
JAARVERSLAG 2015



Jaarverslag over het boekjaar 2015, lopende van 1 januari 2015 t/m 31 december 2015



Foto op het voorblad: Burgemeester Horselenberg onthult gedoneerde jubileumbank ter gelegenheid van het 30 jarig bestaan van het Sidhadorp. Met de bloemen Corette van Boxtel, kunstenaar. Hierboven directeur Radbout Matthijssen met burgemeester Horselenberg.

Foto's in dit jaarverslag: Ger Lieve, Jaap Verhulst, Radbout Matthijssen

Naam: Stichting Harmonisch Wonen
Gemeente: Lelystad
NRV nummer: 1503
Adres : Rivierenlaan 230
8226 LH Lelystad
Telefoon: 0320 - 218077
Fax : 0320 - 218639
Email : woningbouw@sidhadorp.nl
Website: www.harmonischwonen.nl



Toelatingsbesluit: L1985 19 juli 1990, nr. 90.016762
Kamer van Koophandel: Lelystad 41023459, d.d. 27 juli 1984

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
Missie	5
Opgave en strategie	5
Huisvesting voor de klant	5
Beleidscyclus	6
Uitbreidingsplannen	6
Jaarresultaat	6
Organisatiestructuur	7
Externe samenwerking	7
Interne controle	9
Personeel en organisatie	9
Bestuursverklaring	11
Verslag van de Raad van commissarissen (Rvc)	12
Organisatie	12
Governancecode	14
Beloning RVC en directeur/bestuurder	14
Werkwijze van de raad	14
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen	17
Volkshuisvestingsverslag.....	18
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	18
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	23
Leefbaarheid, Zorg en welzijn	27
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	29
Financieel beleid	30
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	32
Jaarrekening	33
Balans per 31 december 2015	34
Winst en Verliesrekening over 2015	35
Kasstroomoverzicht	37
Waarderingsgrondslagen	38
Toelichting op de balans	46
Toelichting op de winst en verliesrekening	46
Ondertekening	63
Overige gegevens.....	64
Controleverklaring	65



BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

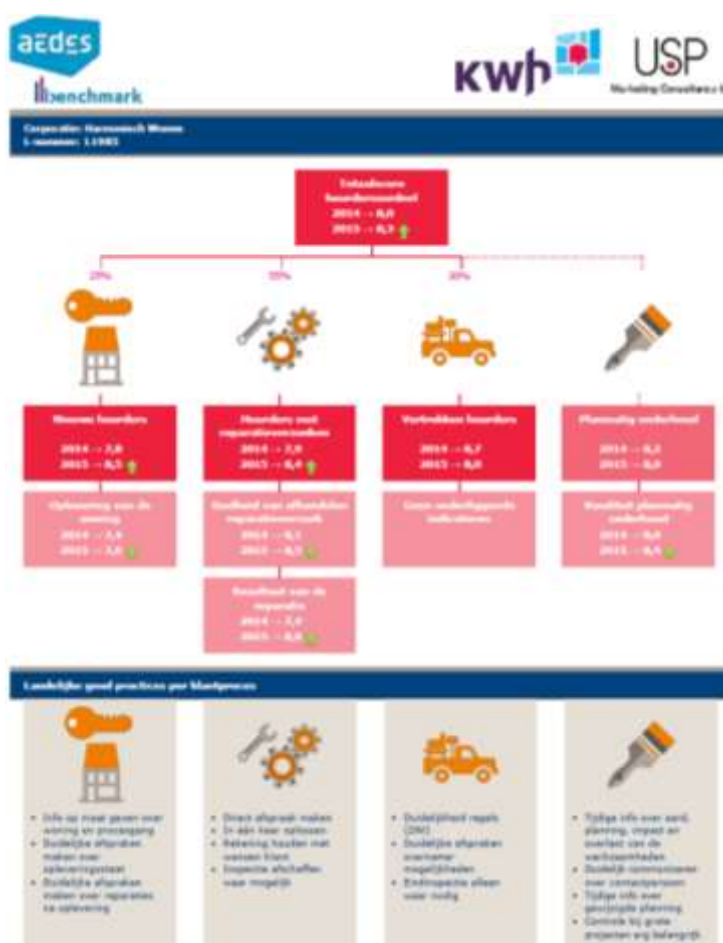
Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2015, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de activiteiten die zijn uitgevoerd. Het verslag dat voor u ligt is zowel bedoeld voor formele externe verantwoording als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden en belangstellenden.

Een aantal belangrijke gebeurtenissen in 2015:

- Voorjaar: Harmonisch Wonen voert de eerste fase uit van de **renovatie van ca 160 badkamers** en toiletten. De eerste 46 woningen zijn aan de beurt.
- In het voorjaar is er gewerkt aan een nieuw **communicatieplan**. In juli was dit gereed en in september is in het team aandacht besteed om de keuzes hieruit in de dagelijkse praktijk te verankeren. Daarop is begonnen met het vernieuwen van de website.
- Najaar: In het kader van het **30 jarig bestaan van het Sidhadorp** doneren een aantal organisaties een zitbank met mozaïekwerk aan de wijk. Bij de onthulling van de bank heeft Harmonisch Wonen in samenwerking met de basisschool en het Sidhadorpbestuur de burgemeester uitgenodigd en een receptie gehouden. Veel relaties waren aanwezig.
- Najaar: Harmonisch Wonen past **woningtoewijzing** aan in verband met de nieuwe woningwet. De ruimte voor energie-investeringen is hiermee beperkt. Door de wet is het niet meer mogelijk toe te wijzen op totale woonlasten, maar uitsluitend op de huurprijs.
- Najaar: In de **Aedes benchmark** eindigt Harmonisch Wonen op de tweede plaats voor wat betreft de klanttevredenheid en krijgt de beoordeling A klasse. De waardering is toegenomen van 8 tot een 8,3. Voor wat betreft de bedrijfslasten scoort Harmonisch Wonen minder goed en eindigt in de C klasse.
- In december worden in samenwerking met de gemeente 4 huishoudens (in totaal 8 mensen) **vluchtelingen met een verblijfsvergunning** gehuisvest. Harmonisch voldoet hiermee ruimschoots aan haar deel van de Lelystadse opgave.
- In het najaar wordt voor het eerst sinds het begin van de vastgoedcrisis een woning verkocht aan een zittende huurder.

Eventuele vragen naar aanleiding van dit verslag kunt u stellen via de contactgegevens vermeld op pagina 2. Ik wens u veel leesplezier!

Radbout Matthijssen,
directeur/bestuurder



MISSIE

De corporatie heeft als missie een professionele aanbieder te zijn van wonen en woondiensten, vooral voor mensen die op de huursector zijn aangewezen, waarbij de leefstijl “harmonisch wonen” leidraad is.

In de visie van de corporatie omvat harmonisch wonen onder andere:

- Wonen in harmonie met de natuurwetten en
- wonen en werken in een harmonische relatie met de omgeving.

De corporatie geeft uitwerking aan deze visie door:

- Huisvesting te bieden aan mensen die de Transcendente Meditatietechniek beoefenen;
- Nieuwbouw van Vedisch ontworpen woningen na te streven;
- Harmonisch samenleven en sociale samenhang in de buurt te bevorderen;
- Het beheer van het onroerend goed op een duurzame en gezonde manier uit te voeren;
- De klant als leidraad te nemen;
- Duurzaam te ondernemen;
- Ruimte te laten voor ontplooiing van de werknemers;
- Buurtgebonden werkgelegenheid te creëren.

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich tot nu toe uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp. Dit zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad omvat een brede mix van huurwoningen, koopwoningen en voorzieningen.

Het beoefenen van de Transcendente Meditatietechniek (TM) is de belangrijkste bindende factor tussen de bewoners van het Sidhadorp. De techniek, die vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw populair werd, vindt zijn oorsprong in de Veda's. Veel beoefenaren van de TM-techniek zijn in de loop van de jaren geïnspireerd geraakt om ook andere kennis uit de Veda's in hun dagelijks leven toe te passen. Vedische bouw is een deel van deze kennis.

Harmonisch Wonen richt zich in het bijzonder op de doelgroep van TM-beoefenaren en de door deze groep gewenste woonproducten. Het beleidsplan van Harmonisch Wonen verwoordt de achterliggende visie en is te downloaden van de website www.harmonischwonen.nl.

OPGAVE EN STRATEGIE

Het is de opgave voor Harmonisch Wonen om die beoefenaren van de TM techniek passend te huisvesten, die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen. Om dat te realiseren kiezen we voor intensieve samenwerking, vooral op het gebied van woningtoewijzing met de bewonersorganisaties SOWCI Lelystad en SHL. In 2015 is hier met succes invulling aan gegeven.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2015 op passende wijze invulling gegeven. Een uitzondering is gemaakt voor de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Aan het eind van het jaar zijn vier woningen beschikbaar gesteld en zijn acht vergunninghouders gehuisvest. De mutatiegraad is iets gestegen; de wachttijd en het aantal woningzoekenden zijn iets gedaald. Het aantal woningzoekenden ligt voor een aantal woningtypen op de gewenste ondergrens. Er is in 2015 geen noemenswaardige mutatieleegstand geweest. De kwaliteit van het woningbezit is op een goed

niveau gehouden en knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud zijn achterwege gebleven.

Het huidige toelatingsbeleid biedt de mogelijkheid om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, ook andere huurders zich als woningzoekende in te laten schrijven. Dit gebeurt op een wijze die de leefstijl binnen het werkgebied waarborgt. In 2015 is, behoudens de verhuur aan vergunninghouders, uitsluitend verhuurd aan beoefenaren van de TM techniek.

BELEIDSCYCLUS

In 2015 is gewerkt aan de hand van het “beleidsplan 2014-2018”. Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld waarin de gewenste acties in de tijd zijn uitgezet. In de begroting zijn de financiële gevolgen hiervan nader gespecificeerd. In het jaarverslag verantwoorden we de voortgang.

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2014	Opstellen communicatieplan	2014	2015
	Vernieuwen website	2015	2016
2015	Teamproject adaptieve organisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces - mutaties	2015	2015
	In programma nieuwbouw: seniorenwoningen	2015	2015
	Start aanbesteden groot onderhoud badkamers	2015	2015
	Onderzoek optimalisatie rendement -terug naar de kerntaak	2015	
	Verbeteren aanbestedingsbeleid	2015	
	Teamproject kostenbewust werken	2015	

Na het voltooien van het communicatieplan is in het najaar begonnen met het vernieuwen van de website. Het onderzoek optimalisatie rendement- terug naar de kerntaak en het teamproject kostenbewust werken is gestart, maar dat proces loopt nog. Dat geldt ook voor het verbeteren van het aanbestedingsbeleid.

De overige zaken zijn gerealiseerd.

UITBREIDINGSPLANNEN

Vanuit de missie richt Harmonisch Wonen zich bij uitbreidingsplannen op Vedische bouw. Vedische bouw geeft vorm aan duurzaam en gezond bouwen. Dit wordt bewerkstelligd door richtlijnen te implementeren betreffende onder andere de ligging, oriëntatie, verhoudingen en plaatsing van functies in de woning.

In 2015 is geen nieuwbouw opgeleverd. Harmonisch Wonen is betrokken bij een initiatief in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) van de Stichting Vredeswijk. Harmonisch Wonen zet zich in om binnen dit initiatief een aantal woningen af te nemen in lijn met het beleidsplan (ca 20 sociale huurwoningen). In 2015 is vooruitgang geboekt in de projectvoorbereiding door de stichting Vredeswijk, maar nog geen concrete planning of opgave gedefinieerd. Meer hierover in het Volkshuisvestingsverslag op bladzijde 20.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2014 met ca €131.000 toegenomen tot €162.966. Belangrijk bij deze toename was de verkoop van één

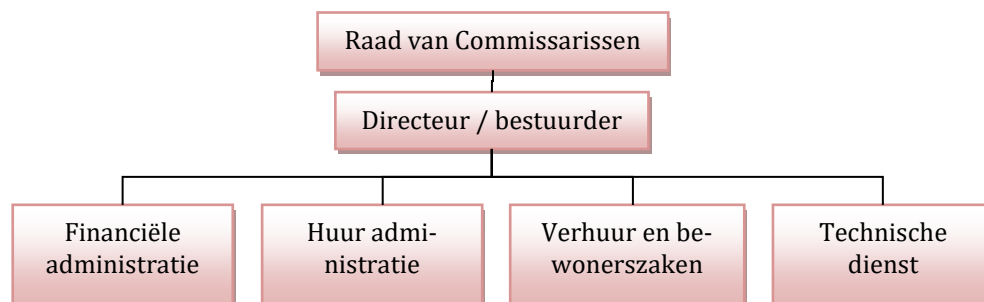


woning (vorig jaar geen) en het vervallen van de saneringsheffing. Een verschillenanalyse vindt u op bladzijde 31.

Doordat de WOZ waarde van het bezit de laatste jaren is gedaald is er in 2012 eenmalig ca. 3 miljoen afgeschreven op de fiscale waardering van het bezit. Als gevolg van nog te verrekenen verliezen in verband met deze afwaardering is er over 2015 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Begin 2016 is de aanslag 2012 definitief vastgesteld en zijn de te verrekenen verliezen (€195.925) toegevoegd aan de belastinglatentie met een verhoogd jaarresultaat tot gevolg. Het jaarresultaat na belasting komt hiermee op €353.126 (vorig jaar €219.950).

ORGANISATIESTRUCTUUR

Harmonisch Wonen opereert zelfstandig. Dat wil zeggen dat er geen verbindingen zijn met andere organisaties. In schema:



EXTERNE SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt met een aantal organisaties op verschillende terreinen samen. Dit zijn:

- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, heeft haar bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Er kleven aan de constructie geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. De synergie geeft schaalvoordelen. Als gevolg van de woningwet is het contract met SHB opgezegd en zullen alle taken begin 2017 afgestoten zijn.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI Lelystad)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie. Deze welzijns- en bewonersorganisatie heeft vrijwel hetzelfde werkgebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en -bijeenkomsten. Er wordt in samenwerking met deze stichting een periodiek bewonersblad en een wijktelefoongids uitgegeven. Als TM- en bewonersorganisatie verzorgt de stichting de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de toewijzing. Stichting Onderwijs WCI wordt gezien als belangrijke stakeholder. Over beleids- en leefbaarheidsaspecten vindt regelmatig gestructureerd overleg plaats.
- **Stichting Harmonisch Leven (SHL)** is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. SHL houdt zich onder andere bezig met belangen en leefbaarheidsaspecten van bewoners en lokale organisaties. Verzoeken om donaties voor activiteiten die binnen de doelstelling van SHL passen, worden veelvuldig gehonoreerd. SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien en wordt in voorkomende gevallen geconsulteerd bij beleidsbeslissingen.

- **Stichting Vredeswijk** heeft het doel om op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) circa 200 Vedisch te bouwen woningen en voorzieningen in Lelystad te realiseren. De stichting heeft hiertoe in november 2011 een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad getekend. De Stichting Vredeswijk heeft aan de corporatie de vraag gesteld of deze de sociale huurwoningen in de Vredeswijk wil realiseren. De intentie hiertoe is overeengekomen.
- **Stichting Harmonische Voeding** is een welzijnsorganisatie die “om niet” gebruik maakt van een ruimte van Harmonisch Wonen. De huurderving wordt gezien als een investering in de leefbaarheid van de buurt. De ruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners en er worden maaltijden geserveerd. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij onder andere mensen die zorg behoeven. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en versterkt daarmee de sociale samenhang. Ingevolge de woningwet zal de samenwerking worden herzien bij de eerstvolgende contractvervaldatum (april 2017).
- Met de **gemeente Lelystad** is in december 2010 een convenant afgesloten voor de periode 2011 tot en met 2014. Afspraken zijn gemaakt over woonruimteverdeling, kernvoorraad, gebiedsgerichte afspraken, energie en duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg. In het convenant zijn tevens basisafspraken vastgelegd op grond waarvan sociale huurwoningen in de Vredeswijk gerealiseerd kunnen worden. In afwachting van de woningwet zijn in 2015 geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt, maar te wachten tot de woonvisie vernieuwd werd. De woonvisie is begin 2016 vastgesteld.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2015 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken we samen op in gesprekken met de gemeente.
- Andere woningcorporaties; zie ook hieronder onder *Belanghebbenden*

BELANGHEBBENDEN

De belangrijkste belanghebbenden (ook wel “stakeholders” genoemd) bij het beleid van Harmonisch Wonen zijn de huurders en een aantal organisaties waarin de bewoners actief zijn. Het gaat daarbij met name om **SOWCI Lelystad en de SHL** (zie boven onder samenwerking). Deze stichtingen houden we op de hoogte van beleidsontwikkeling en kunnen hierop reageren.

Eind 2015 is een **huurdersorganisatie** in oprichting. Harmonisch Wonen beschouwt deze als een van haar belangrijkste belanghebbenden.

Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, wordt jaarlijks een algemene huurdersavond gehouden. Ook is Harmonisch Wonen actief op Facebook, waar specifieke een netwerk van bewoners en belangstellenden wordt onderhouden. Zie ook de paragraaf *Betrekken van bewoners bij beleid en beheer* in het Volkshuisvestingsverslag.

In voorkomende gevallen wordt gezamenlijk met **andere woningcorporaties** opgetreden in wisselende verbanden. Specifiek te noemen zijn Centrada in relatie tot de gemeente Lelystad, de Flevolandse corporaties in relatie tot provincie en rijksoverheid en de kleine corporaties in de regio in relatie met zaken die vooral kleine corporaties treft, veelal in relatie tot de rijksoverheid. In dit verband zijn ook te noemen **Aedes en het MKW platform**, waar Harmonisch Wonen als lid/deelnemer bij is aangesloten.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw in Vredeswijk en het vervolg op het in 2014 aflopende convenant. In samenwerking met de gemeente zijn in het najaar acht vluchtelingen met een verblijfsvergunning gehuisvest.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (211 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Volledige financiële rapportage vindt eenmaal per jaar plaats.

Aan de inkomstenkant is de verhuurresultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant is gewerkt met een goedgekeurde jaarplanning en begroting waar de directeur-bestuurder voor wat betreft de voortgang aan de raad van commissarissen (RvC) verantwoording verschuldigd is. De onderhoudslasten zijn maandelijks door de bestuurder gemonitord. Per kwartaal is een forecast gemaakt van kosten en opbrengsten en besproken met de RvC. In september heeft de RvC de vernieuwde meerjarenraming onderhoud goedgekeurd. Dit is een jaarlijks proces. Daarnaast monitort de RvC, onder andere via netwerken met huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens een treasurystatuut. Voor de kapitaalslasten is een risicobeheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd. Ook deze is onderwerp van gesprek met de RvC.

In 2015 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zijn met de integriteitscode en zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Ook zijn er geen geschillen voorgelegd aan de klachtencommissie.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft een aantal mensen in loondienst. De contractuele relaties per 31-12-2015 in overzicht:

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	30	28
Verhuur, huuradministratie, bewonerszaken	16	14
financiële administratie	17	14
allround onderhoudsmedewerker	32	8
invalkracht all-round onderhoud	0	0
totaal	95	64
Fte	2,6	1,8
VHE per fte	82	122

Het *gemiddeld* aantal Fte in 2015 lag iets hoger dan hier aangegeven en wordt verantwoord in de volgende paragraaf. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB.

PERSONEELSKOSTEN

In 2015 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. Er was een laag verzuim en er waren geen wisselingen.

Jaarlijks wordt de hoogte van de totale personeelskosten getoetst aan wat gebruikelijk is in de sector. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rapport Corporatie in Perspectief van het Corporatie Benchmark Centrum:

Tabel 23: Bedrijfslasten uit de Aedes Benchmark (per vhe x €1) Corporatie				Referentie	Landelijk
	2012	2013	2014	2014	2014
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	1.642	1.348	1.336	1.032	923
Personeelslasten (geharmoniseerd)	700	597	647	422	392
Overige bedrijfslasten (geharmoniseerd)	849	625	661	587	497
Leefbaarheidsuitgaven (geharmoniseerd)	121	159	107	70	115
Overige bedrijfsopbrengsten (geharmoniseerd)	-28	-33	-79	-42	-80
Saldo lasten – baten servicecontracten	0	0	0	-4	-1

Bron: Corporatie in Perspectief, uitgave Aedes

De personeelskosten zijn in het rapport hoger dan gemiddeld in de sector. In 2012 was dit het gevolg van de ziektevervanging van de bestuurder en in 2013 van personeelwisselingen. In 2012 waren de overige personeelslasten verhoogd door de inhuur van een interim bestuurder. In de cijfers van 2014 is een lichte daling te zien. Dit is ook zichtbaar in het stijgend aantal VHE per fte (feitelijk gewerkte uren):

Tabel 24: Specificatie fte's Corporatie				Referentie	Landelijk
	2012	2013	2014	2014	2014
Personeelskosten per fte	49.706	64.615	58.077	74.904	74.321
Aantal VHE per fte	64	82	83	123	102

Bron: Corporatie in Perspectief, uitgave Aedes

BESTUURSKOSTEN

De feitelijke beloning van de bestuurder was in 2015 als volgt opgebouwd:

bestuurder	Drs. R.W.M. Matthijssen
Datum installatie	1-1-1997
Datum in dienst/uit dienst	1-5-1989
Geslacht/geboortjaar	Man 1960
Dienstverband	Loondienst
Duur en omvang dienstverband	Vast, 30 uur per week
Vaste beloning	50.906
Overige belastbare verstrekkingen	0
Belastbaar deel onkostenvergoedingen	511
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	9771
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0

ZIEKTEVERZUIM

Het ziekteverzuim lag in 2015 door incidentele oorzaken iets hoger dan in voorgaande jaren 3,8% (2013 en 2014: 1,4%).

BESTUURSVERKLARING

Het bestuur verklaart dat de middelen in het verslagjaar uitsluitend zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Drs. R.W.M. Matthijssen, directeur/bestuurder
Lelystad, 17-3-2016



VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)



ORGANISATIE

De corporatie heeft sinds 1994 een tweelaagse bestuurlijke structuur met een directeur/bestuurder en een RvC. De functie van directeur/bestuurder wordt conform directie-arbeidsovereenkomst d.d. 10-12-2012 vervuld door de heer drs. R.W.M. Matthijssen.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht-geb. jaar	Nevenfuncties	Dienstverband	Beloning	Variabele beloning
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	directeur/ bestuurder Stichting Harmonisch Beheer (SHB)	Loon-dienst 0,75 fte, (4 dagen per week)	€ 60.677 all in	Geen

De RvC bestond in 2015 tot 1 juli uit vier en daarna uit drie personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslachten geb. jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
G.J. van Buul	24-5-2007	1-7-2015	Vrouw 1961	Financieel adviseur		Voorzitter vanaf 17-6-2010
Ir. A.G.J.M Hammer	3-4-2008	3-4-2016	Man 1951	Organisatie-adviseur	Voorzitter Bestuur VOC	Vice-voorzitter (juridische zaken, externe communicatie, volkshuisvesting)
	1-7-2015	3-4-2016				Voorzitter vanaf 1-7-2015
S. Vos	12-06-2013	12-06-2017	Man 1955	Leraar TM	+ Voorzitter Bestuur Maharishi Basisschool De Fontein + Secretaris RvT Stichting Harmonisch Leven + Bestuurslid Stichting Vredeswijk + Bestuurslid SOWCI Lelystad Groningen en Friesland + Voorzitter Peuterspeelzaal "De Sterretjes"	Lid (secretaris, namens huurders, PZ)
Ir. P.M. Pels	22-08-2013	22-08-2017	Man 1955	Zelfstandig adviseur/interimmer	+ Voorzitter Citycentrum Zwolle + Freelance journalist/tekstschrijver + Lid RvC Stichting Wonen Wierden Enter	Lid (Financiën, volkshuisvesting, projectontwikkeling, communicatie) Vice-voorzitter vanaf 1-7-2015

GOVERNANCECODE

Harmonisch Wonen hanteert als Aedes- en VTW-lid zoveel als mogelijk de herziene governancecode 2015 en volgt de Herzieningswet (nieuwe woningwet). De invoering van de nieuwe woningwet heeft mede door het volgen van diverse seminars geen problemen opgeleverd.

Vanuit een oogpunt van transparantie en de doelstellingen van Harmonisch Wonen geldt:

Dat de binding met de doelgroep (de transcendentale meditatie (TM) beoefenaar) ook in de raad herkenbaar is. Om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat in de raad TM-deskundigheid aanwezig is.

De heer Vos heeft als huurderscommissaris en bewoner van het Sidhadorp diverse nevenfuncties, die harmoniëren met het voorgaande. Hierover zijn goede afspraken (in casu vroegtijdige informatie/communicatie) gemaakt teneinde iedere vorm van belangenverstrengeling te voorkomen.

In goede afstemming met de RvC is door de heer Pels een commissariaat bij een collega corporatie geaccepteerd. Deze benoeming ziet de RvC als een welkome toegevoegde waarde.

BELONING RVC EN DIRECTEUR/BESTUURDER

De beloning van de leden van de RvC alsmede van de directeur/bestuurder heeft aldus de remuneratiecommissie plaatsgevonden overeenkomstig de richtlijnen van de WNT.

Mede omwille van besparing op de bedrijfskosten is besloten vanaf 1 juli 2015 de RvC te beperken tot 3 leden. De jaarlijkse vergoeding is per dezelfde datum vastgesteld op 3500 resp. 5000 Euro (excl. btw) voor de Leden en de Voorzitter van de RvC. Deze bedragen passen binnen de WNT.

WERKWIJZE VAN DE RAAD

De RvC heeft naast de werkgeversrol tot taak het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met (ongevraagde) raad terzijde. De RvC houdt onder meer in relatie tot maatschappelijke veranderingen en de belangen van de stakeholders, toezicht op:

- Het maatschappelijk positioneren van de corporatie
- Strategische keuzes
- Het beleven van een integere en open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak
- Borgen continuïteit van de corporatie
- Realiseren van de volkshuisvestelijke rol
- Risicobeheersing en financiële controle (planning en control)
- Kwaliteitsborging
- Financieel verslagleggingsproces
- Naleving vigerende wet- en regelgeving
- Adequaat reageren op maatschappelijke ontwikkelingen

Belangrijke kaders voor de RvC bij haar toezicht worden gevormd door:

- Het BBSH
- De door haar goedgekeurde beleidsplan en missie
- Het jaarplan en de daarbij behorende begroting

- Het treasurystatuut
- De rapporten van het Centraal Fonds, de beoordelingsbrief van de minister, de Aedes en VTW bedrijfstakinformatie.
- Afspraken met stakeholders
- Overige informatie als verkregen uit relevante netwerken, van bewoners en personeel
- Het bijwonen van diverse bijeenkomsten met de corporatie en derden, waaronder de huurders
- Rapportages van de accountant
- De schriftelijke en mondelinge verantwoordinginformatie als verstrekt door de bestuurder in de vergaderingen met de RvC.
- Het stimuleren van de directeur/bestuurder om proactief de RvC op de hoogte te houden van o.a. ontwikkelingen in de TM-organisatie.

Met het oog op een evenwichtige samenwerking tussen RvC en directeur/bestuurder is gekozen voor minimaal vijf gezamenlijke bijeenkomsten. Hiervoor geldt een thematische verdeling, waarbij iedere vergadering kort aandacht wordt besteed aan lopende zaken, bestuursbesluiten, actualiteiten in de volkshuisvesting en de verhuurresultaten:

Procesmatige vergaderingen RvC plus directeur/bestuurder:

1. Actuele zaken en forecast (februari)
2. Jaarverslag en -rekening (jaar x-1) (mei)
3. Actuele zaken en forecast (augustus)
4. Jaarplan en begroting (jaar x+1) (november)
5. Zelfevaluatie en functioneren bestuurder (december)

Daarnaast kan de RvC in voorkomende situaties besluiten tot een bijeenkomst zonder directeur/bestuurder.

WERKWIJZE JAARVERSLAG EN JAARREKENING

Jaarverslag x-1 en de jaarrekening x-1 worden vastgesteld door de directeur/bestuurder. Hij is hiertoe in staat door specifieke software die de inschakeling van een extern boekhouder overbodig maakt. Beide verslagen worden in overleg met de accountant (ACCON-AVM) ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Om de behandeling te bevorderen wordt eveneens een voortschrijdende meerjarenraming en een analyse van de algemene kosten in vergelijking met die van het voorgaande jaar (x-2) en de begroting (x-1) geproduceerd. Twee maal per jaar komt de auditie bijeen om in gezamenlijkheid met directeur/bestuurder en accountant de financiële situatie te beoordelen.

In 2015 bleek dat de beoogde werkwijze (nog) niet optimaal is. Dit blijkt uit de noodzakelijke inhuur van externe financiële deskundigheid en het niet op peil zijn van de interne deskundigheid.

WERKWIJZE JAARPLAN, BEGROTING

De begroting als financiële weergave van, alsmede het jaarplan, wordt vastgesteld door het bestuur en voor het nieuwe boekjaar ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het is wenselijk de noodzakelijke meerdere scenario's van de meerjarenplanning en -raming vooraf met de RvC door te nemen. De dotatie onderhoud, een van de grootste kostenposten naast de rente, wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse actualisatie van een meerjarenplanning en -raming onderhoud waarin de realisatie van het laatste jaar (X-1) is meegenomen. Eens in de vier à vijf jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld. Overigens wordt gezien de veranderende

de maatschappelijke ontwikkelingen een meer dynamisch dan star beleven van een beleidsplan wenselijk geacht.

WERKWIJZE CONTROLE INTERNE BEHEERSING

Sinds 2013 fungeert ACCON-AVM als accountant.

WERKWIJZE THEMA'S

Aan de hand van de actuele ontwikkelingen doen RvC en directeur/bestuurder voorstellen voor de bespreking van thema's. De directeur/bestuurder bereidt in samenspraak met voorzitter en secretaris van de RvC de vergaderingen voor.

De secretaris van de RvC verzorgt het verslag.

In 2015 is relatief veel tijd besteed aan het financieel in control zijn en het herinrichten van de RvC, onderlinge communicatie en gezamenlijke vergaderingen. Speerpunten: instandhouding en herwaardering woningbezit, verdere uitrol van zonnepanelen, terugdringen interne kosten, personeelsaangelegenheden en leefbaarheid.

WERKWIJZE ZELFEVALUATIE

De zelfevaluatie heeft met behulp van externe begeleiding plaatsgevonden in een aparte bijeenkomst van de RvC. Daarbij zijn tevens de waarnemingen van de directeur/bestuurder meegenomen. De zelfevaluatie leidt ertoe dat er groeiend bewustzijn ontstaat over de persoonlijke alsmede de gezamenlijk rolopvatting en het functioneren van de raad en in samenspel met de directeur/bestuurder. Over de samenstelling van de RvC is besloten de ontstane vacature door het vertrek van Mw. van Buul, niet op te vullen. Daarmee geeft de Raad het signaal af bedrijfslastenreductie serieus te nemen en stelt zij een voorbeeld. De portefeuilles zijn onder de resterende leden herschikt. Dit impliceert dat de RvC in ieder geval voorlopig wordt beperkt tot drie personen. Er is regelmatig overleg tussen voorzitter en leden.

Eind 2015 heeft er een functioneringsgesprek plaatsgevonden met de directeur/bestuurder.

WERKWIJZE TOEZICHT OP FUNCTIONEREN ORGANISATIE

De RvC informeert regelmatig bij bestuur en werknemers naar de werking van de organisatie. De RvC laat zich informeren over voorgelegde geschillen en klachtzaken. In 2015 is een in de Amer escalerend probleem m.b.t. een bewoner uiteindelijk naar ieders tevredenheid opgelost.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN LEDEN VAN DE RVC

Beroepsorganisaties in de corporatiesector en diverse accountantskantoren en universiteiten bieden een ruim aanbod van actuele cursussen voor commissarissen en directeur/bestuurder. Hiervan is in 2015 gepast gebruik gemaakt:

Behaalde PE-punten		
directeur/bestuurder	22	punten
G. van Buul	4	punten
A.G.J.M. Hammer	44	punten
P.M. Pels	3	punten
S. Vos	20	punten

OVERZICHT BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN BESPROKEN IN REGULIERE VERGADERINGEN

De Raad van Commissarissen is in 2015 in 5 gecombineerde vergaderingen en/of themabijeenkomsten samengekomen. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Nieuw automatiseringssysteem en de personele consequenties
- Oriëntatie organisatieontwikkeling
- Meerjarenonderhoudsplanning met in het bijzonder de projecten zonnepanelen en upgrading toiletten en badkamers
- Samenstelling en invulling RvC
- Rol en opdracht accountantscontrole 2016
- Bedrijfslastenreductie
- Voorwaarden en actualisatie van de nieuwbouwplannen Vredeswijk
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2014
- Het jaarplan en de begroting voor 2016
- Vegetarisch restaurant
- 30-jarig bestaan Sidhadorp
- Gemeentelijke Woonvisie
- Bewonersorganisatie
- Onderlinge communicatie
- Herfinanciering en forecasts



VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM) techniek. Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, enkele bedrijfsruimten en gemeenschappelijke ruimten in bezit en verhuurde in 2015 vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren of vergunninghouders. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktische als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

De omvang van het bezit was voldoende om aan de vraag te voldoen.

26 huurders zegden hun woning op (12,3% van het bezit). Dat is bijna 2x zoveel als vorig jaar en voor het eerst weer op dit niveau sinds voor de vastgoedcrisis in 2008. Het kan een inhaal-effect zijn.

De gemiddelde wachttijd voor een woning was iets meer dan een jaar. De wachttijd lijkt te zijn toegenomen van 5 maanden naar een jaar. In de praktijk is voor actief woningzoekenden de wachttijd korter en is voor de meeste woningtypen binnen een half jaar resultaat te verwachten. Ondanks de korte wachttijd is er nauwelijks huurdering. De leegstand was 0,05% (vorig jaar 0,2%). Voor meer detail, zie de paragraaf "Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden".

Er is voor het eerst sinds 2008 weer één woning verkocht aan een zittende huurder. Er is geen promotie voor verricht, ook niet bij de 54 zittende huurders die wonen in woningen die beschikbaar zijn gesteld zijn voor eventuele verkoop. Tot en met 2008 werd gemiddeld één woning per jaar verkocht. Er zijn geen woningen gesloopt, gebouwd of aangekocht.

NIEUWBOUW

STICHTING VREDESWIJK

Er is in 2015 geen nieuwbouw opgeleverd, noch concreet voorbereid. Er is één plan in de oriëntatiefase. De voorbereiding ligt op dit moment in handen van een collectief particuliere initiatief (CPO):

Dit CPO, verenigd in de Stichting Vredeswijk heeft in november 2011 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Lelystad voor de ontwikkeling van de zogenaamde Vredeswijk. Harmonisch Wonen is betrokken voor de afname van sociale huurwoningen in dit initiatief. Deze woningen worden ontworpen en gebouwd volgens de Vedische ontwerprichtlijnen. In 2013 is de beoogde locatie afgevallen, maar begin 2014 is een nieuwe locatie beschikbaar gekomen. De Stichting Vredeswijk heeft dit in onderzoek en is in overleg met de gemeente Lelystad over de randvoorwaarden. Op de meeste punten is overeenstemming en de stichting kan de grond per kavel afnemen, wat de haalbaarheid sterk vergroot. Op dit moment is er nog discussie over de geluidscontour van de aanpalende dreef. Harmonisch Wonen houdt rekening met de afname van 20 huurwoningen. De bouw zal niet eerder starten dan in 2017.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 30 jaar oud en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjarenplan en -raming. Dit plan is zo ingericht dat groot onderhoud in delen

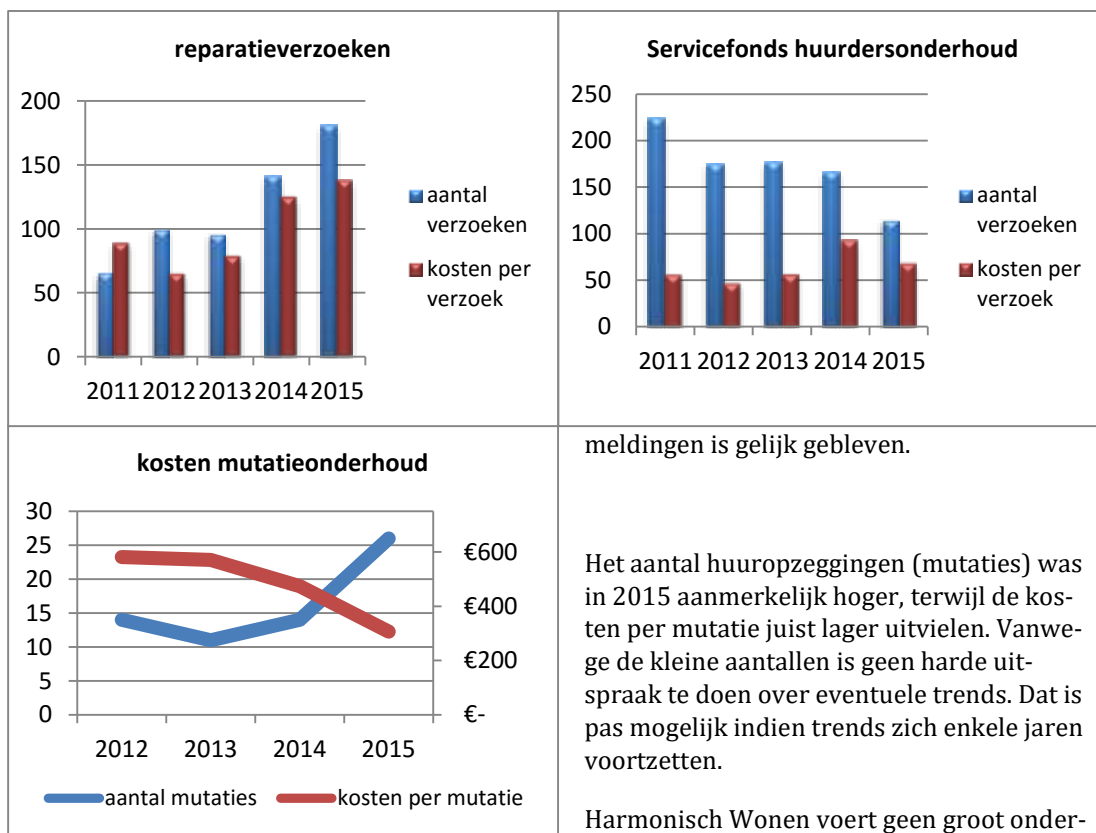
wordt opgesplitst. De woningen blijven zo technisch goed terwijl renovaties waarbij bewoners elders moeten worden ondergebracht niet verwacht worden. Ook is het in een vroeg stadium signaleren van gebreken en direct herstellen op termijn goedkoper dan het doen van grote ingrepen op middellange- of lange termijn. Mede door deze benadering wordt de kwaliteit blijvend gewaarborgd.

De technische inventarisatie is laatst in 2014 voorzien van een externe second opinion en aan de hand daarvan bijgesteld. De laatste versie is van september 2015. Deze versie ligt ten grondslag aan de begroting 2016 en aan dit jaarverslag voor wat betreft de berekening van de dotaties aan de voorziening.

In 2015 is groot onderhoud uitgevoerd aan badkamers en toiletten in bijna een kwart van het bezit. Intern is discussie gevoerd over levensduurverlenging en is besloten om verkennend onderzoek te doen naar het energieneutraal maken van de oudste woningen.

KLACHTEN-, MUTATIE- EN SERVICEONDERHOUD

Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd. In 2014 zijn we overgegaan op een nieuw systeem van administratie. Het aantal meldingen reparatieverzoeken en de kosten per melding zijn hoger, maar dat kan mogelijk een gevolg zijn van een betere registratie. In 2015 heeft een herijking van de praktijk plaatsgevonden van de toerekening aan serviceonderhoud dan wel reparatieonderhoud. Dit heeft een daling veroorzaakt in het aantal serviceregistraties en een stijging in het aantal reparatieregistraties. Het totaal van het aantal



daardoor relatief laag en de huurderving als gevolg van mutaties ook.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2015 was het volgende onderhoud begroot:

onderdeel	begroting	realisatie
gevelreparaties	€ 4.668	
vervangen noodtrappen	€ 900	€ 46
vervangen keukens	€ 35.100	€ 5.709
vervangen badkamers	€ 168.000	€ 433.021
noodverlichting	€ 4.000	€ 5.209
repareren dakgoten	€ 3.225	€ 72
schilderwerk	€ 3.492	€ 2.526
diversen	€ 1.340	€ 2.753
totaal	€ 220.725	€ 449.334



Op volgorde van de tabel:

- De gevelreparaties bleken niet benodigd.
- De noodtrappen worden uiteindelijk in 2016 vervangen; hier alleen wat voorbereidingskosten.
- In het voorjaar hebben we een aanbiedingsronde gedaan bij huurders die nog recht hebben op een nieuwe keuken, maar bij eerdere aanbidding er geen gebruik van hebben gemaakt. We hadden daarbij een hogere respons verwacht. De keukenvervanging is verder op vraag van bewoners en eventueel bij mutaties.
- Voor de vervanging van badkamers is in het voorjaar gebruik gemaakt van de lagere btw op arbeid. Dit was niet voorzien omdat de tijdelijk verlaagde btw eerst per 1-1-2015 al zou worden beëindigd. Daartoe zijn de budgetten van 2015 t/m 2017 bij elkaar geschoven. Voor deze periode was in totaal het onderhoud van 42 woningen voorzien. Er zijn 84 woningen aangeschreven, waarbij werd gerekend op een respons van 50%. De respons was veel hoger en uiteindelijk zijn 51 panden gedaan. Het begrotingsbedrag van de 51 panden was ca. €446.000. Door de uitgaven naar voren te halen wordt in latere jaren bespaard.
- Er zijn iets meer armaturen vervangen dan verwacht.
- De dakgoten bleken geen onderhoud te behoeven.
- Het schilderwerk is iets gunstiger uitpakkt
- Onder diversen zijn een aantal kleine zaken opgenomen die in een ander jaar waren begroot. Er is onder andere een achterpad opnieuw bestraat wat begroot was voor 2017.

Om de sterk wisselende onderhoudskosten over de jaren te spreiden wordt gewerkt met een onderhoudsvoorziening. Om de benodigde fondsen op te bouwen wordt er jaarlijks een dotatie verricht.

De dotatie wordt berekend aan de hand van de MeerJarenBegroting Onderhoud (MJOB) die jaarlijks wordt bijgewerkt aan de hand van prijsontwikkeling, ervaringen, bevindingen tijdens het onderhoud, inspecties en wijzigingen in inzicht en de planning. In 2015 is de MJOB geactualiseerd. Laatstelijk in 2014 is de onderhoudsraming doorgelicht door een extern bureau ter vergroting van de betrouwbaarheid.

In het verslagjaar bedroeg de dotatie € 265.794 tegenover € 251.128 in het voorgaande jaar.



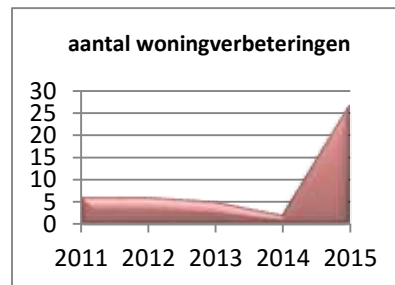
WONINGVERBETERING

Bij het project groot onderhoud badkamers in de houtskeletbouw kunnen de bewoners kiezen uit een aantal opties zoals een thermostaatkraan, douchescherm, 2^e toilet, wandcloset of handdoekenradiator. In 2015 werd hier 25 maal gebruik van gemaakt. De meeste opties zijn verrekend via een huurverhoging. In totaal is een bedrag van € 23.742,- geïnvesteerd tegen een huurverhoging van €182,71 per maand.

Daarnaast komen twee woningen in aanmerking voor een indelingswijziging zodat de woningen beter geschikt zijn voor minder mobiele senioren. De Woonkeur richtlijnen worden hiervoor toegepast. Door de combinatie met het groot onderhoud is hier in formele zin geen sprake van een woningverbetering; er worden geen te activeren kosten gemaakt. Eén woning is in 2015 uitgevoerd. De tweede wordt waarschijnlijk in 2016 uitgevoerd. De kosten vallen binnen het reguliere budget voor badkameronderhoud.

Harmonisch Wonen heeft een individuele regeling voor woningverbetering. Deze regeling beoogt de huurders een grotere vrijheid te bieden in het afwerkingsniveau van de woning. Samen met een coulant beleid bij oplevering op het moment van mutatie wordt dit instrument ingezet om de klant meer keuzevrijheid te gunnen om de woning naar eigen smaak aan te passen. Hiertoe biedt Harmonisch Wonen een standaardpakket voor woningverbetering aan. De huurders kunnen de keuken, zolder of badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% van de kosten en een huurverhoging.

In het verslagjaar zijn binnen deze regeling 2 woningverbeteringen doorgevoerd met een eigen bijdrage en huurverhoging voor de huurder.

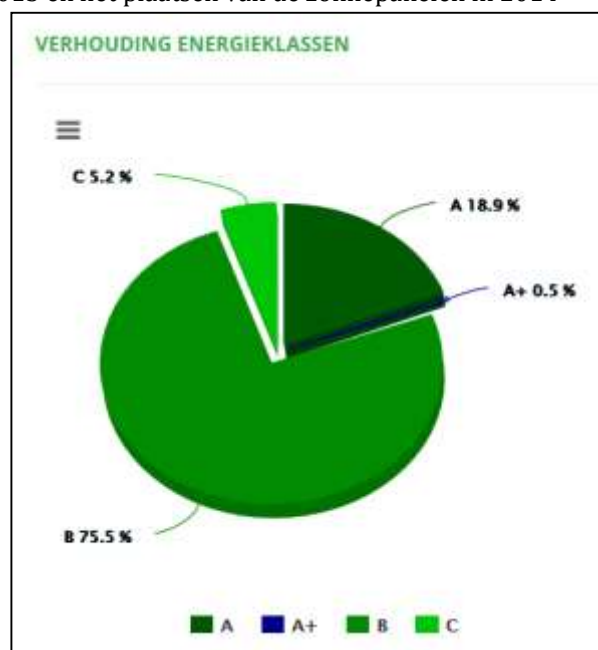


MILIEU EN GEZONDHEID

Het milieuaspect heeft bij Harmonisch Wonen een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de oprichting van de corporatie is aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht besteed. Bij de bouw is steeds zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. Na de uitvoering van kruipruimte isolatie eind 2013 en het plaatsen van de zonnepanelen in 2014 zijn alle energielabels opnieuw bepaald. Het gemiddelde label is B. Daarmee is de energiedoelstelling voor 2020 uit het energieconvenant nu reeds behaald. Daarmee behoort Harmonisch Wonen tot de groenste corporaties van Nederland.

Bij onderhoud kiezen we voor materialen met een milieukeurmerk. Dat is in 2015 toegepast bij het badkameronderhoud voor wat betreft het tegelwerk en bij de keukenvervanging plaatsen we de Bribus ECO keukens, die niet van traditioneel spaanplaat is.

Voor nieuwbouw kiezen we voor de Vedische bouw. Vedische gebouwde woningen ondersteunen, door toepassing van speciale ontwerprichtlijnen, de



bewoners in hun welzijn en gezondheid. Het gebruik maken van mens- en milieuvriendelijke en duurzame materialen en installaties sluit naadloos aan op dit concept. Harmonisch Wonen heeft zich bereid verklaard huurwoningen af te nemen in het “Vredeswijk” initiatief van de Stichting Vredeswijk. De stichting is in gesprek met de gemeente in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGEN- HEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2015 zijn geen woningen, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd. Er is één woning verkocht.

Voor starters en kleine gezinnen is er een relatief ruime voorraad aan woningen. Ondanks dat in dit segment veel aanbod is, zijn de wachttijden daar het langst.

Woningvoorraad			
onroerend goed in eigendom		bouwjaar	woningen
woningen	211	1985	40%
bedrijfsruimten	2	1987	23%
gemeenschappelijke ruimten	2	1989	15%
bergingen	1	1992	14%
	217	2002	9%
grootte van woningen			
2 kamers	15%	doelgroep van woningen	
3/4 kamers	62%	wonen/werken	2%
4/5 kamers	23%	senioren	8%
		jongeren	15%
		overige	75%
huurprijs van woningen			
< € 403,06	14%	verkoop woningen	
€ 403,06 – 576,87	42%	beschikbaar voor verkoop	max 1 van 54
€ 576,87 – 618,24	24%	verkocht in boekjaar	1
€ 618,24 – 710,68	19%	bouwaard van woningen	
> € 710,68	1%	eengezins	81%
		meergezins	19%

WONINGTYPEN EN PRIJSPEIL

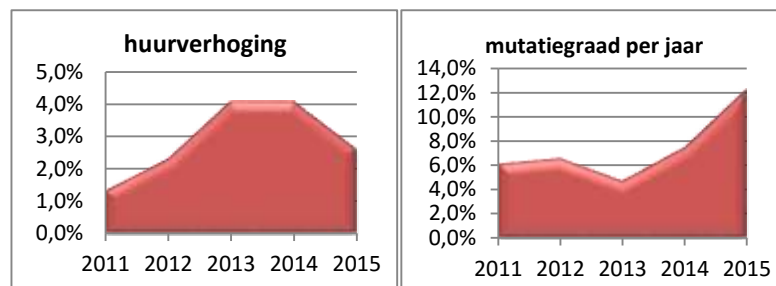
Alle goedkope woningen in de voorraad zijn HAT eenheden en zijn gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Een deel van de woningen zijn begane grond en gelijkvloers. Deze woningen verhuren we ook aan 55+. In totaal valt ca 80% van de woningen in de categorie “betaalbaar” met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot €618,24).

HUURVERHOGING

De landelijke overheid heeft de verhuurdersheffing ingevoerd. De komende jaren zal deze bijzondere heffing jaarlijks stijgen tot een landelijk totaal van ca 1,7 miljard opbrengst. Globaal komt dat neer op ca 2 maanden huur per woning. Om de heffing mogelijk te maken is een verruiming van het huurverhogingsbeleid doorgevoerd door de wetgever. Huren mochten in 2015 1,5% boven de inflatie worden verhoogd. Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk. Om het huidige kwaliteitsniveau te kunnen handhaven en een beperkte nieuwbouwpogave mogelijk te houden heeft Harmonisch Wonen besloten de maximale huurruimte te benutten. De huren zijn in 2015 verhoogd met 2,5%. Dat is gelijk aan de inflatie van het voorgaande jaar plus 1,5%. Bij huurders met een inkomen boven de €34.229 resp. €43.786 is in 2015 voor de derde maal een extra opslag toegepast van resp. 0,5% en 2,5%.

Door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij 28 huurders (17 met een inkomen tussen 34.085 en 43.602 en 11 met een inkomen boven 43.602) komt de huurverhoging totaal gemiddeld op 2,61%. Het aantal mensen met een inkomensafhankelijke huurverhoging is toegenomen van 22 in 2013 tot 28 in 2014 en 2015.

Harmonisch Wonen gaat coulant om met de inkomensstoets. Kan de huurder achteraf aantonen dat het inkomen is gedaald tot onder één van de grenzen, dan wordt de extra huurverhoging teruggedraaid. Dat is in 2015 in drie gevallen gebeurd (in 2014 drie maal en 2013 twee maal).



HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

In 2015 is de huurharmonisatie gedifferentieerd toegepast per doelgroep/aftoppingsgrens met een goede betaalbaarheid voor de woningzoekenden in relatie tot een maximale opbrengst voor Harmonisch Wonen als uitgangspunt. Daardoor kon bij sommige woningtypen een hogere streefhuur worden toegepast dan bij andere. De gemiddelde huur bij nieuwe verhuringen bedraagt daardoor 73% van de maximale huur.

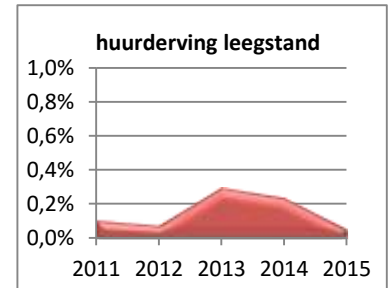
Om energie-investeringen mogelijk te maken is 2013 het toewijzingsbeleid voor nieuwe huurders aangepast. In 2012 en daarvoor werd voor nieuwe verhuringen aan mensen die huurtoeslag nodig hebben uitgegaan van een huurplafond ter hoogte van de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In die toewijzingsregels accepteerden we een opslag van 20 euro in de huur per maand bovenop de aftoppingsgrens per labelstap boven label C (in 2013 hanteerden we als norm label D). Dat betekent dat we een woning met bijvoorbeeld een energielabel B en een huur tot 20 euro boven de aftoppingsgrens toch verhuren aan een huurtoeslagontvanger. Uitgaande van de woonlastenbenadering, waarbij als woonlasten de huur en alle bijkomende kosten worden gerekend, is een huurder ondanks de hogere huur toch niet duurder uit. Door het gunstige energielabel bespaart de huurder het verschil in de energiekosten van de woning. Deze aanpassing maakt huurverhoging ten behoeve van plaatsing van zonnepanelen mogelijk. Huren stijgen, maar de totale woonlasten dalen.

In 2015 is door de invoering van de woningwet en de "passendheidstoets" een streep gehaald door deze werkwijze. De passendheidstoets gaat ook uit van maximaal een huur tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslagontvangers, maar biedt geen differentiatie naar energielabel. Per 1 juli hebben we de werkwijze aangepast aan de wettelijke passendheidstoets.

HUURDERVING

In 2015 is de huurderving gedaald naar 0,05% (€740). Ondanks de toegenomen mutatiegraad en de relatief korte wachttijden is er nauwelijks sprake geweest van mutatieleegstand.

Er is in 2015 geen huurderving wegens oninbaarheid ontstaan; in 2014 was dit 0,17% (€2.396,-).



VERHUUR

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.

TOELATINGSBELEID

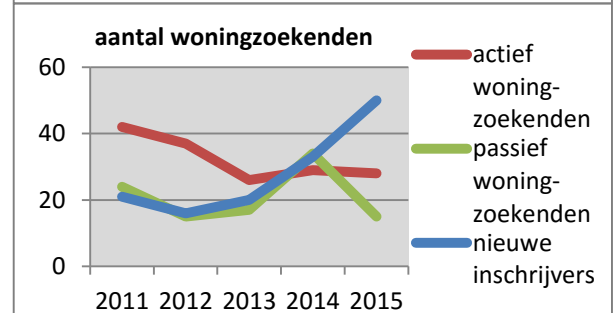
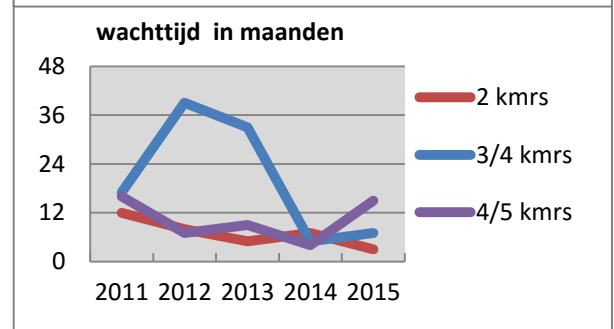
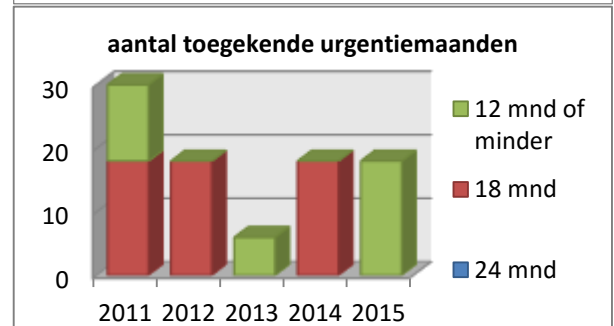
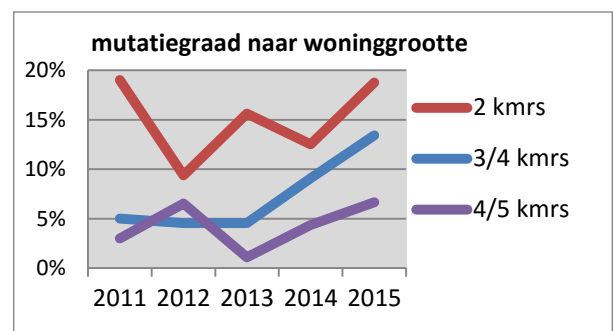
Iedere geïnteresseerde kan zich voor een woning inschrijven. Vanwege het specifieke karakter van het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties besloten voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-techniek beoefenen. Daartoe werken we met een systeem van extra telmaanden bovenop de maanden wachttijd die iedere ingeschreven woningzoekende opbouwt.

TOEWIJZINGSBELEID

Harmonisch Wonen werkt met een optiemodel waarbij de ingeschreven woningzoekende in overleg met een woonconsulent vaststelt voor welke woningen men in aanmerking wil en kan komen. De woonconsulent gaat vervolgens op zoek naar een geschikte woning voor de gegadigde. Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de wachtende met de meeste punten of "telmaanden". Voor bepaalde omstandigheden worden extra telmaanden toegekend.

Urgentie wordt gestaffeld verleend door toekenning van extra telmaanden, afhankelijk van de omstandigheden. Naast de gestaffelde urgentie is er een mogelijkheid absolute urgentie aan te vragen. De criteria hiervoor zijn gelijkgesteld aan de criteria zoals ook Centra die hanteert in de rest van Lelystad. Op deze wijze is vergelijkbaar hoeveel urgenten Harmonisch Wonen huisvest in het kader van het convenant met de gemeente.

In 2015 hebben drie verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2014 en 2013 1 maal).



De keuze van de woningzoekende uit de beschikbare woningen wordt beperkt door passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen. In 2015 hebben geen verhuringen plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan de wettelijke grens van ca € 34.000.

WACHTTIJDEN

In 2015 hebben 50 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. De toename van het aantal inschrijvingen hield ongeveer gelijke tred met de toename van de mutatiegraad. Per saldo is de wachttijd voor de meeste woningtypen ongeveer gelijk gebleven.

In 2015 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.



PASSENHEID NIEUWE VERHURINGEN

Een woning wordt passend verhuurd als de nieuwe huurder huurtoeslag heeft en woning huurt met een huur onder de aftoppingsgrens of geen huurtoeslag heeft en een woning huurt met een huur boven de aftoppingsgrens. Vooruitlopend op de criteria van de woningwet werden huurtoeslagontvangers in 2015 75% passend toegewezen; 15 maal passend en 5 maal niet passend.

In 2015 werd volgens de oude criteria van vóór de nieuwe woningwet 7 maal niet passend en 19 maal passend verhuurd:

	aantal verhuringen		
	onder €403,06 (kwaliteitskortingsgrens)	van €403,06 tot €576,87 (lage aftoppingsgrens)	boven €576,87 (lage aftoppingsgrens)
1. Eenpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	3	9	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	2
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	1
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	2
2. Tweepersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	2	2
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	1	2
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0

BIJZONDERE DOELGROEPEN

In het convenant 2011-2014 met de gemeente Lelystad is afgesproken dat voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten, statushouders, urgenten, spoedzoekers, tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten en personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen zo nodig aparte afspraken worden gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg. Verder is afgesproken dat Harmonisch Wonen (naar rato van het woningbezit) circa 3% van de taakstelling die de ge-

meente krijgt opgelegd voor de huisvesting van asielzoekers met een permanente verblijfsstatus ("vergunninghouders") op zich neemt.

Harmonisch Wonen heeft in 2015 drie woningen verhuurd aan woningzoekenden met een medisch/sociale urgentie (in 2013 en 2014 één maal) en vier woningen aan statushouders (in 2012 voor het laatst één woning). De 3% taakstelling vergunninghouders is hiermee gemiddeld over de jaren ruimschoots gehaald.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

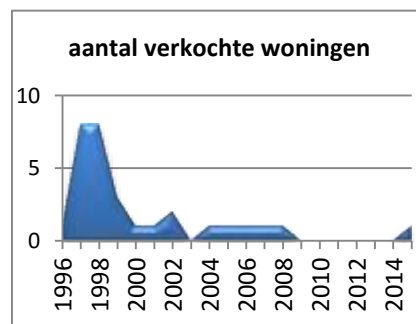
De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2015 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad variëren van 3-4 jaar voor kleine gezinswoningen; 3-4 jaar voor grote gezinswoningen en 2-3 jaar voor jongeren woningen. Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van woningen door Harmonisch Wonen aan de specifieke doelgroep heeft in 2015 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

Voor het eerst sinds 2008 is er weer één woning verkocht aan een zittende huurder. Het grotere woningtype in de houtskelethoutskeletbouw, dat qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen ligt, is aangewezen eventueel beschikbaar te zijn voor de verkoop. Dit zijn 54 woningen die normaal in de verhuur worden gehouden. Alleen een zittende huurder, of bij mutatie een gegadigde, kan zo'n woning kopen.

Harmonisch Wonen vindt het wenselijk om de klant de mogelijkheid te (blijven) bieden de eigen woning te kopen. Op dit moment zijn 211 woningen in eigendom. De kernvoorraad voor het handhaven van een klantgericht en professioneel werkapparaat is vastgesteld op 210 woningen. Daarmee is nog ruimte voor de verkoop van 1 woningen. Omdat door verkoop meer inkomsten worden gegenereerd dan met (toekomstige) verhuur, is verkoop economisch gezien interessant.

Bij de verkoop biedt Harmonisch Wonen geen tussenvormen tussen koop en huur aan. De woning wordt samen met de grond tegen de marktwaarde in zijn geheel verkocht. Wel wordt in de eigendomsakte een terugkooprecht voor de corporatie opgenomen, zodat bij wederverkoop het bezit opnieuw kan worden verworven als dat op dat moment wenselijk is. In dezelfde clause is opgenomen dat gedurende een beperkte termijn door de aspirant koper bij wederverkoop toestemming aan Harmonisch Wonen moet worden gevraagd voor de verkoop. Deze clause is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken.



LEEFBAARHEID, ZORG EN WELZIJN

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij beheert ontmoetingsruimte en verzorgt maaltijden in een gemeenschappelijke ruimte van de huurders. Ook verzorgt zij maaltijden aan huis voor onder andere zorgbehoevenden uit de buurt. Daarnaast is er samenwerking met de spirituele welzijns- en bewonersorganisatie SOWCI Lelystad, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. In 2015 is aan SOWCI Lelystad in het kader van het participatiebudget vier

keer een bijdrage verstrekt voor verschillende seizoensfeesten die zij organiseren voor buurtbewoners.

Er is momenteel geen samenwerking met een zorginstelling. In bezit zijn 17 seniorenwoningen, maar ook in de overige woningen wonen een aantal senioren. Er is voor de woningen geen overeenkomst met een zorgaanbieder. Er is in Lelystad echter een goed vangnet voor thuiszorg aanwezig, verzorgd door meerdere zorginstellingen en organisaties.

GEBOUWEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

In 2015 had de corporatie één gemeenschappelijke ruimte in bezit waarin door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De ruimte wordt beheerd ten behoeve van bewonersactiviteiten door Stichting Harmonische Voeding. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. maaltijden, recepties, buurtfeesten, buurtvergaderingen en cursussen. De ruimte wordt goed gebruikt en draagt bij aan de samenhang in de buurt. De meditatiehal in het Sidhadorp is niet één van deze ruimten en is geen eigendom van de corporatie.

In 2012 is een huurcontract afgesloten met de Stichting Harmonische Voeding tegen een marktconforme huur. Voor de eerste vijf jaar is tevens een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de corporatie de volledige huur voor haar rekening neemt. In 2015 is voor €14.300 op deze wijze bijgedragen. De overeenkomst geeft de mogelijkheid om iedere vijf jaar de voorwaarden te herzien.



REGELING ZAALRUIMTE

Om gelegenheid voor ontmoeting te bieden aan bewoners is er een regeling zaalruimte. Harmonisch Wonen heeft een afspraak gemaakt met het gemeentelijke buurthuis in de MFA (multifunctionele accommodatie), Maharishi Basisschool de Fontein en met het TM-Centrum van SOWCI Lelystad voor het gebruik van zaalruimte in deze locaties. Huurders betalen een bijdrage van 5 euro in de administratiekosten; Harmonisch Wonen betaalt de huurkosten. In 2015 is hier drie maal door dezelfde groep gebruik van gemaakt.

BUURTBEHEER

Er zijn een aantal kleine groenvoorzieningen (bij bergingen en portieken) in de buurt die worden onderhouden door de corporatie.

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. In een aantal gevallen is door de eigen medewerkers bemiddeld. Er is verder een mogelijkheid voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd wordt door de gemeente. In 2015 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

PARTICIPATIEBUDGET

Eind 2007 heeft Harmonisch Wonen het zogenaamde participatiebudget ingevoerd. Dit is een voorziening die door bewoners mag worden besteed aan projecten die goed zijn voor de buurt. In 2015 is € 4.000,- aan budget beschikbaar gesteld. In 2015 is € 2.550 toegekend. Harmonisch Wonen heeft daarmee bijgedragen aan:

- Lente-, zomer- en herfst- en winterfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)
- Koffieochtenden
- Jubileum parkbank

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2015 is in totaal ca 104 euro per woning uitgegeven aan leefbaarheid inclusief arbeidsloon eigen personeel. Dat is binnen het maximumbedrag als vastgelegd in de woningwet.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

Jaarlijks wordt een **algemene huurdersavond** gehouden. De aanwezige bewoners hebben de gespreksonderwerpen van de avond bepaald. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen. Onderwerp van gesprek was onder andere de nieuwe woningwet en de gevolgen voor de mogelijkheden voor huurders om mee te praten in het beleid van de corporatie. In verband hiermee heeft Harmonisch Wonen opgeroepen om een nieuwe **huurdersorganisatie** in het leven te roep. Op de avond vond spontaan de eerst aanmelding plaats. Een aansluitende werving heeft voldoende betrokken huurders opgeleverd en in december is de huurderscommissie een feit. Zij heeft zich in 2015 met name betrokken bij de inspraak op de woonvisie van de gemeente.



OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI Lelystad** en **SHL** is in 2015 vooral gesproken over de festiviteiten rondom het 30 jarig bestaan. Ook is er aandacht besteed aan gezamenlijk promotie onder TM-beoefenaren voor het wonen in het dorp. Dit heeft echter nog niet tot concrete actie geleid. Zie ook de paragraaf *Externe samenwerking* en *Belanghebbenden* in het Bestuursverslag.

INZET VAN VRIJWILLIGERS

Bij klein bewonersonderhoud rondom woningen zoals schoonmaak en tuinonderhoud streeft Harmonisch Wonen daar bewoners bij te betrekken. De bewoner krijgt een vrijwilligersvergoeding die via de servicekosten doorberekend wordt aan de betreffende huurders. Ook wordt er een buurttelefoongidsje uitgebracht, op initiatief en met inzet van vrijwilligers. Op deze wijze zijn er vier vrijwilligers actief.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2015 voor het 19e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI Lelystad.

WEBSITE

Sinds de zomer van 2004 is een website online waar uitgebreide informatie over Harmonisch Wonen te vinden is. In 2015 is gewerkt aan een nieuwe versie van de website die begin 2016 online is gekomen. Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook en gebruikt dit kanaal om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden.

GESCHILLENCOMMISSIE

De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. In 2015 zijn bij deze commissie geen klachten ingediend.

In 2015 zijn twee klachten binnengekomen bij de directie. In één geval is de directeur op huisbezoek geweest. Daarna is de klager deels in het gelijk gesteld, helaas niet tot volle tevredenheid van de klant. In het andere geval is de klager volledig in het gelijk gesteld waarna de situatie naar tevredenheid is hersteld door de betrokken medewerker.

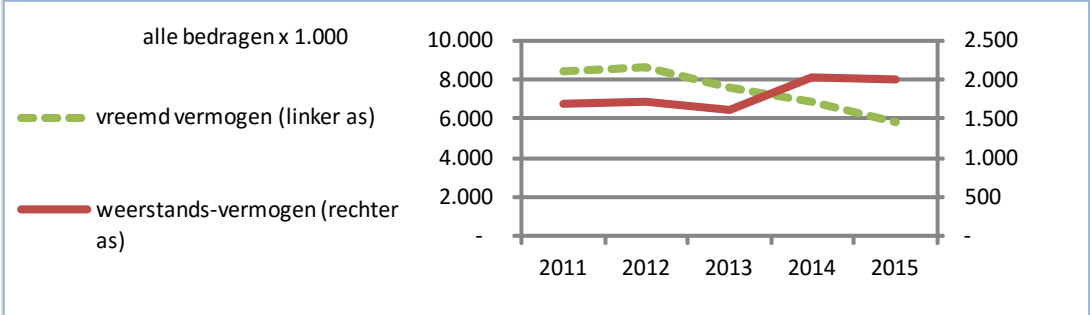
Klachten worden altijd gebruikt om de eigen werkwijze kritisch te bezien en eventueel aan te passen.

FINANCIËEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

De belangrijkste financiële uitkomsten in het verslagjaar waren (x 1000):

Vermogenspositie	2011	2012	2013	2014	2015
Jaarresultaat	31	-17	-99	220	159
Algemene reserve	1.027	1.011	912	1.132	1.291
Voorziening onderhoud	672	698	688	899	717
Weerstands-vermogen	1.699	1.709	1.600	2.031	2.008
% van balanstotaal	16,2%	16,0%	16,7%	21,2%	22,4%
vreemd vermogen	8.463	8.625	7.585	6.820	5.787



Het totaal van de algemene reserve en de voorzieningen geeft het weerstandsvermogen.

Liquiditeit	2011	2012	2013	2014	2015
current ratio	3,4	4,6	2,1	1,3	0,3

Solvabiliteit	2011	2012	2013	2014	2015
solvabiliteit	9,8%	9,5%	9,5%	12,4%	14%

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2014 met ca €131.000 toegenomen tot €162.966. Het resultaat is verbeterd als gevolg van: hogere huuropbrengsten (ca €52.000), verkoop van één woning (ca €76.000), lagere saneringsheffing (€43.000), lagere overige bedrijfslasten (ca €10.000), overige verschillen (ca €8.000) en verslechterd als gevolg van: de verhuurdersheffing (ca €9.000), hogere onderhoudskosten (ca €7.000), hogere afschrijvingen (ca €9.000), lagere overige bedrijfsopbrengsten (ca €6000) en hogere rentelasten (ca €26.000),

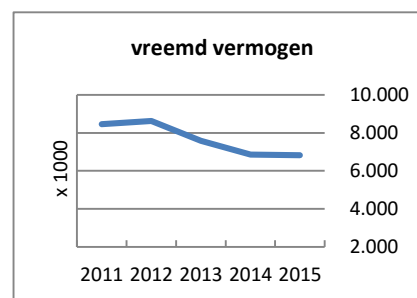
Doordat de WOZ waarde van het bezit de laatste jaren is gedaald is er in 2012 eenmalig ca. 3 miljoen afgeschreven op de fiscale waardering van het bezit. Als gevolg van nog te verrekenen verliezen in verband met deze afwaardering is er over 2015 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Begin 2016 is de aanslag 2012 definitief vastgesteld en zijn de te verrekenen verliezen (€195.925) toegevoegd aan de belastinglatentie met een verhoogd jaarresultaat tot gevolg. Het jaarresultaat na belasting komt hiermee op €353.126 (vorig jaar €219.950).

Eén zaak zorgt voor eenmalige invloeden: In 2014 heeft een correctie op de rentelast plaatsgevonden wat in dat jaar een eenmalige meevaller van ca €47.000,- heeft opgeleverd. Als gevolg hiervan lijkt de rentelast in 2015 gestegen, maar in feite is er wel sprake van een daling.

FINANCIERING

In 2015 hebben er geen mutaties in de leningportefeuille plaatsgevonden. Door een bestendig positieve kasstroom is het geregeld mogelijk het totale leningvolume terug te brengen.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.



BELEGGINGSBELEID

Liquide middelen zijn uitsluitend risicovrij weggezet op spaarrekeningen of deposito's. Er is een treasurystatuut van kracht.

BEDRIJFSWAARDE

De jaarrekening is opgesteld naar de boekwaarde bepaald als historische kostprijs verminderd met afschrijvingen. De bedrijfswaarde van het bezit ligt boven de boekwaarde. Dit betekent, dat de verdien capaciteit van de woningen op lange termijn voldoende is om uit de kosten te komen.

De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 0,5 miljoen hoger dan per einde vorig verslagjaar. Deze is met name het gevolg van wijzigingen van de toegepaste (WSW) parameters (lagere discontofactor, lagere kostenindexaties) en een lagere inschatting van jaarlijkse huurverhoging.

De bedrijfswaarde à 10,6 miljoen ligt 2,3 miljoen boven de boekwaarde.

TOEKOMST

Harmonisch Wonen ziet risico's zoals beschreven in de volgende paragraaf, maar ziet zichzelf de komende jaren voortgaan als een zelfstandige organisatie zoals beschreven in het beleidsplan 2014-2018. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid op geregelde

basis de komende jaren de schuldenlast terug te brengen, terwijl er tegelijkertijd ruimte is voor de onderhoudsopgave op een degelijke manier uit te voeren. Er is beperkt ruimte voor nieuwbouw (ca 15-20 woningen de komende jaren) en aandacht voor betaalbaarheid

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De belangrijkste risico's en onzekerheden liggen in de volgende elementen:

- Marktrisico: de wachtlijsten voor een woning binnen de TM-doelgroep zijn de laatste jaren iets afgenomen. Dit kan sterker worden, waardoor de huurderiving kan oplopen. Dit is ondervangen door in het toelatingsbeleid ook mensen toe te laten die niet tot de TM-doelgroep behoren. Hier is echter nog weinig invulling aan gegeven: tot 2014 werden deze mensen niet als woningzoekenden ingeschreven. Gezien de wachtlijsten bij de andere woningcorporaties in Lelystad kan hier effectief op gehandeld worden, waardoor dit risico beperkt is.
- Wet- en regelgeving en de administratieve lasten:
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een relatief hoge kosten (per woning) voor de kleine omvang van de corporatie.
 - Daarbij wordt dit jaar de nieuwe woningwet ingevoerd. Door de kleine omvang kan de corporatie gebruik maken van de vrijstelling tot administratieve/juridische scheiding van het commerciële en sociale bezit. Wel dienen de baten en lasten van de twee groepen afzonderlijk inzichtelijk te zijn. De administratie is daar groten-deels reeds op ingericht.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Daar wordt door bijscholing of externe inhuur het hoofd aan geboden.
 - Het bestuur schat deze risico's in als beheersbaar, maar heeft twijfels bij de maatschappelijke houdbaarheid van de hoge lasten per woning. In een nieuw beleidsplan zal de discussie van het zelfstandig voortbestaan opnieuw moeten worden gevoerd, dan wel zal gezocht kunnen worden naar alternatieve oplossingen.
- Geen ruimte voor woningverkoop: De stapeling van heffingen en belastingen kunnen verkoop van woningen nodig maken om een eventuele onrendabele investeringen in een nieuwbouwopgave te kunnen bekostigen. Door de kleine omvang van het bezit is er geen ruimte –in relatie tot de algemene kosten- om woningen te verkopen.
- Renterisico: bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast wordt dit risico als aanvaardbaar ingeschat.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen deelnemingen of verbindingen.

De Stichting Harmonisch Beheer (SHB) heeft haar operationele activiteiten uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. De omvang hiervan is dermate gering dat er geen risico's voor Harmonisch Wonen aan verbonden zijn. SHB bezit 10 kleine bedrijfsunits binnen hetzelfde werkgebied als de corporatie en is financieel gezond. Ingevolge de woningwet is dit "vastgoedbeheer voor derden" niet meer toegestaan. Harmonisch Wonen maakt gebruik van de overgangsregeling en stoot de werkzaamheden per eerstvolgende contractvervaldatum af. Op bestuurlijk niveau is sprake van personele unie. Ingevolge de woningwet is deze nevenfunctie voor de bestuurder niet meer toegestaan. In 2016 is de nevenfunctie beëindigd. In 2015 is aan SHB het bedrag van €13.091 in rekening gebracht voor de verrichte diensten.

Overige externe samenwerking is beschreven in het bestuursverslag.

JAAARREKENING



BALANS PER 31 DECEMBER 2015

		31 december 2015	31 december 2014
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa (1)			
Software		15.021	19.313
Materiële vaste activa (2)			
Sociaal vastgoed in exploitatie		7.676.464	8.003.497
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		14.550	20.726
		<u>7.691.014</u>	<u>8.024.223</u>
Vastgoedbeleggingen (3)			
Commercieel vastgoed in exploitatie		473.964	487.386
Financiële vaste activa (4)			
Latente belastingvordering		221.519	31.359
		<u>8.401.518</u>	<u>8.562.281</u>
Vlottende activa			
Vorraden (5)			
Voorraad materialen		17.966	16.883
Vorderingen (6)			
Huurdebiteuren		17.245	17.783
Overige debiteuren		22.947	30.798
Belastingen en premies sociale verzekeringen		49.234	251.779
Overige vorderingen		1.053	-
Overlopende activa		8.262	13.274
		<u>98.741</u>	<u>313.634</u>
Liquide middelen (7)			
		632.057	232.379
		<u><u>9.150.282</u></u>	<u><u>9.125.177</u></u>

		31 december 2015	31 december 2014
		<u>€</u>	<u>€</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen	(8)		
Overige reserves		1.484.768	1.131.640
Voorzieningen	(9)		
Overige voorzieningen		716.994	899.294
Langlopende schulden	(10)		
Schulden/leningen kredietinstellingen		5.774.353	6.819.768
Kortlopende schulden	(11)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		1.045.415	43.487
Schulden aan leveranciers		8.062	35.272
Belastingen en premies sociale verzekeringen		9.612	9.929
Overige schulden		17.358	1.594
Overlopende passiva		93.718	184.193
		<u>1.174.167</u>	<u>274.475</u>
		<u>9.150.282</u>	<u>9.125.177</u>

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2015

		Begroting 2015	2015	2014
		€	€	€
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	(12)	1.413.000	1.420.478	1.368.726
Opbrengsten servicecontracten	(13)	20.000	22.221	18.077
Netto verkoopresultaat vastgoedporte- feuille	(14)	-	75.770	-
Overige bedrijfsopbrengsten	(15)	23.000	17.575	23.177
Totaal bedrijfsopbrengsten		1.456.000	1.536.044	1.409.980
Bedrijfslasten				
	(16)			
Afschrijvingen	(17)	343.000	343.881	334.379
Lonen en salarissen	(18)	110.000	107.361	107.184
Sociale lasten	(19)	20.000	17.425	18.222
Pensioenlasten	(20)	14.000	18.782	20.855
Overige personeelskosten	(21)	22.000	19.017	22.966
Onderhoudslasten	(22)	290.000	297.777	290.547
Leefbaarheid	(23)	18.000	21.635	24.596
Lasten servicecontracten	(24)	20.000	22.221	18.077
Overige bedrijfskosten	(25)	278.000	272.396	315.332
		1.115.000	1.120.495	1.152.158
Bedrijfsresultaat		341.000	415.547	257.822
Financiële baten en lasten	(26)	-272.000	-252.581	-226.121
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		69.000	162.966	31.701
Belastingen resultaat uit gewone be- drijfsuitoefening	(27)	-89.000	190.160	188.248
Resultaat		-20.000	353.126	219.949

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2015		2014	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	1.420.478		1.368.726	
Vergoedingen	22.221		18.077	
Overige Bedrijfsontvangsten	17.575		18.816	
Renteontvangsten	3.433		5.523	
		1.463.707		1.411.142
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-147.249		-151.087	
Onderhoudsuitgaven	-480.078		-286.186	
Overige Bedrijfsuitgaven	-221.427		-155.690	
Renteuitgaven	-342.960		-231.644	
Sectorspecifieke Heffing	-92.898		-127.022	
Leefbaarheid	-21.635		-23.474	
Vpb	202.545		-73.025	
		-1.103.702		-1.048.128
Kasstroom uit operationele activiteiten		360.005		363.014
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten		112.000		
MVA Uitgaande Kasstroom				
Woningverbetering huur te borgen	-		-103.898	
Verbeteringen niet te borgen	-28.840		-8.712	
Investerings Overig niet te borgen	-		-21.459	
		-28.840		-134.069
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		83.160		-134.069
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe Leningen te borgen			-	120.131
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing Leningen te borgen		-43.487		-841.641
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-43.487		-721.510
Totaal mutatie liquide middelen		399.678		-492.565

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Activiteiten

De activiteiten van Harmonisch Wonen, statutair gevestigd te Lelystad, bestaan voornamelijk uit het stichten, instandhouden en verhuren van woningen, het meewerken aan en bevorderen van een goede woonomgeving, het voeren van een rechtvaardig toewijzingsbeleid en het bevorderen van een goed woonklimaat, milieu- en energiebeheer.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Betreffende richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals deze laatstelijk is gewijzigd in 2011 wordt in deze jaarrekening gevolgd.

Zo is het vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Voorts worden voortaan de installaties en inrichting als afzonderlijke component naast het casco en de grond onderscheiden, en geldt voor de installaties/inrichting een kortere levensduur.

In de bedrijfswaardeberekening wordt geen rekening meer gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningen.

Verbonden partijen

Harmonisch Wonen is als gevolg van een personele unie op bestuurlijk niveau verbonden met Stichting Harmonisch Beheer, statutair gevestigd te Lelystad. Harmonisch Beheer heeft als activiteiten voornamelijk het beheren en exploiteren van onroerend goed zoals kantoor- en bedrijfspanden en volkstuingronden. Stichting Harmonisch beheer heeft geen personeel in dienst en heeft al haar operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening geschiedt op factuurbasis tegen gebruikelijke tarieven in het economisch verkeer.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2014 zijn, waar nodig, geherrubriceerd om vergelijkbaarheid met 2015 mogelijk te maken.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

Voor zover niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste 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 (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Algemeen

Onderhoud

Voor kosten van periodiek groot onderhoud wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening is opgenomen onder de overige voorzieningen aan de passiefzijde van de balans.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waar-

deverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investering en) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken.

Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit. De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huuroetlaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Afgeschreven wordt vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Reële waarde

Jaarlijks vindt per complex toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde.

Een bijzonder waardevermindingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn zonder die bijzondere waardevermindering. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over het resterende deel van de bij de oorspronkelijke investering bepaalde levensduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

Belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en de fiscale boekwaarden van die posten. Belastinglatenties worden berekend tegen de belastingtarieven vastgesteld op de balansdatum en gewaardeerd tegen contante waarde.

Vorraden

Vorraden

Vorraden grond- en hulpstoffen en handelsgoederen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de voorraden grond- en hulpstoffen komt tot stand op basis van fifo prijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarden en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

De voorziening voor onderhoud wordt gewaardeerd tegen nominale waarde en is gebaseerd op een door inventarisatie tot stand gekomen meerjarenonderhoudsbegroting over de verwachte levensduur.

Het uitgangspunt van de voorziening is een egalisatie van de geschatte kosten van het cyclische onderhoud gedurende de resterende levensduur.

De gemiddelde jaarlijkse dotatie geeft dan ook weer de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten

gedurende de gehele levensduur. De werkelijke cyclische onderhoudskosten worden in mindering gebracht op de voorziening en de kosten van schades, klachten en mutatie-onderhoud komen rechtstreeks ten laste van de exploitatie.

Voorziening pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

Stichting Harmonisch 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.

Jaarlijks beoordeelt Stichting Harmonisch Wonen of, en zo ja welke, verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

Langlopende schulden

Leningen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de

waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en overige baten enerzijds en de kosten en andere lasten over het jaar anderzijds.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Voorzover qua wijze van resultaatbepaling voor een post op de winst- en verliesrekening een nadere toelichting relevant wordt geacht wordt deze hierna specifiek verder besproken.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden; Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere verantwoord de opbrengst en van levering van materialen en van technische en administratieve diensten aan huurders, en incidentele opbrengsten verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden gebaseerd op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode als beschreven bij de balansposten materiele vaste activa en vastgoedbeleg-

gingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Verwezen wordt naar de grondslagen voor de waardering van de passiva (voorzieningen).

Onderhoudslasten

Hieronder worden de dotatie aan of vrijval van de voorziening, alsmede de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatie-onderhoud verantwoord.

Het klachten- en mutatie-onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De toerekening aan het onderhoud wordt toegelicht bij de post lasten onderhoud.

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, e.a. Deze worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel een terugneming van een bijzondere waardevermindering.

Een bijzondere waardevermindering kan onder meer ontstaan uit de jaarlijkse toets van de reële waarde (met name de bedrijfswaarde) ten opzichte van de boekwaarde.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winsten verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande verslagjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Stichting Harmonisch Wonen heeft de VSO 2 getekend.

Conform de VSO2 is in 2008 de waarde van de materiële vaste activa bepaald ten behoeve van de fiscale startbalans, als zijnde een percentage van de WOZ-waarde. In de jaren daarna is de fiscale waarde niet aangepast aan de dalende WOZ-waarde van het bezit. Doordat er een erg groot verschil begon te ontstaan is in 2014 alsnog besloten tot fiscale afwaardering tot de lagere waarde conform de waardeberekening van de VSO2. In de schatting van de fiscale positie is uitgegaan van een belastingpercentage van 20%.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het overzicht bestaan uit de liquide middelen zoals gespecificeerd in de toelichting op de balans.



TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA
VASTE ACTIVA
1. Immateriële vaste activa

	Software
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-2.146
	<u>19.313</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	-4.292
	<u>-4.292</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-6.438
	<u>15.021</u>

In 2014 is het software systeem BIS NOA van NCCW in gebruik genomen door Harmonisch Wonen. De investering ad € 21.459 wordt gedurende 5 jaar afgeschreven tot nihil.

Afschrijvingspercentages

	%
Software	20

2. Materiële vaste activa

	2015	2014
	€	€
Sociaal vastgoed in exploitatie		
Aanschaffingswaarde	10.815.396	10.711.407
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.811.899	-2.500.672
	<u>8.003.497</u>	<u>8.210.735</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	28.840	103.989
Desinvesteringen	-48.158	-
Afschrijving desinvesteringen	11.928	-
Afschrijvingen	-319.643	-311.227
	<u>-327.033</u>	<u>-207.238</u>
	<u>8.003.497</u>	<u>8.003.497</u>
Aanschaffingswaarde	10.796.078	10.815.396
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.119.614	-2.811.899
	<u>7.676.464</u>	<u>8.003.497</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>7.676.464</u>	<u>8.003.497</u>

Kasstroomgenererende eenheden

Op ingang van 31-12-2015 worden de volgende kasstroomgenererende eenheden onderscheiden:

	aantal	rest. levensduur 31-12-2015
Sociaal vastgoed:		
- sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	206	21,0 jr.
- maatschappelijk vastgoed	2	20,0 jr.
Commercieel vastgoed:		
- huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	5	36,0 jr.
- bedrijfsruimten	2	20,0 jr.

Sociale huurwoningen

De sociale huurwoningen zijn alle gebouwd binnen een kort tijdsbestek van enkele jaren en op basis van een afgerond totaal-ontwerpplan van ruim 200 woningen teneinde de primaire doelstelling van Harmonisch Wonen

te realiseren: een samenhangend geheel van woon- en werkeenheden, met een zodanige differentiatie dat alle lagen van de bevolking binnen eenzelfde wijk gehuisvest konden worden.

Om die reden behoren de vermelde 206 huurwoningen tot een en dezelfde product-markt-combinatie.

De 5 sociale huurwoningen boven de toeslaggrens zijn om reden van afwijkend overheidsbeleid afzonderlijk als kasstroomgenererende eenheid onderscheiden.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Er wordt lineair afgeschreven op basis van de resterende levensduur. Voor het casco wordt uitgegaan van een totale levensduur na aanschaf van 40 tot 50 jaar, voor installaties/inrichting van 10 tot 50 jaar.

Zekerheden

Voor het totale bezit is in 2013 een volmacht afgegeven aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het bezit, mocht het reglement van het WSW en de omstandigheden van Harmonisch Wonen daartoe aanleiding geven. Het WSW heeft geen hypotheek gevestigd.

Woningen gelabeld voor verhuur of verkoop

Er zijn 54 (normaal in de verhuur opgenomen) woningen aangewezen die verkocht mogen worden.

Bij gebrek aan nieuwbouw is het aantal te verkopen woningen gelimiteerd tot 1 stuks, om een minimaal exploitabele bedrijfsomvang van 210 woningen te handhaven. Voor 2016 worden geen verkopen van woningen verwacht,



	2015	2014
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	32.642	55.247
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.916	-26.905
Boekwaarde per 1 januari	20.726	28.342
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-2.436	-22.605
Afschrijving desinvesteringen	2.436	22.605
Afschrijvingen	-6.176	-7.616
	-6.176	-7.616
Aanschaffingswaarde	30.206	32.642
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-15.656	-11.916
Boekwaarde per 31 december	14.550	20.726
<i>Afschrijvingsmethode en -termijnen</i>		
De afschrijvingsmethode en -termijnen bedraagt:		Linear
Kantoorinventaris incl. computerhardware		5 jaar
Kantoorinrichting		5 jaar

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inclusief voorraden) zijn per einde van het verslagjaar voor € 73.500,- verzekerd, met een garantie voor onderverzekering. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden per 7-6-2010.

Zekerheden

Vorenvermelde activa zijn niet tot zekerheid voor leningen gesteld.

3. Vastgoedbeleggingen

	2015	2014
	€	€
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Verkrijgingsprijs	589.088	580.376
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-101.702	-88.312
Boekwaarde per 1 januari	487.386	492.064
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	348	8.712
Afschrijvingen	-13.770	-13.390
	-13.422	-4.678
Aanschaffingswaarde	589.436	589.088
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-115.472	-101.702
Boekwaarde per 31 december	473.964	487.386

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Er wordt lineair afgeschreven op basis van de resterende levensduur. Voor het casco wordt uitgegaan van een totale levensduur na aanschaf van 40 tot 50 jaar, voor installaties/inrichting van 10 tot 50 jaar.

Zekerheden

Voor het totale bezit is in 2013 een volmacht afgegeven aan het WSW tot het vestigen van hypotheeken op het bezit, mocht het reglement van het WSW en de omstandigheden van Harmonisch Wonen daartoe aanleiding geven. Het WSW heeft geen hypotheek gevestigd.

Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde wordt conform RJ645 alinea 509 en alinea 210 aangemerkt als de actuele waarde.

De bedrijfswaarde wordt berekend als de contante waarde van de toekomstige kasstromen (exclusief de saneringsheffingen en de belasting over de winst) met betrekking tot de exploitatie van het verhuurd onroerend goed gedurende de veronderstelde levensduur.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 10,6 miljoen (vorig jaar € 10,1 miljoen). Hierin is evenals in 2014 -in aansluiting met de "best practices" in de sector- voor de grond de geschatte restwaarde bij sloop opgenomen (in 2015 € 0,38 miljoen, in 2014 € 0,35 miljoen).

Omdat het einde van de levensduur van de verhuureenheden nog ver in de toekomst ligt is thans geen beleid aanwezig ten aanzien van de bestemming van de grond na het einde van de oorspronkelijke levensduur.

Verwacht wordt wel dat te zijner tijd een zodanig beleid wordt gevoerd dat eventueel via tijdelijk voortgezette exploitatie (ingeval afstoting van de grond minus bijkomende kosten zoals sloopkosten niet een hogere directe opbrengstwaarde genereert) een bedrijfswaarde wordt gerealiseerd die hoger is dan de huidige boekwaarde van de grond ad € 1,5 miljoen .

Voor deze bedrijfswaardeberekening zijn de WSW- parameters gehanteerd te weten: Huurstijgings%: 1-7-2016 1,5%, 2017 en verder 2%. Rente (discontovoet) 5,0%. Stijging kosten onderhoud en overige lasten 2,5% (alle jaren).

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: voor 2016 0,456% (vorig jaar 0,593%), daarna 1%.

De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 0,5 miljoen hoger dan per einde vorig verslagjaar. Deze stijging is enerzijds het gevolg van gewijzigde WSW parameters (lagere discontofactor, lagere kostenindexaties) en anderzijds een lagere inschatting van jaarlijkse huurverhoging.

WOZ-waarde vastgoed

De WOZ-waarde per 1 jan. van het verslagjaar bedraagt (afgerond) € 22,5 miljoen (vorig jaar € 22,7 miljoen).

Verzekerde waarde vastgoed

Het bezit aan onroerende zaken in exploitatie is verzekerd tegen brand en uitgebreide gevaren. Er is geen verzekerde waarde voor het bezit bekend. Premieberekening vindt plaats op basis van het aantal objecten.

*Overzicht waarden verhuureenheden
per complex*

	31-12-2015			31-12-2014		
	Bedrijfs- waarde	WOZ- waarde	Boek- waarde	Bedrijfs- waarde	WOZ- waarde	Boek- waarde
Sociale huurwoningen	9.707.532	21.629.670	7.552.890	9.285.382	21.607.000	7.874.030
Maatschappelijk vastgoed	276.696	153.000	123.574	317.327	232.000	129.467
<i>Subtotaal sociaal vastgoed</i>	<i>9.984.219</i>	<i>21.782.670</i>	<i>7.676.464</i>	<i>9.602.709</i>	<i>21.839.000</i>	<i>8.003.497</i>
Huurwon. > toeslaggrens	595.264	631.330	437.447	478.847	772.000	448.925
Bedrijfsruimten voor verhuur	14.572	58.000	36.516	58.369	60.000	38.460
<i>Subtotaal commerc. vastgoed</i>	<i>609.836</i>	<i>689.330</i>	<i>473.963</i>	<i>537.216</i>	<i>832.000</i>	<i>487.386</i>
Totaal	10.594.055	22.472.000	8.150.427	10.139.925	22.671.000	8.490.883

4. Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Latente belastingvordering		
Latente belastingvorderingen	287.852	31.359
	2015	2014
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	31.359	37.309
Toevoeging 2015	195.925	
Vrijval	-5.765	-5.950
Stand per 31 december	221.519	31.359

Dit betreft de actieve latentie m.b.t. de leningen o/g, voortvloeiend uit het verschil tussen de nominale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen en de in de fiscale openingsbalans per 1-1-2008 voor deze leningen gehanteerde contante waarde. Deze latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Discontering heeft plaatsgevonden op basis van de netto rente (actuele rente langlopende leningen minus belasting op basis van het effectieve belastingtarief) zijnde $4,3\% \times (1-0,255)$. De nominale waarde van de latentie bedraagt per einde verslagjaar € 44.187,- vorig jaar € 51.376,-.

In 2014 heeft een herrekening plaatsgevonden van de fiscale positie van Harmonisch Wonen. Deze leidt met name tot een lagere fiscale waardering van het onroerend goed in exploitatie waardoor de latente belastingvordering toeneemt met € 459.000.

Met ingang van boekjaar 2015 vindt activering van deze vordering plaats. De realisatie van de latente belastingvordering is afhankelijk van toekomstige fiscale winsten die uitgaat boven de fiscale winst die uit de afloop van belastbare tijdelijke verschillen voortvloeien. Een bedrag van € 5.195 zal vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zijn.

Voor een berekening van de latentie en de fiscale positie wordt verwezen naar paragraaf 7 van deze jaarrekening.

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Voorraad materialen		
Voorraad materialen	22.591	20.866
af: voorziening wegens incourantheid	-4.625	-3.983
	<u>17.966</u>	<u>16.883</u>

6. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	17.245	17.783
	<u>17.245</u>	<u>17.783</u>

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
tot 1 maand	20	13	5.047	3.095
1 tot 2 maanden	5	6	5.070	5.023
2 tot 3 maanden	1	4	1.010	4.548
3 tot 4 maanden	2	1	2.227	1.057
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer	1	1	3.891	4.060
Subtotaal			17.245	17.783
Voorziening				
Totaal	29	25	17.245	17.783

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 1,18% van de brutojaarhuur (vorig verslagjaar: 1,29%)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Overige debiteuren		
Overige debiteuren	29.431	30.050
Vertrokken bewoners	21.919	21.919
	<u>51.350</u>	<u>51.969</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-28.403	-21.171
	<u>22.947</u>	<u>30.798</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>49.234</u>	<u>251.779</u>
------------------------	---------------	----------------

Er heeft een herrekening van de fiscale positie plaatsgevonden over de jaren 2011 tot en met 2014. Dit leidt er toe dat de in de genoemde jaren betaalde vennootschapsbelasting teruggevorderd kan worden.

De vordering ad € 48.641 bestaat uit:

Betaald over 2011	49.234
Betaald over 2013	-10.144
Betaald over 2015	9.551
Totaal	<u>48.641</u>

Overige vorderingen

Dakgotenfonds huurders	<u>1.053</u>	<u>-</u>
------------------------	--------------	----------

Overlopende activa

Voorschotten personeel	150	150
Vooruitbetaalde kosten	3.935	7.022
Rente	3.433	5.523
Diversen	744	579
	<u>8.262</u>	<u>13.274</u>

7. Liquide middelen

Rekening-courant banken	29.135	29.446
Roparco	194.730	120.371
Spaarrekening banken	407.774	82.418
Kas	418	144
	<u>632.057</u>	<u>232.379</u>

Alle banktegoeden zijn direct opvraagbaar

PASSIVA
8. Eigen vermogen

	2015	2014
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.131.642	911.691
Jaarresultaat	353.126	219.949
	<u>1.484.768</u>	<u>1.131.640</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.484.768</u></u>	<u><u>1.131.640</u></u>

9. Voorzieningen

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening onderhoud	<u>716.994</u>	<u>899.294</u>

	2015	2014
	€	€
<i>Voorziening onderhoud</i>		
Stand per 1 januari	899.295	688.400
Dotatie verslagjaar	265.794	251.128
Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar	-448.095	-40.234
Stand per 31 december	<u><u>716.994</u></u>	<u><u>899.294</u></u>

De begrote uitgaven ten laste van de voorziening onderhoud voor het jaar 2016 bedragen € 242.933

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
leningen kredietinstellingen	5.774.353	6.819.768
	2015	2014
	€	€
<i>leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	6.863.255	7.584.765
Opgenomen gelden	-	120.131
Aflossing	-43.487	-841.641
Stand per 31 december	6.819.768	6.863.255
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.045.415	-43.487
Langlopend deel per 31 december	5.774.353	6.819.768

Voor de gehele leningprtefeuille ultimo 2015 ad € 6.819.768 is WSW borging verstrekt.



11. Kortlopende schulden

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.045.415	43.487
Schulden aan leveranciers		
Leveranciers	8.062	35.272
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	2.262	2.773
Loonheffing	4.016	6.718
Pensioen- en VUT-premies	3.334	438
	9.612	9.929
Overige schulden		
Glasfonds huurders	687	2.350
Afrekening diverse servicekosten	3.533	-1.233
Onderhoudsfonds huurders	1.345	-1.437
Diverse schulden	11.793	1.914
	16.708	1.594
	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Overlopende passiva		
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	1.028	1.201
Vooruitontvangen huur	14.778	11.615
Accountantsonderzoek jaarrekening	12.890	10.000
Werk derden financiële informatieverzorging	-	10.002
Niet-vervallen rente	65.022	151.375
	93.718	184.193

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige contracten voor:

- schilderwerk tot en met 2025 voor een totaalbedrag van circa € 154.289 incl. btw (2016: € 95.381)
- onderhoud software tot en met 2024 voor circa € 95.121 incl btw (2016: € 9.556)
- operationale lease kopieerapparaat tot en met 2016 voor totaal circa € 6.922 incl. btw
- onderhoud mechanische ventilatie tot en met 2017 voor totaal circa € 1.564 incl. btw (2016: € 772)
- inhuur financiële dienstverlening tot en met 2024 voor totaal circa € 150.244 incl. btw (2016: € 15.093) De toekomstige borgstellingsvergoedingen aan WSW lopen t/m 2027 voor totaal circa € 9.800 (2016: € 985) Het WSW obligo bedraagt maximaal € 282.388
- Het huurcontract voor een magazijn loopt tot en met 1-5-2017 voor totaal € 5.675 (2016: € 4.278)



TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING

	2015	2014
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.333.416	1.288.969
Maatschappelijk vastgoed	27.338	27.057
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	52.762	50.796
Bedrijfsruimten	7.702	7.461
	1.421.218	1.374.283
Huurderving wegens leegstand	-740	-3.161
Huurderving wegens oninbaarheid	-	-2.396
	1.420.478	1.368.726

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2014: 0)

De 'te ontvangen nettohuur' is ten opzichte van het vorige verslagjaar hoofdzakelijk gewijzigd als gevolg van:

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen	34.100	53.510
- Uitbreiding/vermindering verhuurbedand	-2.715	-
- Af-/toename opbrengst maatschappelijk vastgoed	323	1.088
- Af-/toename opbrengst vrije sectorwoningen	1.631	1.860
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering	2.193	0
	35.532	49.229

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,05% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,23%)

13. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	22.221	18.197
Vergoedingsderving wegens leegstand	-	-120
	22.221	18.077

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,6% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,04%)

14. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	112.000	-
Af: Boekwaarde	-36.230	-
	75.770	-

15. Overige bedrijfsopbrengsten

SHL – huur en kopieerkosten	2.451	3.603
SOWCI Lelystad – huur en kopieerkosten	2.181	2.918
SHB – doorbelaste uren en materialen	11.531	11.081
Overige diverse baten	1.410	5.576
	17.573	23.177

17. Afschrijvingen

	2015	2014
	€	€
<i>Afschrijvingen immateriële vaste activa</i>		
Software	4.292	2.146
	<u>4.292</u>	<u>2.146</u>
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	319.643	311.227
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.176	7.616
	<u>325.819</u>	<u>318.843</u>
<i>Afschrijvingen vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	13.770	13.390
	<u>13.770</u>	<u>13.390</u>
Personeelskosten		
18. Lonen en salarissen		
Salarissen	126.729	128.563
Mutatie vakantiegeldverplichting	-173	1.201
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-757	-
Salarissen t.l.v. Onderhoud	-15.432	-18.969
Salarissen t.l.v. Leefbaarheid	-2.339	-2.773
Salarissen t.l.v. Administratiekosten Servicefondsen	-667	-838
	<u>107.361</u>	<u>107.184</u>
19. Sociale lasten		
Sociale lasten	20.406	22.061
Sociale lasten t.l.v. Onderhoud	-2.495	-3.255
Sociale lasten t.l.v. Leefbaarheid	-378	-448
Sociale lasten t.l.v. Administratiekosten Servicefondsen	-108	-136
	<u>17.425</u>	<u>18.222</u>
20. Pensioenlasten		
Pensioenpremies	21.996	23.558
VUT premies	-	1.647
Premies t.l.v. voorzieningen en fondsen	-2.689	-3.719
Pensioenlasten t.l.v. Leefbaarheid	-408	-484
Pensioenlasten t.l.v. Administratiekosten Servicefondsen	-117	-147
	<u>18.782</u>	<u>20.855</u>
21. Overige personeelskosten		
Uitzendkrachten	2.904	-
Opleidingskosten en budget persoonlijke ontwikkeling	3.739	8.964
Overige personeelskosten	12.374	14.002
	<u>19.017</u>	<u>22.966</u>

Personeelsverplichtingen

Er is geen voorziening nodig voor toekomstige jubileaverplichtingen.

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen in verband met individuele loopbaanontwikkelings-budgetten van werknemers (cao Woondiensten 2009-2010) is geen voorziening gevormd.

De stand van het tegoed bedraagt per 31-12-2015 € 3.313.

Ultimo het verslagjaar bedroeg het tegoed aan niet opgenomen vakantiedagen € 1.028 (vorig jaar € 1.201).

Aantal werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 2,75 FTE (vorig jaar 2,9). Dit betreft part-timers, een voor elk van de volgende functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie +bewonerszaken.

Bezoldiging bestuur en commissarissen

De bestuurder (parttime functie) heeft in dit verslagjaar een bezoldiging excl. pensioenopbouw ontvangen van € 50.906 (vorig jaar €50.906).

De vier leden van de Raad van Commissarissen hebben tezamen in het verslagjaar een bezoldiging van € 13.000 (excl. btw) ontvangen (vorig jaar € 12.700). De hoogste persoonlijke vergoeding was € 4.000.

Daarnaast zijn voor circa € 531 reiskosten vergoed.

Wet Normering Topinkomen Raad van Bestuur/Directie

Topfunctionaris	Matthijssen
Beloning	50.906
Belastbare onkostenvergoedingen	511
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	9.771
Functie	directeur/bestuurder
Duur	gehele jaar
	functiecontract, 30 uur
Omvang	per week

Honorering directeur

Honorering van de bestuurder, de heer Matthijssen, vindt plaats binnen de gestelde kaders van de WNT (Wet Normering Topinkomens).

Wet Normering Topinkomen Raad van Commissarissen

Topfunctionaris	Van Buul	Hammer	Vos	Pels
Beloning	2.250	4.000	3.250	3500
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	231
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Duur	6 mndn	Gehele jaar	Gehele jaar	Gehele jaar
Omvang	functiecontr.	functiecontr.	functiecontr.	functiecontr.

Honorering Raad van Commissarissen

Honorering van de Commissarissen vindt plaats binnen de gestelde kaders van de WNT (Wet Normering Topinkomens).

	2015	2014
	€	€
22. Onderhoudslasten		
Dotatie verslagjaar voorziening onderhoud	265.794	251.325
Klachten- en mutatieonderhoud	31.983	39.222
	<u>297.777</u>	<u>290.547</u>
23. Leefbaarheid		
Huur gemeenschappelijke ruimte	14.300	
SOWCI-Lelystad buurtfeesten	1.275	
Doorbelasting interne uren	4.730	
Overigen	<u>1.330</u>	
	<u>21.635</u>	<u>24.596</u>
De uitgaven voor Leefbaarheid bedroegen in 2015 gemiddeld € 104,- per vhe (2014 : € 118,-).		
24. Lasten servicecontracten		
Onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	<u>22.221</u>	<u>18.077</u>
25. Overige bedrijfskosten		
Bezoldiging en kosten RvC	23.035	18.262
Huisvestingskosten	16.265	16.476
Belastingen verhuurde eenheden	58.206	61.086
Verzekeringen verhuurde eenheden	3.475	3.420
Sector specifieke heffingen	92.898	127.022
Overige bedrijfslasten	<u>78.517</u>	<u>89.066</u>
	<u>272.396</u>	<u>315.332</u>
<i>Sector specifieke heffingen</i>		
Verhuurderheffing	92.898	84.198
Bijdrage CFV ontwikkeling/saneringssteun	-	42.824
	<u>92.898</u>	<u>127.022</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Accountantsonderzoek jaarrekening	18.634	12.693
Werk derden financiële informatieverzorging	16.863	28.874
Advieskosten	1.210	7.325
Automatiseringskosten	13.090	6.631
Overige algemene kosten	16.916	20.620
Procedure- en incassokosten huurders	<u>8.409</u>	<u>6.256</u>
transporteren	75.122	82.399

	2015	2014
	€	€
Transport	75.122	82.399
Voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)	7.232	2.771
Promotiekosten	3.292	3.501
Contributie landelijke federatie (Aedes)	2.036	2.009
Woningverbetering, excl. eigen uren	1.159	11.358
Overige algemene kosten	554	-
af: Doorbelaste overheadkosten Eigen Onderhoudsdienst	-10.878	-12.972
	<u>78.517</u>	<u>89.066</u>
26. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.433	5.523
Rentelasten en soortgelijke kosten	-256.014	-231.644
	<u>-252.581</u>	<u>-226.121</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rekening-courant banken/spaarrekeningen/vorderingen	<u>3.433</u>	<u>5.523</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen verhuurcomplexen	-253.524	-228.152
Heffingsrente belastingdienst	1	-429
Bankkosten	-2.491	-3.063
	<u>-256.014</u>	<u>-231.644</u>
27. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	<u>190.160</u>	<u>188.248</u>

Berekening schatting fiscale positie Stichting Harmonisch Wonen:

Commercieel Resultaat:	€ 162.966
Bij: Correctie afschrijving	€ 339.589
Af: Herwaardering onroerend goed	€ 0
Bij: Mutatie onderhoudsvoorziening	-€ 182.301
Af: Correctie boekwaarde verkocht onroerend goed*	-€ 43.211
Resultaat na correctie afschrijving:	<u>€ 277.043</u>
Af: Correctie discontering schulden	-€ 28.193
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	€ 0
Bij: Mutatie kostenegaliseringsreserve	€ 182.301
Af: Herinvesteringsreserve**	-€ 32.559
Fiscaal resultaat:	<u>€ 398.592</u>
Verrekenbaar verlies:	<u>-€ 398.592</u>
Belastbaar bedrag:	€ 0
Te betalen Vennootschapsbelasting (20%) :	€ 0
Reeds betaald: Voorlopige aanslag VPB 2015	€ 0
Totaal te ontvangen Vennootschapsbelasting:	<u><u>€ 0</u></u>

Berekening actieve belastinglatentie:

Latentie per 1 januari 2015:	€ 31.359
Dotatie:	€ 195.925
Vrijval:	-€ 5.765
Latentie per 31 december 2015:	<u>€ 221.519</u>

Stand verliezen:

Verlies per 1 januari 2015	€ 1.441.857
Te verrekenen verlies	-€ 398.592
Verlies per 31 december 2015	<u>€ 1.043.265</u>

*De boekwaarde van het verkochte onroerend goed is geschat op € 79.441. Dit is 70% van de WOZ waarde per 31 december 2012 (WOZ Waarde: € 23.492.000) gedeeld door 207 woningen. De correctie betreft het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde.

**De Herinvesteringsreserve is gevormd voor de boekwinst die is ontstaan bij de verkoop van een sociale huurwoning. Met de heer Mathijssen is afgestemd dat het voornemen bestaat om binnen drie jaar te herinvesteren in eenzelfde soort woning.

Berekening dotatie belastinglatentie:

Verrekenbare verliezen per 1-1-2016	€ 1.043.265		
Geschat resultaat 2016	€ 350.000	CW Belastingvoordeel 2016	€ 67.813
Verrekenbare verliezen per 1-1-2017	€ 693.265		
Geschat resultaat 2017	€ 350.000	CW Belastingvoordeel 2017	€ 65.694
Verrekenbare verliezen per 1-1-2018	€ 343.265		
Geschat resultaat 2018	€ 350.000	CW Belastingvoordeel 2018	€ 62.417
Verrekenbare verliezen per 1-1-2019	€ -		
Totale dotatie belastinglatentie			<u>€ 195.925</u>

ONDERTEKENING**VERKLARING**

De jaarstukken zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de voorschriften van het ministerie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De stukken zijn in de vergadering van 14 juni 2016 beoordeeld en conform de statuten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

In opdracht van de Raad van Commissarissen is de controle op de jaarrekening uitgevoerd door Accon AVM.

In het kader van artikel 16.2.g van het BBSH verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Was getekend, Lelystad, 14 juni 2016

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

Ir. P.M. Pels, voorzitter

S. Vos, secretaris

OVERIGE GEGEVENS

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2015

Statutaire regeling resultaatbestemming

Op grond van artikel 3 van de statuten dient een positief resultaat toegevoegd te worden aan het Eigen Vermogen en aangewend te worden voor de Volkshuisvestelijke taak van de stichting Harmonisch Wonen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in juni 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2015

Voorstel resultaatbestemming	2015	2014
Het nettojaarresultaat wordt als volgt toegerekend:		
- Algemene bedrijfsreserve	353.126	219.949
	353.126	219.949

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 353.126,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan welke de jaarrekening 2015 zullen beïnvloeden.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur en Raad van Commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoek en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

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 Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts 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, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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.

ORDEEL

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE BIJ OF KRACHTENS DE WET GESTELDE EISEN

Ingevolge artikel 26, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, 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 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Drachten, 7 juni 2016

accoon avm controlepraktijk B.V.
Namens deze:

w.g. F. Kroon
Registeraccountant

