).

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

(Des)investeringen nieuwbouw	
Aankoop Landsheerstraat 1c Brunssum (cpl. 3.616)	147.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	-36.000
Commerciële ruimten Central Brunssum (cpl. 4.982)	8.000
Commerciële ruimten Uit de Kunst (cpl. 5.947)	3.000
	<u>122.000</u>

Overboeking naar sociaal vastgoed

De overboeking á - € 1.968.000,- betreft een herverdeling van de stichtingskosten tussen de commerciële ruimten en de woningen van het in 2010 opgeleverde nieuwbouwproject Piazza.

Overboeking van voorraden (niet-verkochte koopwoningen)

3 Nieuwbouw woningen Central Brunssum (cpl. 4.621)	579.000
2 Nieuwbouw woningen Landvoogdstraat Heerlen (cpl. 5.622)	387.000
	<u>966.000</u>

Overboeking van vastgoed in ontwikkeling

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	255.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	118.000
	<u>373.000</u>

Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB

1 Dure huurwoning Kaer (cpl. 1.037)	86.000
1 Maatschappelijke ruimte Bexhoses (cpl. 3.027)	-143.000
4 Dure huurwoningen aan Radar Limburgiaplantsoen (cpl. 4.078)	-1.145.000
	<u>-1.202.000</u>

Waardeveranderingen bestaande portefeuille

Commerciële ruimten	2.252.000
Woningen	174.000
	<u>2.426.000</u>

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

Te vorderen subsidies

<u>BWS-subsidie</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	505.128	660.246
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-164.757	-184.562
Bijschrijving rente	22.643	29.444
Saldo per 31 december	363.014	505.128

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 155.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	509.800	600.763
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	0	127.536
ISV	0	-200.000
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.498	-18.499
Saldo per 31 december	491.302	509.800
 Totaal te vorderen subsidies	 <u>854.316</u>	 <u>1.014.928</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.

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.

<u>Latente belastingvorderingen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	7.951.393	2.496.931
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	1.768.082	-184.996
- Waardering verkoopcomplexen	-515.628	12.012
- Waardering projecten met kooponderdelen	14.891	-43.528
- Waardering projecten met slooponderdelen	-87.077	145.069
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	259.859	-217.558
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	-27.331	115.250
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	-5.834.508	5.406.157
Voorvoegingsverliezen	0	222.056
Saldo per 31 december	3.529.681	7.951.393

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

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

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

	1-1-2011	Mutatie	31-12-2011
Stichting Weller Wonen			
Sloopcomplexen	587.853	1.768.082	2.355.935
Verkoopcomplexen	515.628	-515.628	0
Projecten m.b.t. kooponderdelen	113.839	14.891	128.730
Projecten m.b.t. sloop	145.069	-87.077	57.992
Leningen & BWS subsidies	414.185	259.859	674.044
Voorziening jubileumkosten + PLP	115.250	-27.331	87.919
Verliescompensatie fiscale eenheid	5.834.508	-5.834.508	0
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	222.056	0	222.056
	<u>7.948.388</u>	<u>-4.421.712</u>	<u>3.526.676</u>

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

De actieve latentie m.b.t. verkoopcomplexen valt vrij aangezien Weller geen actief verkoopbeleid meer voert. Ook in de bepaling van de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met toekomstige verkopen van woningen.

Als gevolg van het arrest van de Hoge Raad dd. 13 januari 2012 kan onder de wetgeving tot en met 2011 worden gesteld dat een op grond van artikel 70 Woningwet Toegelaten Instelling in haar kwaliteit als woningcorporatie kwalificeert als lichaam waarbij het algemeen maatschappelijk belang op de voorgrond staat, zodat toepassing van de herbestedingsreserve mogelijk is voor de jaren 2008 tot en met 2011. Op basis van deze uitspraak heeft Weller besloten om de fiscale winsten met terugwerkende kracht aan de herbestedingsreserve te doteren. Hierdoor vervalt de in de latentie opgenomen verliescompensatie.

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 2011 bedragen € 93.000,- (waarvan € 80.000 renovatiekosten betreffen) en het jaarresultaat 2011 bedraagt nihil.

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

VOORRADEN

Voorraad grond	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Rumpenerpark Brunssum	525.696	808.336
Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	219.252
	<u>525.696</u>	<u>1.027.588</u>
 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	 <u>31 - 12 - 2011</u>	 <u>31 - 12 - 2010</u>
Lux Luna Heerlen-Centrum	1.868.289	1.868.289
Magistraat Heerlerheide	470.036	470.036
	<u>2.338.325</u>	<u>2.338.325</u>
 Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	 <u>31 - 12 - 2011</u>	 <u>31 - 12 - 2010</u>
Central Brunssum	166.947	830.387

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

Gefactureerde termijnen

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Maankwartier Heerlen-Centrum	5.713.741	4.048.260
Koopwoningen Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	881.474
Brede school en parkeergarage Papero Heerlerheide	0	-411.774
	<u>5.713.741</u>	<u>4.517.960</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).

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

Met betrekking tot het project Landvoogdstraat (ontwikkeling van 22 koopwoningen) zijn per ultimo 2011 20 woningen verkocht. De woningen zijn in 2010 opgeleverd. De 2 niet verkochte woningen zijn eind 2011, middels koopovereenkomst, vanuit Stichting Weller Wonen (eigenaar van de grond) geleverd aan Weller Vastgoed Beheer B.V. en aldaar in verhuurexploitatie genomen. Hiermee is het project afgewikkeld.

Fase 2 van nieuwbouwproject Papero is in 2011 opgeleverd en in exploitatie genomen. Het saldo á - € 412.000,- is overgeboekt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.270.190	1.060.547
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-532.303	-298.210
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.317.978	2.061.957
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-2.139.005	-1.729.867
	<u>916.860</u>	<u>1.094.427</u>

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

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders</u>		<u>Bedrag achterstand</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
tot 1 maand	679	588	241.000	229.000
1 tot 2 maanden	219	202	171.000	155.000
2 tot 3 maanden	96	98	115.000	118.000
3 tot 4 maanden	47	54	78.000	102.000
4 maanden of meer	80	86	665.000	457.000
	<u>1.121</u>	<u>1.028</u>	<u>1.270.000</u>	<u>1.061.000</u>

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,95 % van de bruto jaarhuur over 2011 à € 55.461.463,- (ultimo vorig boekjaar 1,78%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	2.028.077	1.683.661
Definitief afgeboekte posten	-291.105	-304.245
Dotatie ten laste van de exploitatie	934.335	648.661
Saldo per 31 december	<u>2.671.307</u>	<u>2.028.077</u>

Energiedebiteuren

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Openstaande vorderingen op energie-consumenten	<u>13.047</u>	<u>4.929</u>

Gemeenten

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Bijdrage woningaanpassingen	73.924	152.316
Brede School Heerlerheide	0	2.116
Gen Coel Heerlerheide	0	67.509
Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	31.000	0
Rozengaard Brunssum	29.631	0
Overige	<u>16.440</u>	<u>17.746</u>
	<u>150.995</u>	<u>239.687</u>

Overige vorderingen

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Te vorderen van verzekeraars	18.715	605.124
Vooruitbetaalde VPB	435.721	4.058.000
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	62.827	59.480
Nog te ontvangen inzake verkopen woningen	0	299.529
Overige posten	<u>238.544</u>	<u>301.970</u>
	<u>755.806</u>	<u>5.324.103</u>

Overlopende activa

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	37.288	1.621.557
Terug te vorderen btw BV's	494	139.108
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	585.174	243.344
Nog te ontvangen subsidies	550.000	550.000
Bijzondere Projectsteun	148.115	0
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	292.918	291.750
Vooruitbetaalde huur kantoor	168.214	164.937
Vooruitbetaalde bijdrage bewonersparticipatie	0	43.999
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	110.084	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	55.968	58.318
Vooruitbetaalde kosten energie en water	142.647	18.630
Nog te ontvangen rente	0	44.562
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	0	138.805
Gemeenschapshuis Heerlerbaan	85.848	0
Overige posten	<u>157.665</u>	<u>124.903</u>
	<u>2.334.415</u>	<u>3.549.997</u>

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Direct opeisbaar	1.474.409	2.020.773
Deposito's (kortlopend)	<u>44.625</u>	<u>113</u>
	<u>1.519.034</u>	<u>2.020.886</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	2011	2010
Saldo per 1 januari	152.102.781	167.434.395
Afwaardering Sociaal vastgoed in exploitatie bij positieve herw.reserve	-9.996.112	-1.064.975
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	44.423.574	4.777.291
Jaarresultaat	2.674.833	-19.043.930
Saldo per 31 december	189.205.076	152.102.781

De ongerealiseerde waardestijging die zit opgesloten in het Eigen Vermogen bedraagt € 168 miljoen ultimo 2011 (ultimo 2010 € 141 miljoen). Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van het sociaal vastgoed, mits dit verschil positief is. Een cijfermatige toelichting van het verloop, ziet er als volgt uit:

	Totale herwaardering	Negatieve herwaardering	Positieve herwaardering
Waarde per 1-1-2011	117.818.000	23.140.000	140.958.000
Aanpassing per 1-1-2011	85.000	1.142.000	1.227.000
	117.903.000	24.282.000	142.185.000
Verkopen	-9.926.000	-121.000	-10.047.000
Afschrijvingen	-4.560.000	-558.000	-5.118.000
	103.417.000	23.603.000	127.020.000
Waardeveranderingen	42.661.000	-1.509.000	41.152.000
Waarde per 31-12-2011	146.078.000	22.094.000	168.172.000

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2011	2010
Saldo per 1 januari	3.652.189	13.261.756
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.046.000	2.300.000
Onttrekkingen nieuwbouw	-3.433.458	-11.845.000
Onttrekkingen sloop	-142.404	-64.567
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-76.327	0
Saldo per 31 december	2.046.000	3.652.189

De dotatie heeft betrekking op de toekomstige sloop van 186 woningen van de Wieër (60), Poorterstraat/Schepenstraat (86), Mettebos (36) en Frans Halsstraat (4).

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

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	2011	2010
Saldo per 1 januari	34.500	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	34.500	34.500
Saldo per 31 december	69.000	34.500

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 en 2011 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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	248.280	243.946
Dotatie ten laste van de exploitatie	128.670	134.932
Onttrekkingen	<u>-122.202</u>	<u>-130.598</u>
Saldo per 31 december	<u><u>254.749</u></u>	<u><u>248.280</u></u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	2.012.805	2.263.621
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	0	-250.816
Vrijval voorziening	<u>-2.012.805</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.012.805</u></u>

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

Voorziening gratificaties bij jubilea

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	658.400	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	165.424	658.400
Onttrekkingen	-31.140	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	<u>-120.108</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u><u>672.576</u></u>	<u><u>658.400</u></u>

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd.

Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (vertrek, sterfte en %-deelneming) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

Voorziening persoonlijk loopbaanplan

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	145.000	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	4.000	145.000
Onttrekkingen	0	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	<u>-11.000</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u><u>138.000</u></u>	<u><u>145.000</u></u>

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd.

Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

Voorziening compensatie energieverbruik

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	24.780	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	24.780
Vrijval voorziening	<u>-24.780</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>24.780</u>

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.

De voorziening is in 2011 vrijgevallen en het bedrag dat te veel is voorzien komt middels rekening courant ten gunste van stichting Weller Wonen.

Voorziening inkomstenderving

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	45.000	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	0	45.000
Onttrekkingen	-35.340	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	<u>-9.660</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>45.000</u>

De voorziening is een resultante van de arbitragezaak rond de lekkages bij de parkeergarage van het Cultuurcluster Heerlerheide. Weller heeft zicht hierbij verplicht om de inkomstenderving op de commerciële panden voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 45.000,-. In 2011 is deze voorziening vrijgevallen tegen de ter compensatie aan huurders verstrekte huurvermindering.

LANGLOPENDE SCHULDEN**Leningen overheid**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	8.235.034	9.911.976
Aflossingen	<u>-1.511.245</u>	<u>-1.676.942</u>
Saldo per 31 december	<u>6.723.789</u>	<u>8.235.034</u>

Leningen kredietinstellingen

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	282.367.369	279.053.584
Nieuwe leningen	0	20.250.000
Aflossingen	<u>-16.790.307</u>	<u>-16.936.215</u>
Saldo per 31 december	<u>265.577.062</u>	<u>282.367.369</u>

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

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Leningen overheid	6.723.789	8.235.034
Leningen kredietinstellingen	<u>265.577.062</u>	<u>282.367.369</u>
Totaal	<u>272.300.851</u>	<u>290.602.402</u>

Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt

	<u>196.394.200</u>	<u>211.704.445</u>
--	--------------------	--------------------

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2012 een bedrag van € 4.048.000,- aan reguliere aflossingen en € 17.521.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaaarde langlopende leningen

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 280.202.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 3,53%. Dit levert een disagio op van € 18.026.000. De gehanteerde marktrente van 3,53% is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar.

Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 12.296.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 249.880.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,48% (2010: 4,54%).

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

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

Derivaten

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31-12-2011 een derivaat (rente-swap) in haar bezit met een nominaal bedrag van € 4.390.000, waarvoor het renterisco voor 2 betreffende leningen afgedekt. De marktwaaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van de bank, is ultimo 2011 € 600.000 positief.

De vennootschap maakt gebruik van dit derivaat om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de langlopende 2 leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de rente-swap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van deze langlopende leningen en die van de rente-swap in hoge mate tegengesteld correleren. De rente-swap wordt in principe tot einde looptijd aangehouden. Op grond hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs-hedge-accounting toegepast. De rente-swap en de 2 langlopende leningen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

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

- Geldgever:	ABN
- Type:	SWAP
- Start:	1 februari 2009
- Eind:	1 februari 2019
- Hoofdsom:	€ 4.390.000,-
- Rente:	3,76%

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

Egalisatierekening investeringssubsidies

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	476.525	433.186
Ontvangen subsidie	0	86.845
Dotatie egalisatierekening	7.800	0
Vrijval egalisatierekening	-484.325	-43.506
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>476.525</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 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Crediteuren	<u>6.052.732</u>	<u>5.940.626</u>

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

Schulden aan kredietinstellingen	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>14.112.293</u>	<u>9.327.853</u>

De kredietfaciliteit bedraagt € 15.000.000.

Belastingen en premies sociale verzekering	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Loonheffing	396.516	313.307
Omzetbelasting	2.104.936	1.542.182
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	<u>115.689</u>	<u>79.439</u>
	<u>2.617.141</u>	<u>1.934.928</u>

Overige schulden	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>555.403</u>	<u>431.563</u>

Overlopende passiva	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Niet-vervallen rente	5.655.947	6.126.134
Vooruit ontvangen huren	379.944	399.512
Nog te betalen schilderwerk verkochte woningen uit beleggersportefeuille	88.320	292.012
Nog te betalen verbouwing Belemnietf 49 tm 255	125.000	0
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	57.282	99.791
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	100.808	0
Bak-bijdrage Weller Energie BV	93.472	0
Reservering stookkosten 2e halfjaar	115.358	233.938
Nog te betalen kosten energie en water	0	28.951
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	0	982.938
Milieubeleidsplan	0	14.386
UKR-subsidie	61.503	101.383
Rente en aflossing leningen	118.147	277.062
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	174.034	0
Nog te betalen kosten nieuwbouw	836.367	1.347.309
Overige posten	<u>174.615</u>	<u>79.074</u>
	<u>7.980.797</u>	<u>9.982.490</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 € 10.060.000,-.

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

2. BTW-verplichtingen AFNORTH-Woningen

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

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 17 woningen.

Het resterende aan de fiscus terug te betalen bedrag aan omzetbelasting, is afhankelijk van de verhuurtermijn met AFNORTH in verhouding tot de levensduur van de woningen, die op 40 jaar is gesteld. Deze verplichting bedraagt op balansdatum circa € 78.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 5.000,-.

3. Aangegane verplichtingen

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

Nieuwbouw huurwoningen zorgcluster Sevagram Heerlerbaan	4.155.000
Mijnwaterproject Heerlerheide	19.228
	<u>4.174.228</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 2012 en 2017. In dit project worden de volgende functies ontwikkeld : huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen kantoren, GDV (supermarkten) en KDV.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 60,2 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.

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 2012 bedraagt € 351.000,-. Voor de jaren 2013 tot en met 2018 bedraagt de leaseverplichting € 886.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2018.

6. 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.

7. Fiscale eenheid

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

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	49.846.269	48.712.431
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.319.293	2.301.904
Overige zaken	243.390	245.243
	<u>53.408.952</u>	<u>51.259.578</u>
Huurderving:		
Wegens leegstand	-1.035.599	-447.461
	<u>52.373.353</u>	<u>50.812.117</u>

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

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2011 = 1,3%, 2010 = 1,2%)	671.000
Geriefsverbeteringen & Streefhuur	451.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	1.037.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-1.025.000
	<u>1.134.000</u>

Opbrengsten servicecontracten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Leveringen en diensten	4.105.508	4.015.219
Vergoedingsderving wegens leegstand	-41.641	-15.870
	<u>4.063.867</u>	<u>3.999.349</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-840.437	-791.804
	<u>3.223.429</u>	<u>3.207.545</u>

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

Opbrengsten uit energieverkoop	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Verkoop van warmte- en koude-energie	<u>231.386</u>	<u>167.711</u>

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Verkoopresultaten	<u>949.961</u>	<u>614.407</u>

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 185 huurwoningen, koopwoningen en 8 grondkavels.

Nadere specificatie 185 huurwoningen:

Opbrengst verkopen (20)	2.224.918
Opbrengst verkopen beleggersportefeuille (165)	12.149.647
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-13.115.219
Verkoopkosten	<u>-417.477</u>
Verkoopresultaat huurwoningen	841.869

Nadere specificatie koopwoningen:

Resultaat koopwoningen Kaer	121.465
Resultaat koopwoningen Central	<u>-55.117</u>
Verkoopresultaat koopwoningen	66.348

Nadere specificatie 8 grondkavels:

Resultaat 8 grondkavels Rumpenerpark	41.745
Totale verkoopresultaat	<u>949.961</u>

Geactiveerde productie eigen bedrijf	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>1.066.295</u>	<u>940.635</u>

Projectopbrengsten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Opbrengsten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	0	61.060
Opbrengsten koopwoningen Landvoogdstraat	<u>160.551</u>	<u>111.343</u>
	<u>160.551</u>	<u>172.403</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.

Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	<u>484.325</u>	<u>43.506</u>

Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Doorberekende kosten Weller Vastgoed Beheer B.V.	0	0
Doorberekende administratiekosten aan derden	117.558	98.943
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	82.002	84.545
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	26.822	5.584
Teruggaaf omzetbelasting voorgaande jaren	359.017	0
Overige	<u>74.131</u>	<u>89.280</u>
	<u>659.530</u>	<u>278.352</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2011	2010
Immateriële vaste activa	289.655	285.644
Sociaal vastgoed	16.454.608	17.301.294
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexplotatie	-4.559.850	-5.315.500
Overige zaken	91.615	112.471
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	203.758	259.475
	<u>12.479.786</u>	<u>12.643.384</u>

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2011	2010
Waardeveranderingen immateriële vaste activa	193.806	221.293
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed	704.436	4.135.317
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling t.l.v. voorziening	0	2.300.000
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-76.327	0
Waardeverminderingen te slopen sociaal vastgoed t.l.v. voorziening	2.046.000	0
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	135.376	147.309
Waardeveranderingen overige zaken	1.071.266	1.178.707
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-2.425.551	1.175.011
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen	0	3.021.439
	<u>1.649.006</u>	<u>12.179.076</u>

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

De "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed" hebben betrekking op het additionele verlies van de in 2010 en 2011 opgeleverde woningen en garages van de brede school Papero in Heerlerheide.

Op basis van actuele bedrijfswaardeberekeningen voor nieuwbouwcomplex Carrera te Heerlen, heeft er een "vrijval voorziening onrendabele investeringen" plaatsgevonden á € 34.000,-.

Daarnaast is er € 42.000,- vrijgevallen uit de voorziening m.b.t. de sloop van 21 woningen Chrysantstraat in Schinveld.

De "waardeverminderingen te slopen sociaal vastgoed t.l.v. voorziening" hebben betrekking op de volgende projecten:

60 woningen Wieër Heerlerheide (cpl. 2.082)	660.000
86 woningen Poorterstr./Scheperstr. Brunssum (cpl. 3.008 + 3.012)	946.000
36 woningen Mettebos Brunssum (cpl. 4.007)	396.000
4 woningen Frans Halsstraat Heerlen-Centrum (cpl. 5.406)	44.000
	<u>2.046.000</u>

De "waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling" á € 135.000,- hebben betrekking op afgewaardeerde projectkosten inzake Pastoor Savelbergstraat en Masterplannen in Brunssum.

In de Weller Energie B.V. heeft een afwaardering plaatsgevonden op de energiecentrale, het secundaire- en teriariare netwerk á € 1.071.000,-. Deze afwaardering is opgenomen onder "Waardeveranderingen overige zaken".

Op basis van nieuwe taxaties per 31-12-2011 en herrubricering hebben de volgende "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" plaatsgevonden:

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	-945.000 *
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	-1.720.000 *
Commerciële ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-97.000 *
Commerciële ruimten Central (cpl. 4.982)	507.000
Commerciële ruimten Uit de Kunst (cpl. 5.947)	3.000
Woningen Central (cpl. 4.621)	210.000
Woningen Landvoogdstraat (cpl. 5.622)	17.000
Woning Landsheerstraat (cpl. 3.616)	27.000
Herrubricering Vullingsweg 42 (cpl. 1.037)	-84.000 *
Herrubricering Bexhoses 33 (cpl. 3.027)	-17.000 *
Herrubricering 4 x Limburgiaplantsoen (cpl. 4.078)	-327.000 *
	<u>-2.426.000</u>

* Positief effect

Lonen en salarissen

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Salarissen	5.060.887	5.076.622
Vakantiegeld	364.574	368.697
Gratificatie (13e maand)	408.431	419.316
	<u>5.833.892</u>	<u>5.864.635</u>

Sociale lasten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sociale lasten	694.256	674.143

Pensioenlasten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pensioenlasten	1.078.230	1.139.297

Beloning van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2011 € 439.630,- bedragen. In september 2011 is een van de bestuurders met pensioen gegaan. Per 1 november 2011 is een nieuwe bestuurder in dienst getreden.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Brutoloon	270.818	277.924
Vakantiegeld	18.450	20.148
Gratificatie (13 ^e maand)	19.219	20.988
Sociale lasten	12.656	12.241
Pensioenlasten	60.104	64.657
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	58.383	45.431
	<u>439.630</u>	<u>441.389</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 2011 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2011 had de corporatie gemiddeld 113 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Directie/Bestuur	1,8	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	15,4	16,3
Accountmanagers	6,2	5,9
Consultants	12,0	14,3
Relatiebeheerders	50,1	49,7
Medewerkers Financiën & Registratie	15,3	15,0
Facilitaire Zaken	1,4	1,3
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>102,2</u>	<u>104,5</u>

Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inkoop energie	<u>212.786</u>	<u>137.440</u>

Lasten onderhoud

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Dotatie glasfonds	128.670	135.024
Kosten planmatig onderhoud	5.959.323	5.893.174
Kosten niet-planmatig onderhoud	6.319.595	5.241.912
Nagekomen lasten onderhoud	199.058	480.820
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	229.171	164.632
	<u>12.835.818</u>	<u>11.915.562</u>

Projectkosten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kosten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	<u>0</u>	<u>4.938</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.

Lasten servicecontracten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gas, water en elektra	2.272.940	2.411.007
Onderhouds- en schoonmaakkosten	733.755	604.587
Huismeesters	61.205	45.344
Premie glasverzekering	4.487	2.425
Boilers	15.198	17.166
Administratiekosten	84.663	83.956
Overige kosten	35.556	31.412
	<u>3.207.804</u>	<u>3.195.897</u>

Overige bedrijfslasten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Overige personeelskosten	813.002	1.648.249
Directe bedrijfskosten	3.871.387	3.810.226
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	-207.854	440.270
Kosten verhuur	964.952	670.688
Huisvestingskosten	866.422	943.794
Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan	180.908	177.774
Algemene kosten	1.989.506	1.860.283
	<u>8.478.323</u>	<u>9.551.284</u>

<u>Overige personeelskosten</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reiskosten	53.226	56.151
Opleidingskosten	86.893	142.583
Dotatie voorziening personeelsuitkeringen	38.316	803.400
Cafetaria-model	27.785	22.679
Kosten leaseauto's	392.563	394.600
Wervingskosten personeel	48.037	11.194
Ongevallenverzekering	787	831
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	27.088	29.606
Overige	138.307	187.206
	<u>813.002</u>	<u>1.648.249</u>

<u>Directe bedrijfskosten</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Belastingen	3.035.502	2.977.542
Verzekeringen	316.585	277.486
Wijksteunpunten	75.299	79.015
Gemeenschapshuis Caumerbron	0	153.412
Afboeking service- en stookkosten	51.163	112.058
Jubileum 'trouwe huurders'	15.750	18.000
Vrijval voorziening inkomstenderving	-9.660	0
Afgeboekte jaarlijkse bijdragen 2005-2007	0	43.230
BTW-correctie 2002-2008 koopprojecten	78.393	0
Nazorg nieuwbouw Heerlerheide	25.517	0
Afgeboekte vorderingen	4.033	41.398
Overige lasten	278.805	108.085
	<u>3.871.387</u>	<u>3.810.226</u>

Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bijdrage bijzondere projectsteun	-440.270	440.270
Bijdrage saneringssteun	232.416	0
	<u>-207.854</u>	<u>440.270</u>

Kosten verhuur

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	934.335	648.661
Incassokosten	30.617	22.027
	<u>964.952</u>	<u>670.688</u>

Huisvestingskosten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	582.026	609.083
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	238.177	260.371
Onderhoud kantoor	31.453	39.359
Belastingen	8.517	12.464
Verzekeringen	3.456	18.361
Overige huisvestingskosten	2.791	4.155
	<u>866.422</u>	<u>943.794</u>

Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Presentie- en vacatiegelden	104.103	88.889
Overige kosten intern toezichhoudend orgaan	76.805	88.885
	<u>180.908</u>	<u>177.774</u>

Algemene kosten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kosten bewonerszaken	96.866	76.147
Gereedschap en kleding	6.938	8.102
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	182.135	168.914
Porti en telefoon	197.675	246.045
Exploitatiekosten bedrijfswagens	94.016	99.777
Contributies en abonnementen	127.555	149.726
Kosten automatisering	431.270	382.215
Verzekeringen	47.173	48.312
Kosten controle jaarrekening	101.024	106.600
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	23.982	0
Advieskosten	245.866	256.981
Public relations	293.040	255.663
Multichanneling	21.457	15.372
Makelaarskosten inzake taxaties	29.452	15.700
Notariskosten	8.592	7.464
Bemiddelingskosten verhuur	59.540	0
Overige algemene kosten	22.924	23.266
	<u>1.989.506</u>	<u>1.860.283</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:

In 2010 was Ernst & Young de externe accountant; met ingang van 2011 is dit Deloitte Accountants.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
1. Onderzoek jaarrekening	101.024	106.600
2. Andere controleopdrachten	0	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Andere niet controle diensten	0	19.040
	<u>101.024</u>	<u>125.640</u>

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Dotatie negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	2.712.484	12.436.382
Terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	-6.385.432 *	0
	<u>-3.672.948</u>	<u>12.436.382</u>

* Positief effect

De "dotatie negatieve herwaarderingen ultimo 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 "terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de nieuwe RJ645 (2011).

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

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN**Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rente te vorderen BWS-subsidies	20.293	27.198
Rente te vorderen Koploper-subsidies	29.825	29.825
	<u>50.117</u>	<u>57.023</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rente overige vorderingen	4.032	29.859
Rente fiscus	330.617	0
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	1.153.701	2.224.295
Rente deposito's	0	34.284
	<u>1.488.349</u>	<u>2.288.438</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rente langlopende leningen	-12.649.241	-13.462.632
Borgstellingsvergoeding WSW	-24.816	-22.062
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	-135.096	-97.339
Rente Wonen Boven Winkels	-174.034	0
Overige rentelasten	-	-14.707
	<u>-12.983.187</u>	<u>-13.596.740</u>

Vennootschapsbelasting	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultaat voor belastingen groepsmaatschappij Weller Wonen	4.907.157	-24.756.641
Bij:		
Lagere afschrijvingen	11.788.660	11.956.893
Dotatie negatieve herwaarderingen	-6.098.499	13.470.418
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)	101.569	117.184
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	704.436	6.064.757
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	0	14.000
Mutatie glasfonds	6.468	4.334
Mutatie voorziening onrendabele top	1.969.673	2.300.000
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	9.276	342.400
Vogelaarheffing	-207.854	440.270
Af:		
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	0	-1.676.696
Lagere opbrengst verkopen	-795.542	-336.264
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	0	-2.214.820
Afwaardering a.g.v. sloop	0	-2.891.661
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)	0	-6.860.000
Resultaat projectontwikkeling	48.326	-353.443
Hogere onderhoudskosten	-2.382.461	-1.181.975
Fiscaal Resultaat	<u>10.051.209</u>	<u>-5.561.244</u>
Bij:		
Oortkosten	30.426	30.712
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	0	-346.554
Belastbare winst	<u>10.081.635</u>	<u>-5.877.086</u>
Verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag	<u>10.081.635</u>	<u>0</u>
Acute Vennootschapsbelasting	0	0
Latente Vennootschapsbelasting:		
Actieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen	-4.421.712	5.454.462
Passieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen	2.012.805	250.816
Consolidatie-effect vennootschapsbelasting	176.583	0
	<u>-2.232.324</u>	<u>5.705.278</u>
Totale belasting in resultaat	<u><u>-2.232.324</u></u>	<u><u>5.705.278</u></u>
Resultaat deelnemingen	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultaat deelneming Exploitatiemaatschappij Noorderkroon B.V.	<u>0</u>	<u>7.433</u>

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire winstbestemming

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

Voorstel resultaatbestemming

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

JAARREKENING 2011

Stichting Weller Wonen

Enkelvoudig

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31 - 12 - 2011	31 - 12 - 2010
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	617.942	878.601
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	418.454.635	394.140.832
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.600.199	11.513.543
Overige zaken	329.427	389.376
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	586.494	579.577
	<u>436.970.755</u>	<u>406.623.328</u>
Vastgoedbeleggingen	9.782.000	21.180.000
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	854.316	1.014.928
Latente belastingvorderingen	3.526.676	7.948.388
Achtergestelde lening	2.000.000	1.300.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.014.737	4.890.222
Vordering op groepsmaatschappijen	21.049.145	10.072.328
	<u>32.444.874</u>	<u>25.225.866</u>
	<u>479.815.571</u>	<u>453.907.795</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Voorraad grond	0	956.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.338.325	2.338.325
Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	166.947	830.387
	<u>2.505.272</u>	<u>4.125.233</u>
Onderhanden projecten		
Gefactureerde termijnen	0	-411.774
	<u>0</u>	<u>-411.774</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	745.528	1.003.737
Gemeenten	119.995	239.687
Overige vorderingen	429.837	5.156.110
Overlopende activa	2.245.828	3.405.948
	<u>3.541.188</u>	<u>9.805.482</u>
Liquide middelen	1.065.817	1.016.176
	<u>7.112.277</u>	<u>14.535.117</u>
TOTAAL	<u><u>486.927.848</u></u>	<u><u>468.442.912</u></u>

Heerlen, 19-06-2012

BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (NA RESULTAATBESTEMMING)

<u>PASSIVA</u>	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	189.205.076	152.102.781
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.046.000	3.652.189
Voorziening herstructurering Intern Toezichhoudend Orgaan	69.000	34.500
Voorziening glasfonds	254.749	248.280
Voorziening latente belastingen	0	1.991.960
Voorziening gratificaties bij jubilea	672.576	658.400
Voorziening persoonlijk loopbaan plan	<u>138.000</u>	<u>145.000</u>
	3.180.325	6.730.329
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	6.723.789	8.235.034
Leningen kredietinstellingen	<u>255.452.687</u>	<u>272.090.494</u>
	262.176.476	280.325.528
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	5.654.787	4.891.907
Schulden aan kredietinstellingen	14.112.293	9.327.853
Belastingen en premies sociale verzekering	2.326.927	1.875.567
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.021.534	1.244.230
Overige schulden	549.369	340.281
Overlopende passiva	<u>7.701.061</u>	<u>11.604.436</u>
	32.365.971	29.284.274
TOTAAL	<u>486.927.848</u>	<u>468.442.912</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

	<i>Boekjaar 2011</i>	<i>Boekjaar 2010</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	51.065.318	49.435.701
Opbrengsten servicecontracten	3.223.429	3.207.545
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	908.216	614.407
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.197.335	1.053.453
Projectopbrengsten	0	61.060
Overige bedrijfsopbrengsten	658.070	262.550
Som van de bedrijfsopbrengsten	57.052.368	54.634.716
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.432.752	12.560.797
Overige waardeverand. (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	911.254	10.658.310
Lonen en salarissen	5.833.892	5.864.635
Sociale Lasten	694.256	674.143
Pensioenlasten	1.078.230	1.139.297
Lasten onderhoud	12.663.060	11.690.351
Projectkosten	0	4.938
Lasten servicecontracten	3.207.412	3.195.897
Overige bedrijfslasten	8.218.732	9.388.776
Som van de bedrijfslasten	45.039.588	55.177.144
 BEDRIJFSRESULTAAT	12.012.780	-542.428
 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-3.672.948	12.413.088
 FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	50.117	57.023
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.862.953	2.538.705
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.618.728	-13.142.969
Saldo financiële baten en -lasten	-10.705.658	-10.547.241
 RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.980.070	-23.502.757
 Vennootschapsbelasting	-2.429.752	5.402.372
Resultaat deelnemingen	124.515	-943.545
 RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.674.833	-19.043.930

KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	12.013.000	-542.000
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	12.433.000	12.561.000
* Waardeveranderingen (in)materiële vaste activa	2.615.000	10.657.000
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	654.000	2.802.000
- Mutatie onderhanden projecten	0	465.000
- Mutatie vorderingen	6.264.000	-1.666.000
- Mutatie kortlopende schulden	-1.703.000	2.833.000
	<u>5.215.000</u>	<u>4.434.000</u>
* Mutatie eigen vermogen	0	3.712.000
* Mutatie voorzieningen	-3.550.000	-9.039.000
Ontvangen rente	1.913.000	1.636.000
Betaalde rente	<u>-12.619.000</u>	<u>-13.126.000</u>
	<u>-10.706.000</u>	<u>-11.490.000</u>
Betaalde Vennootschapsbelasting	<u>-2.430.000</u>	<u>5.402.000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.590.000	15.695.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-19.496.000	-31.127.000
Investerings in immateriële vaste activa	-17.000	-236.000
Desinvesterings in materiële vaste activa	24.556.000	8.024.000
Mutatie financiële vaste activa	<u>-7.219.000</u>	<u>-5.568.000</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.176.000	-28.907.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	0	16.500.000
Aflossingen langlopende schulden	<u>-18.149.000</u>	<u>-18.446.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-18.149.000	-1.946.000
Mutatie geldmiddelen	<u><u>-4.735.000</u></u>	<u><u>-15.158.000</u></u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Geldmiddelen per 1 januari	-8.312.000	6.846.000
Mutatie geldmiddelen	<u>-4.735.000</u>	<u>-15.158.000</u>
Geldmiddelen per 31 december	<u><u>-13.047.000</u></u>	<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.

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011.
Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

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

Regelgeving

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

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

Schattingen

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

Kasstroomoverzicht

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

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

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

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen! dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de 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 (2011: € 664,- 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 aangeane 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 aangeane investeringsverplichtingen.

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

Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering.

Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten, welke met huurders worden afgerekend (bijv. warmtemeters).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik.

De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten.

Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2011 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden rechtstreeks verantwoord in de Winst- en Verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering op actuele waarde wordt op vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

BWS-subsidies

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

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

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

Projectsubsidies

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt 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 en sloop.

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

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 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 2011 bedragen € 93.000,- (waarvan € 80.000 renovatiekosten betreffen) en het jaarresultaat 2011 bedraagt nihil.

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

VOORRADEN

Voorraad grond

De voorraad grond wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop

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

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

VORDERINGEN 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 loopbaanplan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd.

De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde.

De voorziening persoonlijk loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

LANGLOPENDE 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.

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

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.
Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd.
Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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 productie eigen bedrijf

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

Projectopbrengsten en -kosten

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

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

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening.

Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Lasten onderhoud

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Hieronder worden een tweetal posten verantwoord :

De "dotatie negatieve herwaarderingen ultimo 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 "terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de nieuwe RJ645 (2011).

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

Financiële baten en -lasten

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

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

Belastingen

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

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

De belastingen in de Winst- en Verliesrekening worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-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.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aanschaffingswaarde	1.791.491	1.555.758
Afschrijvingen	-912.890	-653.840
Boekwaarde	878.601	901.918

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	17.155	235.733
Afschrijvingen	-277.814	-259.050
	-260.659	-23.317

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	1.808.646	1.791.491
Afschrijvingen	-1.190.704	-912.890
Boekwaarde	617.942	878.601

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	394.140.833	394.985.393
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	24.313.802	-844.560
Saldo per 31 december	418.454.635	394.140.833

Inv

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde i.c. bedrijfswaarde. Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar het hieronder opgenomen verloopoverzicht.

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

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2011	2010
- huurstijging 2011	1,20%	1,30%
- huurstijging 2012	2,30%	1,72%
- verwachte huurstijging 2013 t/m 2016 (gemiddeld)	2,00%	1,72%
- verwachte huurstijging vanaf 2017	2,00%	2,00%
- mutatiegraad	per complex	per complex
- huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
- variabele lastenstijging 2012	2,00%	1,50%
- variabele lastenstijging 2013 t/m 2016 (gemiddeld)	2,00%	1,78%
- variabele lastenstijging vanaf 2017	3,00%	2,00%
- onderhoudslastenstijging 2012	1,75%	1,50%
- onderhoudslastenstijging 2013 t/m 2016 (gemiddeld)	2,69%	2,34%
- onderhoudslastenstijging vanaf 2017	3,00%	3,00%
- stijging restwaarde vanaf 2012	2,00%	nvt
- verwachte huurderiving	1,50%	0,92%
- disconteringsvoet	5,25%	5,25%

De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt.

- jaarlijks bedrag algemeen beheer € 930,- p/vhe; jaarlijks indexeren
- jaarlijks bedrag belastingen bedrag 2012 p/vhe; vervolgens jaarlijks indexering
- jaarlijks bedrag assurantien € 28,- 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
- restwaarde op basis van de nieuwe richtlijn wordt de restwaarde vanaf 2011 bepaald als saldo van de grondwaarde minus de toekomstige onthurings- en sloopkosten
- looptijd minimale levensduur bedraagt 15 jaar

Er is geen verkoop van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.

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

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

De mutaties in het sociaal vastgoed gedurende 2011, bestaan uit:

Beginstand	394.140.833
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	8.687.980
Onttrekking voorziening nieuwbouw	-3.468.000
Afwaardering nieuwbouw t.l.v. jaarresultaat	-704.436
Vrijval voorziening t.g.v. jaarresultaat	34.542
	4.550.086
Verkopen	-13.115.220
Na-investeringen gerief en verbeteringen	3.246.253
Overige Voorraadmutaties	3.427.031
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-16.454.608
Waardeverandering Sociaal vastgoed	42.660.261 *
Eindstand	418.454.635

* Deze waardeverandering wordt vooral veroorzaakt door de waardering van de restwaarde, die in 2010 nihil was en in 2011 is opgenomen o.b.v. bovenstaande uitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	11.513.543	33.136.524
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	16.055.542	30.990.257
Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	-8.906.122	-54.515.799
Onttrekking voorziening onrendabele investering	-142.404	-64.567
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	-411.774	2.057.656
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-373.210	0
Afwaarderingen	-135.376	-90.528
Saldo per 31 december	<u>17.600.199</u>	<u>11.513.543</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Projecten Brunssum	610.000
Projecten Onderbanken	194.000
Projecten Heerlerbaan	11.452.000
Projecten Heerlen-Centrum	451.000
Projecten Heerlerheide	3.349.000
	<u>16.056.000</u>

Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	
10 wooneenheden Carrera (cpl. 1.038)	-3.228.000
24 huurwoningen en parkeerplaatsen Papero fase 2 (cpl. 2.370/2.981)	-5.460.000
Na-investerings nieuwbouw (voorgaand boekjaar) Piazza (cpl. 2.310)	-218.000
	<u>-8.906.000</u>

De nieuwbouwcomplexen Carrera en Papero (fase 2) zijn in 2011 opgeleverd. De gevormde voorzieningen van respectievelijk € 1.168.000,- en € 2.300.000,- zijn aan de voorziening onttrokken. Bij Carrera is € 34.000,- ten gunste van de exploitatie vrijgevallen uit de voorziening. Bij Papero is een additionele afwaardering á € 704.000,- ten laste van de exploitatie gebracht.

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	
Sloop Chrysantstraat (cpl. 3.711 en project POS004)	<u>-142.000</u>

De sloop van de 21 woningen aan de Chrysantstraat is in 2011 afgerond. Het restant van de hiervoor gevormde voorziening á € 184.000,- is aan de voorziening onttrokken. Per saldo is een bedrag van € 42.000,- vrijgevallen uit de voorziening ten gunste van de exploitatie.

Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	
Brede school en parkeergarage Papero Heerlerheide	<u>-412.000</u>

Overboeking naar vastgoedbeleggingen	
Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	-255.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	-118.000
	<u>-373.000</u>

Afwaarderingen	
Diverse projectkosten	<u>-135.000</u>

Overige zaken

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aanschaffingswaarde	651.286	562.908
Afschrijvingen	-261.910	-201.215
Boekwaarde	<u>389.376</u>	<u>361.693</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investerings	1.137	88.378
Desinvesteringen	-449	0
Afschrijvingen	-60.637	-60.695
	<u>-59.949</u>	<u>27.683</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	651.974	651.286
Afschrijvingen	-322.547	-261.910
Boekwaarde	<u>329.427</u>	<u>389.376</u>

De investeringen en desinvesteringen houden verband met de bijkomende kosten (bijv. warmtemeters).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aanschaffingswaarde	5.410.425	5.317.219
Afschrijvingen	-4.830.848	-4.575.590
Boekwaarde	<u>579.577</u>	<u>741.629</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investerings	206.460	93.206
Afschrijvingen	-199.543	-255.258
	<u>6.917</u>	<u>-162.052</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	5.616.885	5.410.425
Afschrijvingen	-5.030.391	-4.830.848
Boekwaarde	<u>586.494</u>	<u>579.577</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Automatisering	200.000
Inventaris	6.000
	<u>206.000</u>

Afschrijvingstermijnen

	<u>Methode</u>	<u>Termijn (in jaren)</u>
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.

In 2011 is het verzekeringspakket ondergebracht bij een nieuwe verzekeraar (ABN-AMRO).

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 979.900.000,-.

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

Voor 5 full domestic service-woningen zijn inventarisverzekeringen afgesloten voor € 204.000,-.

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

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

Aansprakelijkheidsverzekering bedrijven	dekking tot	2.500.000
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000
Collectieve werknemersverzekering	dekking tot	2.500.000
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	100.000
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.

Ten bedrage van € 261.295.000 van het totaal aan langlopende schulden is borgstelling door het WSW verkregen.

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

De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen, bedraagt € 998.097.000.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie	2011	2010
Saldo per 1 januari	21.180.000	10.847.330
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	-25.002	19.941.439
Overboeking naar sociaal vastgoed	-1.967.685	0
Overboeking van voorraden	965.800	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	373.210	0
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-1.201.754	0
Afwaardering nieuwbouw naar lagere taxatiewaarde	0	-3.021.439
Verkopen	-11.440.800	-5.530.000
Waardeverandering bestaande portefeuille	1.898.231	-1.057.330
Saldo per 31 december	9.782.000	21.180.000

De cumulatieve waardeverandering m.b.t. de vastgoedbeleggingen bedraagt - € 2.831.000 (ultimo 2011).

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

(Des)investeringen nieuwbouw	
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	-36.000
Commerciële ruimten Central Brunssum (cpl. 4.982)	8.000
Commerciële ruimten Uit de Kunst (cpl. 5.947)	3.000
	<u>-25.000</u>

Overboeking naar sociaal vastgoed

De overboeking á - € 1.968.000,- betreft een herverdeling van de stichtingskosten tussen de commerciële ruimten en de woningen van het in 2010 opgeleverde nieuwbouwproject Piazza.

Overboeking van voorraden (niet-verkochte koopwoningen)

3 Nieuwbouw woningen Central Brunssum (cpl. 4.621)	579.000
2 Nieuwbouw woningen Landvoogdstraat Heerlen (cpl. 5.622)	387.000
	<u>966.000</u>

Overboeking van vastgoed in ontwikkeling

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	255.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	118.000
	<u>373.000</u>

Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB

1 Dure huurwoning Kaer (cpl. 1.037)	86.000
1 Maatschappelijke ruimte Bexhoes (cpl. 3.027)	-143.000
4 Dure huurwoningen aan Radar Limburgiaplantsoen (cpl. 4.078)	-1.145.000
	<u>-1.202.000</u>

Verkopen

In 2011 zijn 12 commerciële ruimten, 8 markthuurloningen en 2 parkeerplaatsen verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V. tegen de taxatiewaarde op moment van verkoop á € 11.441.000,-.

Waardeveranderingen bestaande portefeuille

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	-255.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	1.720.000
Commerciële ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	97.000
Commerciële ruimten Central Brunssum (cpl. 4.982)	-8.000
Commerciële ruimten Uit de Kunst (cpl. 5.947)	-3.000
1 Dure huurwoning Kaer (cpl. 1.037)	84.000
1 Maatschappelijke ruimte Bexhoes (cpl. 3.027)	17.000
4 Dure huurwoningen aan Radar Limburgiaplantsoen (cpl. 4.078)	246.000
	<u>1.898.000</u>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

Te vorderen subsidies

<u>BWS-subsidie</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	505.128	660.246
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-164.757	-184.562
Bijschrijving rente	22.643	29.444
Saldo per 31 december	363.014	505.128

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 155.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	509.800	600.763
Mutaties in het boekjaar:		
Koplopersubsidie	0	127.536
ISV	0	-200.000
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.498	-18.499
Saldo per 31 december	491.302	509.800
 Totaal te vorderen subsidies	 <u>854.316</u>	 <u>1.014.928</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.

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.

<u>Latente belastingvorderingen</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	7.948.388	2.493.926
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	1.768.082	-184.996
- Waardering verkoopcomplexen	-515.628	12.012
- Waardering projecten met kooponderdelen	14.891	-43.528
- Waardering projecten met slooponderdelen	-87.077	145.069
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	259.859	-217.558
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	-27.331	115.250
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	-5.834.508	5.406.157
Voorvoegingsverliezen	0	222.056
Saldo per 31 december	3.526.676	7.948.388

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

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

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

	<u>1-1-2011</u>	<u>Mutatie</u>	<u>31-12-2011</u>
Stichting Weller Wonen			
Sloopcomplexen	587.853	1.768.082	2.355.935
Verkoopcomplexen	515.628	-515.628	0
Projecten m.b.t. kooponderdelen	113.839	14.891	128.730
Projecten m.b.t. sloop	145.069	-87.077	57.992
Leningen & BWS subsidies	414.185	259.859	674.044
Voorziening jubileumkosten + PLP	115.250	-27.331	87.919
Verliescompensatie fiscale eenheid	5.834.508	-5.834.508	0
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	222.056	0	222.056
	<u>7.948.388</u>	<u>-4.421.712</u>	<u>3.526.676</u>

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

De actieve latentie m.b.t. verkoopcomplexen valt vrij aangezien Weller geen actief verkoopbeleid meer voert. Ook in de bepaling van de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met toekomstige verkopen van woningen.

Als gevolg van het arrest van de Hoge Raad dd. 13 januari 2012 kan onder de wetgeving tot en met 2011 worden gesteld dat een op grond van artikel 70 Woningwet Toegelaten Instelling in haar kwaliteit als woningcorporatie kwalificeert als lichaam waarbij het algemeen maatschappelijk belang op de voorgrond staat, zodat toepassing van de herbestedingsreserve mogelijk is voor de jaren 2008 tot en met 2011. Op basis van deze uitspraak heeft Weller besloten om de fiscale winsten met terugwerkende kracht aan de herbestedingsreserve te doteren. Hierdoor vervalt de in de latentie opgenomen verliescompensatie.

Achtergestelde lening	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Achtergestelde lening verstrekt aan Weller Energie B.V.	<u>2.000.000</u>	<u>1.300.000</u>
Het verloop is als volgt:	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	1.300.000	1.300.000
Storting	700.000	0
Saldo per 31 december	<u>2.000.000</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 € 1.300.000,-. 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. In 2011 heeft er een bijstorting van € 700.000,- plaatsgevonden om te blijven voldoen aan de solvabiliteitsseis, die de ING bank bij het verstrekken van de lening heeft gesteld.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Weller Holding B.V.</u>		
Saldo per 1 januari	4.890.222	4.888.767
Mutaties in het boekjaar:		
- Agiostorting	0	945.000
- Resultaat deelneming	124.515	-943.545
Saldo per 31 december	<u>5.014.737</u>	<u>4.890.222</u>

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in de vennootschap Weller Wonen Holding B.V.
Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000.
De verkrijgingsprijs bedraagt € 6.172.000.

Stichting 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 2011 bedragen € 93.000,- (waarvan € 80.000 renovatiekosten betreffen) en het jaarresultaat 2011 bedraagt nihil.

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

Vordering op groepsmaatschappijen

31 - 12 - 2011 31 - 12 - 2010

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

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	4.913.098	5.281.747
Weller Wonen Holding B.V.	1.314.371	1.248.187
Weller Energie B.V.	0	0
Weller Vastgoed Beheer B.V.	14.821.676	3.542.394
	<u>21.049.145</u>	<u>10.072.328</u>

Er is geen overeenkomst afgesloten, derhalve is er omtrent aflossing en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5,0%.

VOORRADEN

Voorraad grond

31 - 12 - 2011 31 - 12 - 2010

Rumpenerpark Brunssum	0	737.269
Landvoogdstraat Heerlen-Centrum	0	219.252
	<u>0</u>	<u>956.521</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

31 - 12 - 2011 31 - 12 - 2010

Lux Luna Heerlen-Centrum	1.868.289	1.868.289
Magistraat Heerlerheide	470.036	470.036
	<u>2.338.325</u>	<u>2.338.325</u>

Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop

31 - 12 - 2011 31 - 12 - 2010

Central Brunssum	<u>166.947</u>	<u>830.387</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.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Gefactureerde termijnen	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Brede school en parkeergarage Papero Heerlerheide	<u>0</u>	<u>-411.774</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).

Fase 2 van nieuwbouwproject Papero is in 2011 opgeleverd en in exploitatie genomen. Het saldo á - € 412.000,- is overgeboekt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.080.211	969.857
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-512.303	-298.210
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.316.625	2.061.957
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-2.139.005	-1.729.867
	<u>745.528</u>	<u>1.003.737</u>

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

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders</u>		<u>Bedrag achterstand</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
tot 1 maand	673	588	226.000	229.000
1 tot 2 maanden	217	192	167.000	138.000
2 tot 3 maanden	94	98	113.000	118.000
3 tot 4 maanden	46	54	78.000	102.000
4 maanden of meer	69	70	496.000	383.000
	<u>1.099</u>	<u>1.002</u>	<u>1.080.000</u>	<u>970.000</u>

De van zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,95 % van de bruto jaarhuur over 2011 à € 55.461.463,- (ultimo vorig boekjaar 1,78%).

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	2.028.077	1.683.661
Definitief afgeboekte posten	-291.105	-304.245
Dotatie ten laste van de exploitatie	914.335	648.661
Saldo per 31 december	<u>2.651.307</u>	<u>2.028.077</u>

Gemeenten

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Bijdrage woningaanpassingen	73.924	152.316
Brede School Heerlerheide	0	2.116
Gen Coel Heerlerheide	0	67.509
Rozengaard Brunssum	29.631	0
Overige	16.440	17.746
	<u>119.995</u>	<u>239.687</u>

Overige vorderingen

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Te vorderen van verzekeraars	18.715	605.124
Vooruitbetaalde VPB	176.584	4.058.000
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	62.827	59.480
Nog te ontvangen inzake verkopen woningen	0	299.529
Overige posten	171.712	133.977
	<u>429.837</u>	<u>5.156.110</u>

Overlopende activa

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	37.288	1.621.557
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	585.174	243.344
Nog te ontvangen subsidies	550.000	550.000
Bijzondere Projectsteun	148.115	0
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	292.918	291.750
Vooruitbetaalde huur kantoor	168.214	164.937
Vooruitbetaalde bijdrage bewonersparticipatie	0	43.999
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	110.084	110.084
Nog te ontvangen bws-bijdrage	55.968	58.318
Vooruitbetaalde kosten energie en water	142.647	18.630
Nog te ontvangen rente	0	44.562
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	0	138.805
Gemeenschapshuis Heerlerbaan	85.848	0
Overige posten	69.572	119.962
	<u>2.245.828</u>	<u>3.405.948</u>

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Direct opeisbaar	1.021.192	1.016.063
Deposito's (kortlopend)	44.625	113
	<u>1.065.817</u>	<u>1.016.176</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	2011	2010
Saldo per 1 januari	152.102.781	167.434.395
Afwaardering Sociaal vastgoed in exploitatie bij positieve herw.reserve	-9.996.112	-1.064.975
Mutatie actuele waarde lopend boekjaar	44.423.574	4.777.291
Jaarresultaat	2.674.833	-19.043.930
Saldo per 31 december	189.205.076	152.102.781

De ongerealiseerde waardestijging die zit opgesloten in het Eigen Vermogen bedraagt € 168 miljoen ultimo 2011 (ultimo 2010 € 141 miljoen). Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de historische kostprijs en de actuele waarde van het sociaal vastgoed, mits dit verschil positief is. Een cijfermatige toelichting van het verloop, ziet er als volgt uit:

	Totale herwaardering	Negatieve herwaardering	Positieve herwaardering
Waarde per 1-1-2011	117.818.000	23.140.000	140.958.000
Aanpassing per 1-1-2011	85.000	1.142.000	1.227.000
	117.903.000	24.282.000	142.185.000
Verkopen	-9.926.000	-121.000	-10.047.000
Afschrijvingen	-4.560.000	-558.000	-5.118.000
	103.417.000	23.603.000	127.020.000
Waardeveranderingen	42.661.000	-1.509.000	41.152.000
Waarde per 31-12-2011	146.078.000	22.094.000	168.172.000

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2011	2010
Saldo per 1 januari	3.652.189	13.261.756
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.046.000	2.300.000
Onttrekkingen nieuwbouw	-3.433.458	-11.845.000
Onttrekkingen sloop	-142.404	-64.567
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-76.327	0
Saldo per 31 december	2.046.000	3.652.189

De dotatie heeft betrekking op de toekomstige sloop van 186 woningen van de Wieër (60), Poorterstraat/Schepenstraat (86), Mettebos (36) en Frans Halsstraat (4).

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

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	2011	2010
Saldo per 1 januari	34.500	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	34.500	34.500
Saldo per 31 december	69.000	34.500

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 en 2011 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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	248.280	243.946
Dotatie ten laste van de exploitatie	128.670	134.932
Onttrekkingen	<u>-122.202</u>	<u>-130.598</u>
Saldo per 31 december	<u><u>254.749</u></u>	<u><u>248.280</u></u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	1.991.960	2.263.621
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	<u>-1.991.960</u>	<u>-271.661</u>
Saldo per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.991.960</u></u>

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

Voorziening gratificaties bij jubilea

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	658.400	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	165.424	658.400
Onttrekkingen	-31.140	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	<u>-120.108</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u><u>672.576</u></u>	<u><u>658.400</u></u>

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

Voorziening persoonlijk loopbaanplan

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	145.000	0
Dotatie ten laste van de exploitatie	4.000	145.000
Onttrekkingen	0	0
Vrijval ten gunste van exploitatie	<u>-11.000</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u><u>138.000</u></u>	<u><u>145.000</u></u>

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	8.235.034	9.911.976
Aflossingen	<u>-1.511.245</u>	<u>-1.676.942</u>
Saldo per 31 december	<u>6.723.789</u>	<u>8.235.034</u>

Leningen kredietinstellingen	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo per 1 januari	272.090.494	272.359.584
Nieuwe leningen	0	16.500.000
Aflossingen	<u>-16.637.807</u>	<u>-16.769.090</u>
Saldo per 31 december	<u>255.452.687</u>	<u>272.090.494</u>

	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:		
Leningen overheid	6.723.789	8.235.034
Leningen kredietinstellingen	<u>255.452.687</u>	<u>272.090.494</u>
Totaal	<u>262.176.476</u>	<u>280.325.527</u>
Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt	<u>189.804.200</u>	<u>205.074.445</u>

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2012 een bedrag van € 3.895.000,- aan reguliere aflossingen en € 17.521.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Marktwaaarde langlopende leningen

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 280.202.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 3,53%. Dit levert een disagio op van € 18.026.000. De gehanteerde marktrente van 3,53% is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar. Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 12.296.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 249.880.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,48% (2010: 4,54%). 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 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Crediteuren	<u>5.654.787</u>	<u>4.891.907</u>

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

Schulden aan kredietinstellingen	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>14.112.293</u>	<u>9.327.853</u>

De kredietfaciliteit bedraagt € 15.000.000.

Belastingen en premies sociale verzekering	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Loonheffing	396.516	313.307
Omzetbelasting	1.814.722	1.482.821
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	<u>115.689</u>	<u>79.439</u>
	<u>2.326.927</u>	<u>1.875.567</u>

Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Weller Energie B.V.	<u>2.021.534</u>	<u>1.244.230</u>

Er is geen overeenkomst afgesloten, derhalve is er omtrent aflossing en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5,0%.

Overige schulden	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	549.369	409.758
Met huurders van Weller Vastgoed Beheer B.V. te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>0</u>	<u>-69.477</u>
	<u>549.369</u>	<u>340.281</u>

Overlopende passiva	<u>31 - 12 - 2011</u>	<u>31 - 12 - 2010</u>
Niet-ervallen rente	5.655.947	6.126.134
Vooruit ontvangen huren	340.539	392.357
Nog te betalen schilderwerk verkochte woningen uit beleggersportefeuille	88.320	292.012
Af te wikkelen vastgoedtransactie Piazza	0	1.843.485
Nog te betalen verbouwing Belemnietf 49 tm 255	125.000	0
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	45.032	88.581
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	100.808	0
Bak-bijdrage Weller Energie BV	93.472	0
Reservering stookkosten 2e halfjaar	115.358	233.938
Nog te betalen kosten energie en water	0	4.260
Bouwdepot Wonen Boven Winkels	0	982.938
Milieubeleidsplan	0	14.386
Rente en aflossing leningen	65.351	223.652
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	174.034	0
Nog te betalen kosten nieuwbouw	836.367	1.347.309
Overige posten	<u>60.834</u>	<u>55.384</u>
	<u>7.701.061</u>	<u>11.604.436</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 € 10.060.000,-.

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

2. BTW-verplichtingen AFNORTH-Woningen

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

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 17 woningen.

Het resterende aan de fiscus terug te betalen bedrag aan omzetbelasting, is afhankelijk van de verhuurtermijn met AFNORTH in verhouding tot de levensduur van de woningen, die op 40 jaar is gesteld. Deze verplichting bedraagt op balansdatum circa € 78.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 5.000,-.

3. Aangegane verplichtingen

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

Nieuwbouw huurwoningen zorgcluster Sevagram (Heerlerbaan)	<u>4.155.000</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 2012 en 2017. In dit project worden de volgende functies ontwikkeld : huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen kantoren, GDV (supermarkten) en KDV.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 60,2 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.

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 2012 bedraagt € 351.000,-. Voor de jaren 2013 tot en met 2018 bedraagt de leaseverplichting € 886.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2018.

6. 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.

7. Fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	49.661.888	48.593.983
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.143.806	965.527
Overige zaken	<u>242.838</u>	<u>245.243</u>
	52.048.532	49.804.753
Huurderving:		
Wegens leegstand	<u>-983.214</u>	<u>-369.052</u>
	<u>51.065.318</u>	<u>49.435.701</u>

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

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

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2011 = 1,3%, 2010 = 1,2%)	607.000
Geriefsverbeteringen & Streefhuur	451.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	1.035.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	<u>-1.025.000</u>
	<u>1.068.000</u>

Opbrengsten servicecontracten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Leveringen en diensten	4.105.508	4.015.219
Vergoedingsderving wegens leegstand	<u>-41.641</u>	<u>-15.870</u>
	4.063.867	3.999.349
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	<u>-840.437</u>	<u>-791.804</u>
	<u>3.223.429</u>	<u>3.207.545</u>

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Verkoopresultaten	<u>908.216</u>	<u>614.407</u>

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 185 huurwoningen, 12 commerciële ruimten, 8 markthuurlwoningen, 2 parkeerplaatsen en koopwoningen.

Nadere specificatie 185 huurwoningen:

Opbrengst verkopen (20)	2.224.918
Opbrengst verkopen beleggersportefeuille (165)	12.149.647
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-13.115.219
Verkoopkosten	<u>-417.477</u>
Verkoopresultaat huurwoningen	841.869

Nadere specificatie 12 commerciële ruimten, 8 markthurowoningen en 2 parkeerplaatsen (verocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V.):

Netto verkoopprijs (o.b.v. taxatiewaarde)	11.440.800	
Actuele waarde (taxatiewaarde)	<u>-11.440.800</u>	
Verkoopresultaat commerciële ruimten		0

Nadere specificatie koopwoningen:

Resultaat koopwoningen Kaer	121.465	
Resultaat koopwoningen Central	<u>-55.117</u>	
Verkoopresultaat koopwoningen		66.348
Totale verkoopresultaat	<u>908.216</u>	

Geactiveerde productie eigen bedrijf

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>1.197.335</u>	<u>1.053.453</u>

Projectopbrengsten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Opbrengsten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	<u>0</u>	<u>61.060</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>2011</u>	<u>2010</u>
Doorberekende administratiekosten aan derden	117.499	98.943
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	80.601	84.545
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	26.822	5.584
Teruggaaf omzetbelasting voorgaande jaren	359.017	0
Overige	<u>74.131</u>	<u>73.478</u>
	<u>658.070</u>	<u>262.550</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Immateriële vaste activa	277.814	259.050
Sociaal vastgoed	16.454.608	17.301.294
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexploitatie	-4.559.850	-5.315.500
Overige zaken	60.637	60.695
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>199.543</u>	<u>255.258</u>
	<u>12.432.752</u>	<u>12.560.797</u>

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2011	2010
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed	704.436	4.135.317
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling t.l.v. voorziening	0	2.300.000
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-76.327	0
Waardeverminderingen te slopen sociaal vastgoed t.l.v. voorziening	2.046.000	0
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	135.376	144.224
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-1.898.231	1.057.330
Waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw vastgoedbeleggingen	0	3.021.439
	<u>911.254</u>	<u>10.658.310</u>

De "waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw sociaal vastgoed" hebben betrekking op het additionele verlies van de in 2010 en 2011 opgeleverde woningen en garages van de brede school Papero in Heerlerheide.

Op basis van actuele bedrijfswaardeberekeningen voor nieuwbouwcomplex Carrera te Heerlen, heeft er een "vrijval voorziening onrendabele investeringen" plaatsgevonden á € 34.000,-. Daarnaast is er € 42.000,- vrijgefallen uit de voorziening m.b.t. de sloop van 21 woningen Chrysantstraat in Schinveld.

De "waardeverminderingen te slopen sociaal vastgoed t.l.v. voorziening" hebben betrekking op de volgende projecten:

60 woningen Wieër Heerlerheide (cpl. 2.082)	660.000
86 woningen Poorterstr./Schepenstr. Brunssum (cpl. 3.008 + 3.012)	946.000
36 woningen Mettebos Brunssum (cpl. 4.007)	396.000
4 woningen Frans Halsstraat Heerlen-Centrum (cpl. 5.406)	44.000
	<u>2.046.000</u>

De "waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling" á € 135.000,- hebben betrekking op afgewaardeerde projectkosten inzake Pastoor Savelbergstraat en Masterplannen in Brunssum.

Op basis van nieuwe taxaties per 31-12-2011 en herrubricering hebben de volgende "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" plaatsgevonden:

Commerciële ruimten Caumerpoort (cpl. 1.949)	255.000
Commerciële ruimten Piazza (cpl. 2.950)	-1.720.000 *
Commerciële ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-97.000 *
Commerciële ruimten Central (cpl. 4.982)	8.000
Commerciële ruimten Uit de Kunst (cpl. 5.947)	3.000
Herrubricering Vullingsweg 42 (cpl. 1.037)	-84.000 *
Herrubricering Bexhoses 33 (cpl. 3.027)	-17.000 *
Herrubricering 4 x Limburgiaplantsoen (cpl. 4.078)	-246.000 *
	<u>-1.898.000</u>

* Positief effect

Lonen en salarissen

	2011	2010
Salarissen	5.060.887	5.076.622
Vakantiegeld	364.574	368.697
Gratificatie (13e maand)	408.431	419.316
	<u>5.833.892</u>	<u>5.864.635</u>

Sociale lasten

	2011	2010
Sociale lasten	<u>694.256</u>	<u>674.143</u>

Pensioenlasten

	2011	2010
Pensioenlasten	<u>1.078.230</u>	<u>1.139.297</u>

Beloning van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2011 € 439.630,- bedragen. In september 2011 is een van de bestuurders met pensioen gegaan. Per 1 november 2011 is een nieuwe bestuurder in dienst getreden.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Brutoloon	270.818	277.924
Vakantiegeld	18.450	20.148
Gratificatie (13 ^e maand)	19.219	20.988
Sociale lasten	12.656	12.241
Pensioenlasten	60.104	64.657
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	58.383	45.431
	<u>439.630</u>	<u>441.389</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 2011 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2011 had de corporatie gemiddeld 113 werknemers in dienst. Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Directie/Bestuur	1,8	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	15,4	16,3
Accountmanagers	6,2	5,9
Consultants	12,0	14,3
Relatiebeheerders	50,1	49,7
Medewerkers Financiën & Registratie	15,3	15,0
Facilitaire Zaken	1,4	1,3
Totaal aantal formatieplaatsen	<u>102,2</u>	<u>104,5</u>

Lasten onderhoud	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Dotatie glasfonds	128.670	135.024
Kosten planmatig onderhoud	5.870.217	5.893.174
Kosten niet-planmatig onderhoud	6.239.596	5.016.700
Nagekomen lasten onderhoud	197.228	480.820
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	227.348	164.633
	<u>12.663.060</u>	<u>11.690.351</u>

Projectkosten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kosten koopwoningen Kaer (Percentage of Completion)	<u>0</u>	<u>4.938</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.

Lasten servicecontracten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gas, water en elektra	2.272.940	2.411.007
Onderhouds- en schoonmaakkosten	733.755	604.587
Huismeesters	61.205	45.344
Premie glasverzekering	4.095	2.425
Boilers	15.198	17.166
Administratiekosten	84.663	83.956
Overige kosten	35.556	31.412
	<u>3.207.412</u>	<u>3.195.897</u>

Overige bedrijfslasten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Overige personeelskosten	813.002	1.648.249
Directe bedrijfskosten	3.808.476	3.718.677
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	-207.854	440.270
Kosten verhuur	944.952	670.688
Huisvestingskosten	866.422	943.794
Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan	180.908	177.774
Algemene kosten	1.812.826	1.789.324
	<u>8.218.732</u>	<u>9.388.776</u>

Overige personeelskosten

	2011	2010
Reiskosten	53.226	56.151
Opleidingskosten	86.893	142.583
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	169.424	803.400
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-131.108	0
Cafetaria-model	27.785	22.679
Kosten leaseauto's	392.563	394.600
Wervingskosten personeel	48.037	11.194
Ongevallenverzekering	787	831
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	27.088	29.606
Overige	138.307	187.206
	<u>813.002</u>	<u>1.648.249</u>

Directe bedrijfskosten

	2011	2010
Belastingen	3.008.855	2.939.668
Verzekeringen	303.585	273.152
Wijksteunpunten	75.299	79.015
Gemeenschapshuis Caumerbron	0	153.412
Afboeking service- en stookkosten	48.432	112.058
Jubileum 'trouwe huurders'	15.750	18.000
Afgeboekte jaarlijkse bijdragen 2005-2007	0	43.230
BTW-correctie 2002-2008 koopprojecten	78.393	0
Nazorg nieuwbouw Heerlerheide	25.517	0
Overige lasten	252.645	100.142
	<u>3.808.476</u>	<u>3.718.677</u>

Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting

	2011	2010
Bijdrage bijzondere projectsteun	-440.270	440.270
Bijdrage saneringssteun	232.416	0
	<u>-207.854</u>	<u>440.270</u>

Kosten verhuur

	2011	2010
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	914.335	648.661
Incassokosten	30.617	22.027
	<u>944.952</u>	<u>670.688</u>

Huisvestingskosten

	2011	2010
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	582.026	609.083
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	238.177	260.371
Onderhoud kantoor	31.453	39.359
Belastingen	8.517	12.464
Verzekeringen	3.456	18.361
Overige huisvestingskosten	2.791	4.155
	<u>866.422</u>	<u>943.794</u>

Kosten Intern Toezichhoudend Orgaan

	2011	2010
Presentie- en vacatiegelden	104.103	88.889
Overige kosten intern toezichhoudend orgaan	76.805	88.885
	<u>180.908</u>	<u>177.774</u>

<u>Algemene kosten</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kosten bewonerszaken	96.866	76.147
Gereedschap en kleding	6.938	8.102
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	181.948	166.967
Porti en telefoon	197.675	246.045
Exploitatiekosten bedrijfswagens	94.016	99.777
Contributies en abonnementen	127.555	146.911
Kosten automatisering	431.270	382.215
Verzekeringen	40.059	42.593
Kosten controle jaarrekening	88.774	91.180
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	2.982	0
Advieskosten	217.138	243.818
Public relations	293.040	254.863
Multichanneling	21.457	15.372
Overige algemene kosten	13.107	15.335
	<u>1.812.826</u>	<u>1.789.324</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:

In 2010 was Ernst & Young de externe accountant; met ingang van 2011 is dit Deloitte Accountants.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
1. Onderzoek jaarrekening	88.774	91.180
2. Andere controleopdrachten	0	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Andere niet controle diensten	0	19.040
	<u>88.774</u>	<u>110.220</u>

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Dotatie negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	2.712.484	12.413.088
Terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed	-6.385.432 *	0
	<u>-3.672.948</u>	<u>12.413.088</u>

* Positief effect

De "dotatie negatieve herwaarderingen ultimo 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 "terugname negatieve herwaarderingen ultimo boekjaar sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de nieuwe RJ645 (2011).

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

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN**Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rente te vorderen BWS-subsidies	20.293	27.198
Rente te vorderen Koploper-subsidies	29.825	29.825
	<u>50.117</u>	<u>57.023</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rente overige vorderingen	100.299	27.524
Rente Weller Vastgoed Beheer B.V.	171.516	177.119
Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	284.132	186.844
Rente Weller Wonen Holding B.V.	62.680	60.253
Rente fiscus	330.617	0
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	913.709	2.052.681
Rente deposito's	0	34.284
	<u>1.862.953</u>	<u>2.538.705</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rente langlopende leningen	-12.190.141	-13.006.899
Borgstellingsvergoeding WSW	-24.816	-22.062
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	-135.096	-97.339
Rente Weller Energie B.V.	-94.641	-16.669
Rente Wonen Boven Winkels	-174.034	0
	<u>-12.618.728</u>	<u>-13.142.969</u>

Vennootschapsbelasting	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultaat voor belastingen groepsmaatschappij Weller Wonen	4.907.157	-24.756.641
Bij:		
Lagere afschrijvingen	11.894.758	11.956.893
Dotatie negatieve herwaarderingen	-5.571.179	13.470.418
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)	101.569	117.184
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	704.436	6.064.757
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	0	14.000
Mutatie glasfonds	6.468	4.334
Mutatie voorziening onrendabele top	1.969.673	2.300.000
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	9.276	342.400
Vogelaarheffing	-207.854	440.270
Resultaat deelnemingen	-706.331	0
Af:		
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	0	-1.676.696
Lagere opbrengst verkopen	-795.542	-336.264
Afwaardering lagere bedrijfswaarde	0	-2.214.820
Afwaardering a.g.v. sloop	0	-2.891.661
Afwaardering lagere WOZ-waarde (VSO II)	0	-6.860.000
Resultaat projectontwikkeling	48.326	-353.443
Hogere onderhoudskosten	-2.382.461	-1.181.975
Fiscaal Resultaat	<u>9.978.296</u>	<u>-5.561.244</u>
Bij:		
Oortkosten	30.426	30.712
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	0	-346.554
Belastbare winst	<u>10.008.722</u>	<u>-5.877.086</u>
Compensatie verlies	0	0
Belastbaar bedrag	<u>10.008.722</u>	<u>0</u>
Vennootschapsbelasting	0	0
Vorming latentie:		
Actieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen	-4.421.712	5.454.462
Passieve latentie groepsmaatschappij Weller Wonen	<u>1.991.960</u>	<u>250.816</u>
	<u>-2.429.752</u>	<u>5.705.278</u>
Verliescompensatie	0	0
Totale belasting in resultaat groepsmaatschappij	<u>-2.429.752</u>	<u>5.705.278</u>
Belasting in resultaten vennootschappen	0	302.906
Totale belasting in resultaat stichting Weller Wonen	<u>-2.429.752</u>	<u>5.402.372</u>
Resultaat deelnemingen	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resultaat deelneming Weller Holding B.V.	<u>124.515</u>	<u>-943.545</u>

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire winstbestemming

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

Voorstel resultaatbestemming

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Weller Wonen te Heerlen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit verslag opgenomen) jaarrekening 2011 van Stichting Weller Wonen te Heerlen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het 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 (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, 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, onderdeel a, van het Bbsh 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 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, 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, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG 2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Maastricht Airport, 19 juni 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H Banser RA RC EMFC

JAARREKENING 2011

WELLER WONEN HOLDING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Wonen Holding B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14091276.

1.2. Doelstellingen

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

lid 1

De vennootschap heeft ten doel:

Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen, het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan, de deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden;

- het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
- het uitoefenen van managementactiviteiten;
- het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

lid 2

Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap is:

- Stichting Weller Wonen: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

1.5. Consolidatie

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:408 lid 1 BW en heeft geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31 dec 2011 (voor winstbestemming)

	31-12-2011	31-12-2010
<u>ACTIVA</u>		
Vaste activa		
Financiële vaste activa	€ 8.659.813	€ 7.661.422
	<u>€ 8.659.813</u>	<u>€ 7.661.422</u>
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa	€ 494	-€ 302
Liquide middelen	€ 18.139	€ 18.015
	<u>€ 18.633</u>	<u>€ 17.713</u>
Totaal activa	<u><u>€ 8.678.446</u></u>	<u><u>€ 7.679.135</u></u>
	31-12-2011	31-12-2010
<u>PASSIVA</u>		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Agioreserve	€ 6.154.102	€ 6.154.102
Algemene reserve	-€ 1.281.881	-€ 338.336
Onverdeeld resultaat	€ 124.515	-€ 943.545
	<u>€ 5.014.736</u>	<u>€ 4.890.221</u>
Voorzieningen	€ 2.347.589	€ 1.538.547
	<u>€ 2.347.589</u>	<u>€ 1.538.547</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 1.314.371	€ 1.248.187
	<u>€ 1.314.371</u>	<u>€ 1.248.187</u>
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 1.750	€ 2.180
	<u>€ 1.750</u>	<u>€ 2.180</u>
Totaal passiva	<u><u>€ 8.678.446</u></u>	<u><u>€ 7.679.135</u></u>

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2011

	2011		2010	
Bedrijfskosten				
Overige bedrijfskosten	€	3.895	€	3.951
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ 3.895		€ 3.951
		<u> </u>		<u> </u>
Bedrijfsresultaat		€ 3.895-		€ 3.951-
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	59.749	€	57.811
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	62.680-	€	60.253-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 2.931-		€ 2.442-
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		€ 6.826-		€ 6.393-
		<u> </u>		<u> </u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€	1.707	€	1.630
Resultaat deelnemingen	€	129.634	€	938.782-
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat na belastingen		€ 124.515		€ 943.545-
		<u> </u>		<u> </u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2011

	2011		2010	
Kasstroomen uit operationele activiteiten				
Resultaat na belastingen	€	124.515	€	943.545-
Aanpassingen voor:				
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€	796-	€	-
Mutatie kortlopende schulden	€	429-		€ 31
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 1.225-	€	31
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Mutatie financiële vaste activa	€	998.391-	€	1.263.120-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 998.391-	€	1.263.120-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Voorziening deelneming	€	809.042	€	1.199.308
Mutaties rekeningcourant schulden	€	66.184	€	59.819
Agio	€	0-	€	945.000
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 875.225	€	2.204.126
		<u> </u>		<u> </u>
Netto kasstroom	€	<u>124</u>	€	<u>2.508-</u>
		<u> </u>		<u> </u>
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	18.015	€	20.523
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	18.139	€	18.015
		<u> </u>		<u> </u>
Mutatie liquide middelen	€	<u>124</u>	€	<u>2.508-</u>
		<u> </u>		<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.

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 30 maart 2012.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100%-dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele in staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geldende verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

Weller Wonen Holding B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig. De vennootschapsbelasting wordt berekend alsof de vennootschap zelfstandig zou zijn en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2011

2010

Deelnemingen

Deelneming Weller Energie B.V.

100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 18.000,-.

Saldo per 1 januari	€	-	€	-
Waardering deelneming	€	1.538.547-	€	339.239-
Resultaat deelneming	€	809.042-	€	1.199.308-
		<u> </u>		<u> </u>
	€	2.347.589-	€	1.538.547-
 Afwwaardering deelneming	€	2.347.589	€	1.538.547
		<u> </u>		<u> </u>
Saldo per 31 december	€	-	€	-

Voor het negatieve eigen vermogen van Weller Energie B.V. is een voorziening getroffen.

Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar 2011: € 1.741.707,-.

Deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 100.000,- verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Hiervan zijn ultimo boekjaar 122.500 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 61.250,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 61.250,-.

Saldo per 1 januari	€	1.732.507	€	1.656.549
Resultaat deelneming	€	151.340	€	75.958
		<u> </u>		<u> </u>
Saldo per 31 december	€	1.883.847	€	1.732.507

De aandelen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V. tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht vanaf 1 januari 2008 voor rekening en risico van de verkrijger te zijn. De verkrijgingsprijs is gebaseerd op de netto vermogenswaarde van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Deelneming Weller Vastgoed Beheer B.V.
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

2011

2010

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 4.463.000,-; het agio bedraagt € 4.445.0

Saldo per 1 januari	€	4.734.598	€	3.605.030
Agio storting	€	-	€	945.000
Resultaat deelneming	€	787.336	€	184.568
		=====		=====
Saldo per 31 december	€	5.521.934	€	4.734.598

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€	1.254.032	€	1.194.317
		=====		=====
	€	1.254.032	€	1.194.317

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Totaal financiële vaste activa	€	8.659.813	€	7.661.422
		=====		=====

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

2011

2010

Te vorderen BTW	€	494	€	302-
		=====		=====

LIQUIDE MIDDELEN

2011

2010

BNG rekening-courant	€	18.139	€	18.015
		=====		=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

EIGEN VERMOGEN

2011

2010

Geplaatst kapitaal

Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
	=====	=====

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-.

Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-.

Alle aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.

Agioreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 6.154.102	€ 5.209.102
Bij: Agiostorting	€ -	€ 945.000
	=====	=====
Saldo per 31 december	€ 6.154.102	€ 6.154.102
	=====	=====

Algemene reserve

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 338.336-	€ 255.151-
Bij: Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 943.545-	€ 83.185-
	=====	=====
Saldo per 31 december	€ 1.281.881-	€ 338.336-
	=====	=====

Onverdeeld resultaat

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 943.545-	€ 83.185-
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 943.545	€ 83.185
Bij: resultaat na belastingen	€ 124.515	€ 943.545-
	=====	=====
Saldo per 31 december	€ 124.515	€ 943.545-
	=====	=====

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

VOORZIENINGEN

2011

2010

Voorziening deelneming

Het verloop van deze post is als volgt:

<i>Saldo per 1 januari</i>	€	1.538.547	€	339.239
Bij: Afwaardering deelneming Weller Energie B.V.	€	809.042	€	1.199.308
<i>Saldo per 31 december</i>	€	2.347.589	€	1.538.547

LANGLOPENDE SCHULDEN

2011

2010

Schulden aan groepsmaatschappijen

Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	1.314.371	€	1.248.187
		=====		=====

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

2011

2010

Overlopende passiva

Nog te betalen kosten	€	1.750	€	2.180
		=====		=====

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2011	2010
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	€ 1.750	€ 2.180
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ 2.000	€ -
Verkoopkosten	€ -	€ 1.604
Overige algemene kosten	€ 145	€ 167
	€ 3.895	€ 3.951
	=====	=====
De vennootschap heeft in 2011 geen werknemers in dienst.		
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	€ 33	€ 69
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 59.716	€ 57.742
	€ 59.749	€ 57.811
	=====	=====
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€ 62.680	€ 60.253
	=====	=====
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€ 1.707	€ 1.630
	=====	=====
Resultaat deelnemingen		
Resultaat Weller Energie B.V.	€ 809.042-	€ 1.199.308-
Resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 151.340	€ 75.958
Resultaat Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 787.336	€ 184.568
	€ 129.634	€ 938.782-
	=====	=====

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:383c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 19 juni 2012

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans QC (voorzitter)

M.H. Reijnders (vice-voorzitter)

Heerlen, 19 juni 2012

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering van aandeelhouders is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € -943.545 ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2011 na belastingen ten bedrage van: € 124.515
ten gunste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Weller Wonen Holding B.V.
te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Weller Wonen Holding B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Wonen Holding B.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 2:393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in Artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 19 juni 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

**JAARREKENING
2011**

WELLER VASTGOED BEHEER B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 29 mei 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14102934.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

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

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

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

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2011 (voor winstbestemming)

	31-12-2011	31-12-2010
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	€ 29.610.057	€ 17.496.874
Financiële vaste activa	€ 58.839	€ 56.103
	€ 29.668.896	€ 17.552.977
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa	€ 177.765	€ 80.639
Liquide middelen	€ 91.938	€ 281.839
	€ 269.703	€ 362.478
Totaal activa	€ 29.938.599	€ 17.915.455
	31-12-2011	31-12-2010
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Agioreserve	€ 4.445.000	€ 4.445.000
Algemene reserve	€ 271.598	€ 87.030
Onverdeeld resultaat	€ 787.336	€ 184.568
	€ 5.521.934	€ 4.734.598
Voorzieningen	€ -	€ 65.845
	€ -	€ 65.845
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	€ 7.924.375	€ 8.076.875
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 16.194.507	€ 4.867.376
	€ 24.118.882	€ 12.944.251
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 297.783	€ 170.761
	€ 297.783	€ 170.761
Totaal passiva	€ 29.938.599	€ 17.915.455

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2011

	2011		2010	
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	€	1.256.129	€	1.259.697
Overige opbrengsten	€	2.012	€	-
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		€ 1.258.141		€ 1.259.697
Bedrijfskosten				
Doorberekende personeelslasten	€	60.060	€	39.220
Afschrijvingen op materiële vaste activa	€	4.215	€	1.067
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	527.320-	€	51.664
Directe bedrijfslasten	€	183.093	€	229.868
Overige bedrijfskosten	€	119.867	€	71.062
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ 160.084-		€ 392.881
Bedrijfsresultaat		€ 1.418.225		€ 866.816
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	3.831	€	122
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	611.209-	€	619.196-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 607.378-		€ 619.074-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		€ 810.848		€ 247.742
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering				
Vrijval passieve latentie	€	44.357-	€	63.174-
	€	20.845	€	-
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat na belastingen		€ 787.336		€ 184.568
		<u> </u>		<u> </u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2011

	2011		2010	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Resultaat na belastingen	€	787.336	€	184.568
Aanpassing voor:				
* Afschrijvingen materiële vaste activa	€	4.215	€	1.067
* Waardeverandering vastgoedportefeuille	€	527.320-	€	51.664
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€	97.126-	€	7.648
Mutatie kortlopende schulden	€	127.022	€	58.261
* Mutatie voorzieningen	€	65.845-	€	20.845
		<u>€ 35.949-</u>		<u>€ 86.754</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen in materiële vaste activa	€	11.590.078-	€	5.558.676-
		<u>€ 11.590.078-</u>		<u>€ 5.558.676-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie langlopende schulden	€	152.500-	€	3.606.875
Mutatie agioreserve	€	-	€	945.000
Mutatie rekeningcourant schulden	€	11.327.131	€	624.743
Mutatie rekeningcourant vorderingen	€	2.736-	€	56.103-
		<u>€ 11.171.895</u>		<u>€ 5.120.515</u>
Netto kasstroom	€	<u><u>189.901-</u></u>	€	<u><u>114.108-</u></u>
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	281.839	€	395.947
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	91.938	€	281.839
Mutatie liquide middelen	€	<u><u>189.901-</u></u>	€	<u><u>114.108-</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.

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 30 maart 2012 opgemaakt.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2011 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Onder de materiële vaste activa is voorts inventaris opgenomen. De inventaris wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur (5 of 10 jaar).

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening belastinglatenties

Voor vastgoedbeleggingen, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Voorziening inkomstenderving

N.a.v. de uitspraak inzake een juridisch geschil omtrent de ontstane lekkage van de parkeergarage van het cultuurcluster te Heerlerheide is een voorziening inkomstenderving gevormd voor inkomenscompensatie voor huurders van nabij gelegen winkelpanden die last zullen hebben van de herstelwerkzaamheden. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. In 2011 valt deze voorziening vrij tegen de ter compensatie aan huurders verstrekte huurvermindering.

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

Weller Vastgoed Beheer B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig. De vennootschapsbelasting wordt berekend alsof de vennootschap zelfstandig zou zijn en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2011

2010

Vastgoedbeleggingen

Boekwaarde per 1 januari

Aanschafwaarde	€	17.516.663	€	11.986.663
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	€	51.664-	€	-
	€	<u>17.464.999</u>	€	<u>11.986.663</u>

Mutaties gedurende het boekjaar

Investerings	€	11.587.680	€	5.530.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	527.320	€	51.664-
	€	<u>12.115.000</u>	€	<u>5.478.336</u>

Boekwaarde per 31 december

Aanschafwaarde	€	29.104.343	€	17.516.663
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	€	475.656	€	51.664-
	€	<u>29.579.999</u>	€	<u>17.464.999</u>

Vastgoedbeleggingen

De waarde onder Vastgoedbeleggingen per ultimo 2011 is de taxatiewaarde per 31 december 2011. De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwjaar, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

Inventaris

Boekwaarde per 1 januari

Aanschafwaarde	€	34.009	€	5.333
Cumulatieve afschrijvingen	€	2.134-	€	1.067-
	€	<u>31.875</u>	€	<u>4.266</u>

Mutaties gedurende het boekjaar

Investerings	€	2.398	€	28.676
Afschrijvingen	€	4.215-	€	1.067-
	€	<u>1.817-</u>	€	<u>27.609</u>

Boekwaarde per 31 december

Aanschafwaarde	€	36.407	€	34.009
Cumulatieve afschrijvingen	€	6.349-	€	2.134-
	€	<u>30.058</u>	€	<u>31.875</u>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2011

2010

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Rekeningcourant Weller Energie B.V.	€	58.839	€	56.103
	€	<u>58.839</u>	€	<u>56.103</u>

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	2011	2010
Te vorderen BTW	€ -	€ 2.342
Huurdebiteuren	€ 191.332	€ 81.340
Af: voorziening dubieuze debiteuren	€ 20.000-	€ -
Overige Vorderingen	€ 6.433	€ 3.043-
	€ <u>177.765</u>	€ <u>80.639</u>

Ten behoeve van de huurdebiteuren is een voorziening gevormd voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening heeft het volgende verloop:

<i>Saldo per 1 januari</i>	€ -	€ -
Dotatie ten laste van de exploitatie	€ 20.000	€ -
<i>Saldo 31 december</i>	€ 20.000	€ -

LIQUIDE MIDDELEN

	2011	2010
Rekening-courant	€ 91.938	€ 281.839
	€ <u>91.938</u>	€ <u>281.839</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

EIGEN VERMOGEN

	2011	2010
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100.

Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100. Alle aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

Agio

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 4.445.000	€ 3.500.000
Bij: Agiostorting	€ -	€ 945.000
Saldo per 31 december	€ 4.445.000	€ 4.445.000

Algemene reserve

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 87.030	€ 10.034
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 184.568	€ 97.064
Saldo per 31 december	€ 271.598	€ 87.030

Onverdeeld resultaat

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 184.568	€ 97.064
Af: overboeking naar Algemene reserve	€ 184.568	€ 97.064
Bij: resultaat na belastingen	€ 787.336	€ 184.568
Saldo per 31 december	€ 787.336	€ 184.568

VOORZIENINGEN

Voorziening belastinglatenties

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 20.845	€ -
Bij: dotatie voorziening	€ -	€ 20.845
Af : vrijval voorziening	€ 20.845	
Saldo per 31 december	€ -	€ 20.845

Voor vastgoedbeleggingen, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Bij waardering tegen nominale waarde bedraagt deze latentie ultimo 2012 € 477.500,-, zijnde het vigerende belastingtarief van 25 % over het verschil tussen de fiscale (€ 27,7 miljoen) en de commerciële waarde (€ 29,6 miljoen) in de jaarrekening.

Voorziening inkomstenderving

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	€ 45.000	€ 45.000
Bij: dotatie voorziening	€ -	€ -
Af: onttrekking voorziening	€ 35.340	€ -
Af: vrijval voorziening	€ 9.660	€ -
Saldo per 31 december	€ -	€ 45.000

De voorziening is een resultante van de arbitragezaak rond de lekkages bij de parkeergarage van het Cultuurcluster Heerlerheide. Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft zich hierbij verplicht om de inkomstenderving op de commerciële panden voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 45.000. In 2011 valt deze voorziening vrij tegen de ter compensatie aan huurders verstrekte huurvermindering.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

LANGLOPENDE SCHULDEN

2011

2010

Schulden aan kredietinstellingen

Saldo per 1 januari

Lening 1	€	3.500.000	€	3.500.000
Lening 2	€	930.000	€	970.000
Lening 3	€	3.646.875	€	-
	€	<u>8.076.875</u>	€	<u>4.470.000</u>

Bij: nieuwe lening 3	€	-	€	3.750.000
Af: Aflossing lening 1	€	-	€	-
Af: Aflossing lening 2	€	40.000-	€	40.000-
Af: Aflossing lening 3	€	112.500-	€	103.125-
	€	<u>152.500-</u>	€	<u>3.606.875</u>

Saldo per 31 december

Lening 1	€	3.500.000	€	3.500.000
Lening 2	€	890.000	€	930.000
Lening 3	€	3.534.375	€	3.646.875
	€	<u>7.924.375</u>	€	<u>8.076.875</u>

Langlopende lening 1, met een hoofdsom van € 3.500.000 heeft een looptijd van 10 jaar. De aflossing geschiedt in één bedrag op 1 januari 2019. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,65% per jaar.

Langlopende lening 2, met een hoofdsom van € 1.000.000- heeft een looptijd van 25 jaar. De aflossing geschiedt in 100 opeenvolgende driemaandelijke termijnen van € 10.000 voor het eerst op 1 april 2009. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,75% per jaar.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31-12-2011 een derivaat (rente-swap) in haar bezit met een nominaal bedrag van € 4.390.000, waarvoor het renterisco voor lening 1 en 2 is afgedekt. De marktwaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van de bank, is ultimo 2011 € 600.000 positief.

De vennootschap maakt gebruik van dit derivaat om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de langlopende leningen 1 en 2 afte dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de rente-swap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de langlopende leningen 1 en 2 en die van de rente-swap in hoge mate tegengesteld correleren. De rente-swap wordt in principe tot einde looptijd aangehouden. Op grond hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs-hedge-accounting toegepast. De rente-swap en de langlopende leningen 1 en 2 worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

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

- Geldgever:	ABN
- Type:	SWAP
- Start:	1 februari 2009
- Eind:	1 februari 2019
- Hoofdsom:	€ 4.390.000,-
- Rente:	3,76%

Langlopende lening 3, met een hoofdsom van € 3.750.000 heeft een looptijd van 5 jaar, behoudens verlenging. De aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen van € 9.375 voor het eerst op 1 februari 2010. Het rentepercentage is gebaseerd op interbancaire 5-jaarstarief vermeerderd met een individuele opslag van 1,35% per jaar.

Van het totaal aan schulden aan kredietinstellingen wordt in 2012 een bedrag van € 152.500 afgelost. Van het totaal aan schulden aan kredietinstellingen heeft € 4.190.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

Voor lening 1 en 2 staat Stichting Weller Wonen garant middels een terugkoopverklaring.

Schulden aan groepsmaatschappijen

Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€	14.821.676	€	3.542.394
Rekeningcourant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€	118.799	€	130.665
Rekeningcourant Weller Wonen Holding B.V.	€	1.254.032	€	1.194.317
	€	<u>16.194.507</u>	€	<u>4.867.376</u>

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

KORTLOPENDE SCHULDEN	2011	2010
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Crediteuren	€ 91.005	€ 31.645
Verschuldigde BTW	€ 55.014	€ -
Te verrekenen met huurders	€ 6.034	€ 91.282
Overlopende passiva	€ 145.730	€ 47.834
	<u>€ 297.783</u>	<u>€ 170.761</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2011	2010
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	€ 1.256.129	€ 1.259.697
Overige opbrengsten	€ 2.012	€ -
	€ <u>1.258.141</u>	€ <u>1.259.697</u>
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Doorberekende personeelslasten	€ <u>60.060</u>	€ <u>39.220</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Inventaris	€ <u>4.215</u>	€ <u>1.067</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ <u>527.320-</u>	€ <u>51.664</u>
Directe bedrijfslasten		
Onderhoud	€ 115.652	€ 161.171
Belasting & verzekering	€ 38.786	€ 39.227
Overige directe bedrijfslasten	€ 28.656	€ 29.470
	€ <u>183.093</u>	€ <u>229.868</u>
Overige bedrijfskosten		
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	€ 154	€ 1.262
Accountantskosten	€ 2.750	€ 4.210
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ 4.000	€ -
Makelaarskosten	€ 29.452	€ 15.700
Notariskosten	€ 8.592	€ 7.464
Afgeboekte vorderingen	€ 4.033	€ 41.398
Dotatie voorziening huurdebiteuren	€ 20.000	€ -
Vrijval voorziening inkomstenderving	€ 9.660-	€ -
Bemiddelingskosten verhuur	€ 59.540	€ -
Overige algemene kosten	€ 1.006	€ 1.028
	€ <u>119.867</u>	€ <u>71.062</u>
De vennootschap heeft in 2011 geen werknemers in dienst.		
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	€ 1.007	€ -
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ -	€ 122
Rente rekeningcourant Weller Energie B.V.	€ 2.824	€ -
	€ <u>3.831</u>	€ <u>122</u>
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	€ 373.224	€ 369.857
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€ 171.516	€ 177.119
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 6.753	€ -
Rente rekeningcourant Weller Wonen Holding B.V.	€ 59.716	€ 57.742
Overige rentelasten	€ -	€ 14.478
	€ <u>611.209</u>	€ <u>619.196</u>
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	€ <u>44.357-</u>	€ <u>63.174-</u>
Vrijval voorziening belastinglatenties	€ <u>20.845</u>	€ <u>-</u>

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:383c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 19 juni 2012

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans OC (voorzitter)

M.H. Reijnders (vice-voorzitter)

Heerlen, 19 juni 2012

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen m.b.t. winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering van aandeelhouders is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € 184.568 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2011 na belastingen ten bedrage van: € 787.336
ten gunste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Weller Vastgoed Beheer B.V.
te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 2: 393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in Artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 19 juni 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

JAARREKENING 2011
WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Heerlen

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

1. ALGEMEEN

1.1 De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Heerlen. De vennootschap is opgericht op 20 april 1984 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017. De vennootschap opereerde tot 29 mei 2008 onder de naam Parkstad Sociaal Invest B.V.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

lid 1

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

lid 2

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

lid 3

Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 122.500 aandelen

De aandelen zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht van 1 januari 2008 af voor rekening en risico van de verkrijger te zijn.

1.4. Bestuur

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

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2.1. BALANS PER 31 DECEMBER 2011
(voor winstbestemming)

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2011

	2011		2010	
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	€	51.354	€	116.719
Projectopbrengst onderhanden project Landvoogdstraat	€	160.551	€	111.343
Resultaat verkoop grond Rumpenerpark Brunssum	€	41.745	€	-
Overige opbrengsten	€	-	€	15.802
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		€ 253.650		€ 243.864
Bedrijfskosten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	€	-	€	3.150
Overige waardeveranderingen	€	-	€	92.396
Directe bedrijfslasten	€	8.122	€	4.721
Overige bedrijfskosten	€	9.707	€	14.929
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ 17.829		€ 115.196
Bedrijfsresultaat		€ 235.821		€ 128.668
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	250.098	€	173.103
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	284.132-	€	187.195-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 34.034-		€ 14.092-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		€ 201.787		€ 114.576
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		€ 50.447-		€ 46.051-
Resultaat deelnemingen		€ -		€ 7.433
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat na belastingen		€ 151.340		€ 75.958
		<u> </u>		<u> </u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2011

	2011	2010
Kasstroomen uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	€ 151.340	€ 75.958
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen materiële vaste activa	€ -	€ 3.150
* Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ -	€ 89.311
* Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie voorraden	€ 454.629-	€ 908.049-
Mutatie vorderingen	€ 1.801.477	€ 1.994.169-
Mutatie onderhanden projecten	€ 784.007-	€ 202.553-
Mutatie kortlopende schulden	€ 573.266-	€ 581.284
	€ 10.425-	€ 2.523.487-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	€ -	€ 5.624.992-
Desinvesterings in materiële vaste activa	€ -	€ 8.261.138
Mutatie financiële vaste activa	€ -	€ 58.118-
	€ -	€ 2.578.028
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	€ 2.499-	€ 24.000-
Mutaties rekeningcourant schulden	€ 368.648-	€ 138.059-
Mutaties rekeningcourant vorderingen	€ 10.860	€ -
	€ 360.287-	€ 162.059-
Netto kasstroom	€ 219.372-	€ 60.901
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 503.686	€ 442.785
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 284.314	€ 503.686
Mutatie liquide middelen	€ 219.372-	€ 60.901

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 30 maart 2012 opgemaakt.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2011 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Vorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijging-/vervaardigingsprijs. Indien de actuele waarde naar verwachting lager is, vindt afwaardering plaats.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

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

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

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van ten minste één jaar.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig. De vennootschapsbelasting wordt berekend alsof de vennootschap zelfstandig zou zijn en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>	2011	2010
	<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	€ 228.294	€ 228.294
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 23.294-	€ -
	€ 205.000	€ 228.294
	=====	=====
<i>Mutaties gedurende het boekjaar</i>		
Investerings	€ -	€ 1.909.502
Desinvesteringen	€ -	€ 1.843.485-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -	€ 89.311-
	€ -	€ 23.294-
	=====	=====
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	€ 228.294	€ 294.311
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 23.294-	€ 89.311-
	€ 205.000	€ 205.000
	=====	=====

Vastgoedbeleggingen

De waarde onder vastgoedbeleggingen per ultimo 2011 is de taxatiewaarde per 31 december 2011.

De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige taxateur. De waarde per vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekeninghoudende met: stand en ligging, de bouwaard, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

Het betreft hier 2 verhuureenheden die ultimo 2010, vanwege het stopzetten van ontwikkeling van het project Caumerpoort (Heerlerbaan) vanuit voorraden zijn overgeboekt naar vastgoedbeleggingen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2011	2010
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekeningcourant Weller Energie B.V.	€ 24.695	€ 23.688
Rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 118.799	€ 130.665
	€ 143.493	€ 154.353

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Belastinglatentie

Actieve belastinglatentie	€ 3.005	€ 3.005
---------------------------	---------	---------

De actieve latentie heeft betrekking op het voorvoegingsverlies van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

VOORRADEN

	2011	2010
Voorraad grond Rumpenerpark	€ 525.696	€ 71.067

Het verloop van de post is als volgt:

	<u>Rumpenerpark</u>
Saldo per 1 januari	€ 71.067
BIJ: investeringen	€ 1.171.697
AF: desinvestering als gevolg van verkoop	€ 758.813-
BIJ: resultaat verkoop	€ 41.745
Saldo per 31 december	€ 525.696

Rumpenerpark

Bij het project Rumpenerpark worden 15 koopwoningen gerealiseerd. De woningen worden ontwikkeld voor risico en rekening van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. met uitzondering van 1 woning, die voor risico en rekening van de aannemer komt. Ultimo 2011 zijn 8 kavels verkocht aan particulieren. Het resultaat m.b.t. deze 8 kavels is verantwoord in de winst- en verliesrekening over 2011.

ONDERHANDEN PROJECTEN

	2011	2010
Onderhanden projecten	€ 5.713.741	€ 4.929.734

Het verloop van de onderhanden projecten is als volgt:

	<u>Landvoogdstraat</u>	<u>Maankwartier</u>
Saldo per 1 januari	€ 881.474	€ 4.048.260
Bij: investeringen	€ -	€ 1.665.481
AF: desinvestering als gevolg van verkoop	€ 673.225-	
AF: desinvestering als gevolg van interne levering	€ 368.800-	€ -
BIJ: resultaat verkoop	€ 160.551	€ -
Saldo per 31 december	€ -	€ 5.713.741

Landvoogdstraat

Met betrekking tot het project Landvoogdstraat (ontwikkeling van 22 koopwoningen) zijn per ultimo 2011 20 woningen verkocht. De woningen zijn in 2010 opgeleverd. De 2 niet verkochte woningen zijn op 29 december 2011, middels verkoopovereenkomst, vanuit Stichting Weller Wonen (eigenaar van de grond) geleverd aan Weller Vastgoed Beheer B.V. Hiermee is het project afgewikkeld. Het additionele resultaat is in 2011 genomen in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Maankwartier

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

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

	2011	2010
Huurdebiteuren	€ -	€ 9.350
Overige debiteuren	€ 36.902	€ 22.861
Overige vorderingen	€ 42	€ 115.244
Overlopende activa	€ 31.000	€ 550
Af te wikkelen vastgoedtransactie	€ -	€ 1.843.485
Carryback 2004 / 2005	€ 29.888	€ 29.888
Te vorderen VPB	€ 259.137	€ -
Te vorderen BTW	€ -	€ 137.068
	€ 356.969	€ 2.158.446
	=====	=====

De af te wikkelen vastgoed transactie betrof de notariële levering van het vastgoed, dat in 2002 door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is aangekocht t.b.v. het project Piazza, aan de Stichting Weller Wonen. Op 29 december 2011 heeft deze transactie plaatsgevonden.

LIQUIDE MIDDELEN

	2011	2010
ABN-AMRO rekening-courant	€ 59.630	€ 59.814
ABN-AMRO deposito	€ 4.520	€ 4.485
BNG rekening-courant	€ 220.164	€ 439.387
	€ 284.314	€ 503.686
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

<u>EIGEN VERMOGEN</u>	2011	2010
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 61.250	€ 61.250
	=====	=====
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000, verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Geplaatst en volgestort zijn 122.500 aandelen van elk nominaal € 0,50. Alle aandelen zijn in het bezit van Stichting Weller Wonen.		
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.595.299	€ 1.696.314
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 75.958	€ 101.015-
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 1.671.257	€ 1.595.299
	=====	=====
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 75.958	€ 101.015-
Af: overboeking naar Algemene reserve	€ 75.958-	€ 101.015
Bij: resultaat na belastingen	€ 151.340	€ 75.958
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 151.340	€ 75.958
	=====	=====
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>	2011	2010
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	€ -	€ 2.499
	=====	=====
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€ 4.913.098	€ 5.281.746
	=====	=====
Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.		
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>	2011	2010
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Crediteuren	€ 234.625	€ 996.564
Verschuldigde BTW	€ 187.758	€ -
Overlopende passiva	€ 12.890	€ 11.975
	=====	=====
	€ 435.273	€ 1.008.539
	=====	=====

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2012 en 2017. Voor dit project heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) begin 2012 toestemming gegeven voor de volgende functies (variant B): huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, GDV (supermarkten) en KDV.

De totale investeringskosten bedragen € 73,7 miljoen waarvan € 13,5 miljoen voor rekening komt van Bouwontwikkeling Jongen B.V. De resterende € 60,2 miljoen zijn voor rekening van de Welligroep, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 31,2 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 29 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit de Welligroep. 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 mogelijk 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 hebben er voor aanvang bouw aanpassingen van het totale plan plaatsgevonden (in overleg met het ministerie van BZK) en is er een deel van het plan doorgestoten naar een commerciële partij (zoals hierboven vermeld Bouwontwikkeling Jongen B.V.)

Financiering van het project zal binnen Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. plaatsvinden tegen commerciële tarieven.

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Energie B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2011	2010
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	€ 51.354	€ 116.719
Projectopbrengst onderhanden project Landvoogdstraat	€ 160.551	€ 111.343
Resultaat verkoop grond Rumpenerpark Brunssum	€ 41.745	€ -
Overige opbrengsten	€ -	€ 15.802
	€ 253.650	€ 243.864
	=====	=====
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Inventaris	€ -	€ 3.150
	=====	=====
Overige waardeveranderingen		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -	€ 92.396
	=====	=====
Directe bedrijfslasten		
Onderhoudslasten	€ 6.632	€ 1.740
Belastingen	€ 688	€ 2.981
Verzekeringen	€ 173	€ -
Overige directe bedrijfslasten	€ 629	€ -
	€ 8.122	€ 4.721
	=====	=====
Overige bedrijfskosten		
Drukkosten/kantoorbenodigdheden	€ 33	€ 685
Accountantskosten	€ 5.000	€ 4.820
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ 4.000	€ -
Advieskosten	€ -	€ 676
Promotie	€ -	€ 800
Algemene kosten	€ 675	€ 7.948
	€ 9.707	€ 14.929
	=====	=====

De vennootschap heeft in 2011 geen werknemers in dienst.

Doorbelasting uren

De doorbelaste uren van Stichting Weller Wonen zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. volledig geactiveerd op de projecten.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2011	2010
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	€ 1.876	€ 388
Rente rekeningcourant Weller Energie B.V .	€ 1.184	€ 1.101
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V .	€ 6.753	€ -
Geactiveerde rente projecten	€ 239.992	€ 171.614
Overige rentebaten	€ 293	€ -
	€ <u>250.098</u>	€ <u>173.103</u>
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden	€ -	€ 229
Rente rekeningcourant Stichting Weller Wonen	€ 284.132	€ 186.844
Rente rekeningcourant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ -	€ 122
	€ <u>284.132</u>	€ <u>187.195</u>
De aan Stichting Weller Wonen verschuldigde rentekosten over het rekening courant, ad € 284.132,- zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. grotendeels op de projecten geactiveerd (€ 239.992,-).		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ <u>50.447-</u>	€ <u>46.051-</u>
Resultaat deelnemingen		
Resultaat Exploitatiemaatschappij Noorderkroon B.V.	€ <u>-</u>	€ <u>7.433</u>

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:383c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 19 juni 2012

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans QC (voorzitter)

M.H. Reijnders (vice-voorzitter)

Heerlen, 19 juni 2012

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering van aandeelhouders is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € 75.958 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2011 na belastingen ten bedrage van: € 151.340
ten gunste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 2: 393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in Artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 19 juni 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

**JAARREKENING
2011**

WELLER ENERGIE B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Energie B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14089794.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Energie B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

- a.** Het leveren van warmte-energie en koeling door middel van mijnwater en/of warmtegas ten behoeve van huurders en 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 ruimste zin verband houden of daartoe bevordelijk kunnen zijn.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

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

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2.1. BALANS PER 31-12-2011
(voor winstbestemming)

2. JAARREKENING

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten	€ 231.386	€ 167.711
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	€ 231.386	€ 167.711
Bedrijfskosten		
Overige waardeveranderingen	€ 1.265.072	€ 1.400.000
Overige bedrijfskosten	€ 49.683-	€ 309.090
<i>Som der bedrijfskosten</i>	€ 1.215.389	€ 1.709.090
<i>Bedrijfsresultaat</i>	<u>€ 984.003-</u>	<u>€ 1.541.379-</u>
Financiële baten en -lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 95.165	€ 18.547
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€ 189.885-	€ 86.977-
	€ 94.720-	€ 68.430-
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen</i>	<u>€ 1.078.723-</u>	<u>€ 1.609.809-</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€ 269.680	€ 410.501
<i>Resultaat na belastingen</i>	<u>€ 809.042-</u> =====	<u>€ 1.199.308-</u> =====

2. JAARREKENING

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2011

	2011	2010
<i>Kasstroomen uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	€ 809.042-	€ 1.199.308-
Aanpassing voor:		
* Afschrijvingen materiële vaste activa	€ 30.978	€ 51.776
* Afschrijvingen immateriële vaste activa	€ 11.841	€ 26.594
* Waardeverandering	€ 1.265.072	€ 1.400.000
* Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	€ 859.649-	€ 1.012.050-
Mutatie kortlopende schulden	€ 5.943	€ 344.633-
	€ 853.706-	€ 1.356.683-
* Mutatie voorzieningen	€ 24.780-	€ 24.780
	€ 24.780-	€ 24.780
<i>Kasstroomen uit financierings activiteiten</i>		
Mutatie achtergestelde lening	€ 700.000	€ -
Mutatie langlopende schulden	€ -	€ -
Mutatie investeringssubsidies	€ 476.525-	€ 43.339
	€ 223.475	€ 43.339
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings in materiële vaste activa	€ 13.818	€ 527.701-
Investerings in immateriële vaste activa	€ -	€ 33.605-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ 13.818	€ 561.306-
<i>Netto kasstroom</i>	€ 142.344-	€ 1.570.808-
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 201.170	€ 1.771.978
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 58.826	€ 201.170
Mutatie liquide middelen	€ 142.344-	€ 1.570.808-

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

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 30 maart 2012.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., en Weller Energie B.V.

Grondslagen van waardering

Negatief eigen vermogen

Per jaareinde 2011 is het eigen vermogen van Weller Energie B.V. negatief. Een voortzetting van de bedrijfsactiviteiten is evenwel gewaarborgd, aangezien de aandeelhouder(s) en de belangrijkste financier(s) hebben toegezegd Weller Energie B.V. financieel te zullen steunen. Dientengevolge zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. In 2008 is de energiecentrale in gebruik genomen en wordt deherhalve gestart met lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur.

Aantal afschrijvingsjaren:

- Gebouwen: 40 jaar
- Energiecentrale en infrastructuur: deels 30 jaar, deels 15 jaar

Inzake deze waardering en de toekomstvisie van de organisatie staat een gedetailleerdere toelichting onder 2.5 toelichting op de balans onder vaste activa.

Immateriële vaste activa

Onder de immateriële activa zijn kosten voor onderzoek en ontwikkeling in het kader van het mijnwaterproject geactiveerd. Het betreft hier met name advieskosten inzake de technische haalbaarheid van het project. Deze immateriële activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. In 2008 is de energiecentrale in gebruik genomen en wordt derhalve gestart met lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur. Conform art. 2:365 lid 2 BW is een wettelijke reserve gevormd ter hoogte van het geactiveerde bedrag ten laste van de overige reserves.

Aantal afschrijvingsjaren:

- Kosten voor onderzoek en ontwikkeling: 20 jaar

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd langer dan 1 jaar worden in de balans gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De schulden met een resterende looptijd korter dan 1 jaar worden in de balans gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

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

Belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Machines & installaties
<i>Boekwaarde per 1 januari 2011</i>	
Aanschafwaarde	€ 2.441.977
Cumulatieve afschrijvingen	€ 147.208-
Cumulatieve afwaardering	€ 1.178.707-
	=====
	€ 1.116.062
	=====
Investeringen 2011	€ 13.818-
Afschrijvingen 2011	€ 30.978-
Afwaardering 2011	€ 1.071.266-
	=====
	€ 1.116.062-
	=====
<i>Boekwaarde per 31 december 2011</i>	
Aanschafwaarde	€ 2.428.159
Cumulatieve afschrijvingen	€ 178.186-
Cumulatieve afwaardering	€ 2.249.973-
	=====
	€ -
	=====

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kosten onderzoek en ontwikkeling
<i>Boekwaarde per 1 januari 2011</i>	
Aanschafwaarde	€ 497.752
Cumulatieve afschrijving	€ 70.812-
Cumulatieve afwaardering	€ 221.293-
	=====
	€ 205.647
	=====
Investeringen 2011	€ -
Afschrijving 2011	€ 11.841-
Afwaardering 2011	€ 193.806-
	=====
	€ 205.647-
	=====
<i>Boekwaarde per 31 december 2011</i>	
Aanschaffingswaarde	€ 497.752
Cumulatieve afschrijving	€ 82.653-
Cumulatieve afwaardering	€ 415.099-
	=====
	€ -
	=====

Algemeen

Naar aanleiding van de energievisie Heerlerheide Nieuwe Stijl is Weller in 2002 samen met de gemeente Heerlen partner geworden in het zogenaamde Mijnwaterproject. Dit project is mede door Europese Interregsubsidies tot stand gekomen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Het project kreeg in Heerlerheide de vorm van een pilot. Met de pilot werden de volgende doelen nagestreefd: het aantonen van de technische, juridische en economische haalbaarheid, het leveren van een bijdrage aan de reductie van CO₂ en het realiseren van een positieve impact voor voormalige mijnwerkersbuurten. Concreet: er moest worden aangetoond dat het water dat in de mijngangen zit gebruikt kan worden om woningen en ander opstallen te kunnen verwarmen en koelen.

De redenen voor deze deelname van Weller was tweeledig namelijk:

- vanuit milieuperspectief trachten een wezenlijk CO₂ reductie te bewerkstelligen;
- kostenreductie voor eindgebruiker op termijn (de snel stijgende energielasten gaan een steeds groter aandeel van de woonlasten bedragen).

Weller heeft daartoe in 2006 een businessplan geschreven op basis waarvan Weller Energie B.V. is opgericht (met toestemming van VROM).

Continuïteit

We constateren medio 2010 dat een aantal aannames uit het Businessplan 2006 om uiteenlopende redenen vooralsnog niet gerealiseerd worden met als hoofdoorzaken:

- De geplande bouwfasering van Heerlerheide Nieuwe Stijl heeft vertraging opgelopen en er zullen minder aansluitingen (zowel wooneenheden als utiliteiten) gerealiseerd worden dan oorspronkelijk gepland.
- De geprognosticeerde stijging van de energieprijzen is als gevolg van de mondiale kredietcrisis niet gerealiseerd. In de oorspronkelijke meerjarenprognose werd uitgegaan van een jaarlijkse prijsstijging. In 2008 en 2009 zijn er prijsdalingen geweest. Door deze prijsontwikkelingen is de omzet substantieel lager.

In financiële zin hebben deze negatieve ontwikkelingen zich vertaald in:

- negatieve jaarresultaten;
- lage solvabiliteit;
- Zeer lage kasstromen.

Deze financiële ontwikkeling roept de vraag op of er binnen Weller Energie B.V. sprake is van continuïteit.

In het kader van deze continuïteitsvraag heeft het bestuur van Weller Energie B.V. expliciet te kennen gegeven dat er onverminderd sprake zal zijn van technische levering van energie aan de afnemers van Weller Energie B.V..

Daarnaast wordt de financiële continuïteit gewaarborgd doordat Stichting Weller Wonen zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de activiteiten van Weller Energie B.V..

Waardering en financiële consequenties

Door de hoofdelijke aansprakelijkheid van Stichting Weller Wonen is de technische en financiële continuïteit van Weller Energie B.V. gegarandeerd. Ook zijn er maatregelen genomen om te komen tot een betere verhouding tussen opbrengsten en kosten (de omzetten zullen stijgen, de inkoopkosten van de mijnwaterwarmte zullen dalen evenals de interne kosten).

Vervolgens is aan de orde wat de financiële consequenties zijn van de eerder genoemde gewijzigde omstandigheden en inzichten voor de jaarrekening 2011.

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

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

Daarnaast is de energiecentrale van Weller Energie B.V. dermate specifiek dat niet gesproken kan worden van een courant goed. Het is dan ook lastig om een inschatting van de indirecte opbrengstwaarde te maken.

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

De verkoopopbrengst zal verwerkt worden bij realisatie.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA <i>per 31-12</i></u>		
Huurdebiteuren	€ 13.047	€ 4.929
Overlopende vorderingen	€ 81.660	€ 7.433
	<u>€ 94.707</u>	<u>€ 12.362</u>
	=====	=====

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN *per 31-12*

Rekening courant Stichting Weller Wonen	€ 2.021.534	€ 1.244.229
	<u>€ 2.021.534</u>	<u>€ 1.244.229</u>
	=====	=====

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

LIQUIDE MIDDELEN *per 31-12*

BNG rekening-courant	€ 41.581	€ 147.856
ING rekening-courant	€ 17.245	€ 53.314
	<u>€ 58.826</u>	<u>€ 201.170</u>
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 18.000 =====	€ 18.000 =====
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000,-, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-.		
Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-. Alle aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding BV.		
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 562.886-	€ 702.049-
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 1.199.308-	€ 75.119-
Per saldo geactiveerde kosten voor onderzoek & ontwikkeling (overboeking naar wettelijke reserve)	€ 205.647 =====	€ 214.282 =====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 1.556.547- =====	€ 562.886- =====
Wettelijke reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 205.647	€ 419.929
Per saldo geactiveerde kosten voor onderzoek & ontwikkeling (overboeking van algemene reserve)	€ 205.647- =====	€ 214.282- =====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ - =====	€ 205.647 =====
Conform art. 2:365 lid 2 BW is een wettelijke reserve gevormd gelijk de hoogte van de geactiveerde kosten voor onderzoek en ontwikkeling. Deze wettelijke reserve is gevormd ten laste van de algemene reserve.		
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.199.308-	€ 75.119-
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 1.199.308	€ 75.119
Bij: resultaat na belastingen	€ 809.042- =====	€ 1.199.308- =====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 809.042- =====	€ 1.199.308- =====
<u>VOORZIENING per 31-12</u>		
Voorziening compensatie energieverbruik		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 24.780	€ -
Dotatie voorziening	€ -	€ 24.780
Vrijval voorziening	€ 24.780- =====	€ - =====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ - =====	€ 24.780 =====

De voorziening is gebaseerd op een compensatie van afnemers van Weller Energie B.V. in verband met het niet naar verwachting functioneren van de binneninstallaties in de woningen. In de afrekening juli 2010 - juni 2011 zijn de bij afnemers in rekening te brengen verbruiken gemaximeerd. Het bedrag dat niet bij de afnemers in rekening kan worden gebracht bedraagt € 8.151,- en is een vordering op St. Weller Wonen, verantwoordelijk voor het niet naar verwachting functioneren van de binneninstallaties. De voorziening valt in 2011 vrij en het bedrag dat te veel is voorzien komt middels rekening courant ten gunste van St. Weller Wonen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>ACHTERGESTELDE LENING per 31-12</u>		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.300.000	€ 1.300.000
Nieuw aangetrokken	€ 700.000	€ -
Aflossing	€ -	€ -
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 2.000.000	€ 1.300.000
	<u> </u>	<u> </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 € 1.300.000,-. Deze som geld is achtergesteld bij de bestaande en toekomstige vorderingen van de ING Bank N.V.. Om aan de solvabiliteits eis van de vreemd vermogenverschaffer te voldoen is de achtergestelde lening op 1 januari 2011 verhoogd met € 700.000,-. De balanspositie ultimo 2011 bedraagt € 2.000.000,-. De lening is aangegaan voor onbepaalde tijd. Jaarlijks is over het geleende bedrag een rente van 5% verschuldigd. In de aanloopfase, tot 1 januari 2011, van het mijnwaterproject is Stichting Weller Wonen geen rente in rekening gebracht.

EGALISATIEREKENING INVESTERINGSUBSIDIES

<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 476.525	€ 433.186
Ontvangen subsidie	€ -	€ 86.845
Dotatie egalisatierekening investeringssubsidies	€ 7.800	€ -
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	€ 484.325-	€ 43.506-
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Saldo per 31 december</i>	€ -	€ 476.525
	<u> </u>	<u> </u>

In 2005 is door het Ministerie van Economische zaken subsidie (Unieke Kansen Regeling) á € 1.387.901,- toegekend aan Weller Energie B.V. voor het mijnwaterproject. Dit subsidiebedrag heeft betrekking op aanvragen van meerdere partijen waarbij Weller Energie B.V. penvoerder is. Per ultimo 2011 is een voorschot van € 1.107.034,- ontvangen. Het bedrag opgenomen onder egalisatierekening investeringssubsidies heeft betrekking op het Weller Energie B.V.. De voorschotten zijn gerelateerd aan de tot het moment van verantwoordingsrapportage gedane investeringen. De egalisatierekening valt, gelijk aan de afschrijvingen, vrij.

Op 15 september 2011 heeft het Ministerie van Economische zaken besloten om het verzoek van Weller om de einddatum van het project te verlengen tot 1 juli 2012 ingewilligd.

VREEMD VERMOGEN per 31-12

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 2.200.000	€ 2.200.000
Nieuw aangetrokken	€ -	€ -
Aflossing	€ -	€ -
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 2.200.000	€ 2.200.000
	<u> </u>	<u> </u>

Het betreft hier een groenlening met een looptijd van 120 maanden vanaf 1 januari 2009. Het rentepercentage bedraagt 3,85%, per 3 maanden achteraf te voldoen, voor eerst op 1 april 2009. De aflossing geschiedt voor de volledige hoofdsom op 31 december 2018. Voor deze lening heeft Stichting Weller Wonen zich hoofdelijk medeschuldenaar gesteld.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
<i>Schulden aan Groepsmaatschappijen</i>		
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 24.695	€ 23.688
Rekening courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 58.839	€ 56.103
	<u>€ 83.533</u>	<u>€ 79.791</u>

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Overige kortlopende schulden

Af te dragen BTW	€ 47.442	€ 59.361
Crediteuren	€ 72.315	€ 20.510
Overlopende schulden	€ 119.365	€ 157.050
	<u>€ 239.122</u>	<u>€ 236.921</u>
	<u>€ 322.655</u>	<u>€ 316.712</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Mijnwaterproject

Bij het Mijnwaterproject Heerlerheide is sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen van de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht worden opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaand project bedraagt de restantverplichting op balansdatum:

Mijnwaterproject Heerlerheide	
T.b.v. Energiecentrale; Imtech 3 wegklep/bypass	€ 19.228
	<u>€ 19.228</u>

Fiscale eenheid

Tussen Weller Energie B.V., Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V. bestaat er, sinds 1 januari 2008, een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting. Voor alle entiteiten wordt de fiscale positie ultimo boekjaar bepaald. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij belastingplichtig is.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2011	2010
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Opbrengsten	€ 231.386	€ 167.711
	€ 231.386	€ 167.711
	=====	=====
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
<i>Overige waardeveranderingen</i>		
Afwaardering materiële vaste activa	€ 1.071.266	€ 1.178.707
Afwaardering immateriële vaste activa	€ 193.806	€ 221.293
	€ 1.265.072	€ 1.400.000
	=====	=====
<i>Overige bedrijfskosten</i>		
Doorbelasting werkapparaat	€ 70.980	€ 73.598
Inkoopkosten	€ 212.786	€ 137.440
Onderhoudskosten	€ 40.244	€ 12.184
Bijdrage v.v.e.	€ 10.231	€ 20.647
Afschrijvingskosten	€ 42.819	€ 78.370
Vrijval egalisatierekening investeringssubsidies	€ 484.325-	€ 43.506-
Advieskosten	€ 28.728	€ 12.487
Accountantskosten	€ 2.750	€ 4.210
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ 11.000	€ -
Verzekeringen	€ 7.114	€ 5.719
Overige algemene kosten	€ 7.991	€ 7.941
	€ 49.683-	€ 309.090
	=====	=====
De vennootschap heeft in 2011 geen werknemers in dienst.		
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
<i>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Renteopbrengsten	€ 524	€ 1.878
Rente RC Stichting Weller Wonen	€ 94.641	€ 16.669
	€ 95.165	€ 18.547
	=====	=====
<i>Overige rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente over langlopende schulden	€ 85.876	€ 85.876
Rente achtergestelde lening	€ 100.000	€ 65.000
Rentecompensatie Stichting Weller Wonen	€ -	€ 65.000-
Rente RC Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 2.824	€ -
Rente RC Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 1.184	€ 1.101
	€ 189.885	€ 86.977
	=====	=====
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€ 269.680	€ 410.501
	=====	=====

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:383c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 19 juni 2012

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans QC (voorzitter)

M.H. Reijnders (vice-voorzitter)

Heerlen, 19 juni 2012

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.3. Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt voor het resultaat over 2011 na belastingen ten bedrage van: € 809.042-
ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Weller Energie B.V.
te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Weller Energie B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Energie B.V. per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Benadrukking van de financiële positie in de jaarrekening

Wij vestigen de aandacht op pagina 7 van de toelichting van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat Weller Energie B.V. ultimo 2011 over een negatief eigen vermogen beschikt, maar dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten gewaarborgd is. Derhalve zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 2: 393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in Artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 19 juni 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC