

---

# JAARVERSLAG 2016

---



Jaarverslag over het boekjaar 2016, lopende van 1 januari 2016 t/m 31 december 2016



Foto op het voorblad: Bewonersfeest, foto Ger Lieve

Overige foto's in dit jaarverslag: Ger Lieve, Harmonisch Wonen, Ria Ammeraal

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



harmonisch  
wonen

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

INHOUD

<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>4</b>
<b>Voorwoord</b> .....	<b>4</b>
<b>Missie</b> .....	<b>5</b>
<b>Opgave en strategie</b> .....	<b>5</b>
<b>Huisvesting voor de klant</b> .....	<b>5</b>
<b>Beleidscyclus</b> .....	<b>6</b>
<b>Uitbreidingsplannen</b> .....	<b>7</b>
<b>Jaarresultaat</b> .....	<b>8</b>
fiscaliteiten .....	8
<b>Organisatiestructuur</b> .....	<b>8</b>
<b>Externe samenwerking</b> .....	<b>8</b>
Belanghebbenden .....	10
<b>Interne controle</b> .....	<b>10</b>
<b>Personeel en organisatie</b> .....	<b>11</b>
algemene bedrijfslasten .....	11
Toekomst .....	12
Risico's en onzekerheden .....	13
<b>Bestuursverklaring</b> .....	<b>14</b>
<b>Verlag van de Raad van commissarissen (Rvc)</b> .....	<b>15</b>
Inleiding .....	16
de raad als toezichhouder .....	16
Visitatie .....	17
Werkwijze Raad van Commissarissen .....	17
Toezicht en toetsing .....	18
Organisatie .....	18
De raad als werkgever .....	20
de raad als klankbord .....	22
vergaderingen raad .....	22
tot slot, een vooruitblik .....	23
<b>Volkshuisvestingsverslag</b> .....	<b>24</b>
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden .....	25
Leefbaarheid, Zorg en welzijn .....	35
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer .....	37
Financieel beleid .....	39
Verbindingen met andere rechtspersonen/vennootschappen .....	40
<b>Jaarrekening .....</b>	<b>41</b>
<b>Balans per 31 december 2016</b> .....	<b>42</b>
<b>Winst en Verliesrekening over 2016</b> .....	<b>44</b>
<b>kasstroomoverzicht</b> .....	<b>45</b>
<b>Waarderingsgrondslagen</b> .....	<b>46</b>
<b>Toelichting op de balans</b> .....	<b>54</b>
<b>Toelichting op de winst en verliesrekening</b> .....	<b>63</b>
<b>Ondertekening</b> .....	<b>69</b>
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>70</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijk accountant</b> .....	<b>70</b>

---

## BESTUURSVERSLAG

---

---

### VOORWOORD

---

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2016, 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 2016:

- Voorjaar: Harmonisch Wonen voerde de tweede fase uit van de **renovatie van ca 160 badkamers** en toiletten. Het project loopt door tot en met 2019.
- In het voorjaar is in het kader van de woningwet het **bod** uitgebracht **op de woonvisie** van de gemeente. Daarna is begonnen met gesprekken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Harmonisch Wonen die hebben geleid tot de eerste driepartijen **prestatieafspraken** die zijn ondertekend in december.
- Najaar: In de **Aedes benchmark** eindigt Harmonisch Wonen voor wat betreft de bedrijfslasten Harmonisch Wonen in de laagste klasse. De bedrijfslasten blijken met 1.235 euro per woning per jaar boven het landelijke gemiddelde te liggen. De klanttevredenheid hebben we niet opnieuw laten onderzoeken. We hebben echter in de werkwijze niets veranderd en de jaren daarvoor eindigden we tussen de corporaties met de hoogste scores van het land.
- Harmonisch Wonen voldoet al aan de afspraken uit het energieconvenant voor het jaar 2021. We zijn in 2016 begonnen in de voorbereiding op de volgende stap: het doorrekenen van levensduurverlengende maatregelen voor het bezit. De extra kosten voor de energietransitie tot Nul op de Meter voor deze woningen gaan we nog doorrekenen. Valt deze doorrekening positief uit, dan kunnen we gaan denken aan een eerste proef, mogelijk uit te voeren in 2021.
- In het najaar zijn gesprekken gestart met een groep kleinere corporaties om de mogelijkheid van samenwerking te onderzoeken. De gedachte groeide uiteindelijk tot het idee van de oprichting van een gezamenlijke backoffice. Dit idee is begin 2017 losgelaten vanwege te grote complexiteit en afbreukrisico. Wel leidt de samenwerking tot mogelijkheden voor collectieve inkoop van bijvoorbeeld automatisering.
- Eind 2017 is strategisch overleg gevoerd met belanghebbende en met de TM-beweging in Nederland verbonden organisaties die in het Sidhadorp actief zijn. Dit overleg vond plaats in aanwezigheid van de RvC van Harmonisch Wonen. Daarbij is gesproken over de rol van partijen in relatie tot de markt- en bedrijfslastenrisico's waaraan Harmonisch Wonen is blootgesteld. De belanghebbenden hebben zich andermaal uitgesproken voor een sterke en zelfstandige rol van Harmonisch Wonen en er zijn afspraken gemaakt over een gezamenlijk marketingaanpak waarbij het Sidhadorp nadrukkelijker als een centrum van wonen en leven in harmonie met de natuur en de samenleving wordt gepositioneerd.
- In het kader van de woningwet hebben we opnieuw gekeken naar de DAEB/niet-DAEB indeling (sociaal vs commercieel bezit) en een herindeling doorgevoerd waarbij we conform de woningwet voorheen als maatschappelijk gelabeld onroerend goed hebben geherclassificeerd als bedrijfsonroerend goed. Het totaal van de huuromzet van het niet-DAEB bezit ligt ook na deze herclassificatie onder de 5% van de totale huuromzet, waardoor we voor de inrichting van onze administratie vanaf 2018 onder het verlichte regime blijven vallen.

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. Deze is te downloaden van de website [www.harmonischwonen.nl](http://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 aan de TM-beweging in Lelystad verbonden belangenorganisatie SOWCI Lelystad en Stichting Harmonisch Leven (SHL). In 2016 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 2016 op passende wijze invulling gegeven. Slechts één woning is in 2016 verhuurd aan een bewoner die niet de TM-techniek beoefent. Dat kwam doordat er niet voor alle woningcategorieën voldoende belangstelling was van de groep TM-beoefenaren. Deze bevinding is aangekaart bij de aan de TM-beweging in Lelystad verbonden belangenorganisaties. Met hen is afge-

sproken dat er gezamenlijke marketingactiviteiten opgezet gaan worden waarbij het Sidhadorp nadrukkelijker als een centrum van wonen en leven in harmonie met de natuur en de samenleving zal worden gepositioneerd.

Eind 2016 daalde de mutatiegraad terwijl de wachtlijst groeide. Enig leegstandsrisico wat medio 2016 aanwezig was, verminderde weer aan het eind van het jaar. 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 2016 is één woning verhuurd aan een vluchteling met een verblijfsvergunning. Door het kleine aantal woningen schommelt de verhuur aan vergunninghouders in de tijd. Gemiddeld gesproken stellen wij voldoende woningen beschikbaar voor de huisvesting van ca 2,5% van de Lelystadse opgave, naar rato van het aantal woningen in bezit ten opzichte van het totaal aantal sociale huurwoningen in de stad. Dit hebben we vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente.

## BELEIDSCYCLUS

In 2016 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
<b>2014</b>	Opstellen communicatieplan	2014	2015
	Vernieuwen website	2015	2016
<b>2015</b>	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	2016
	Verbeteren aanbestedingsbeleid	2015	2016
	Teamproject kostenbewust werken	2015	2016
	<b>2016</b>	Campagne oprichting huurdersorganisatie	2015
	Optimaliseren één klantproces - reparaties	2017	
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte	2016	2016
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn	2016	2016
	Evalueren cloudoplossing automatisering	2015	2015
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie	2016	2016
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit	2017	
<b>2016-2018</b>	Verkoop maximaal 3 woningen aan bewoners	2015	
<b>2016-2017</b>	Nieuwbouw vredeswijk		
<b>2017</b>	Optimaliseren één klantproces		
	Evalueren regeling zaalruimte	2016	2016
	Onderzoek woningsamenvoeging		
	Advies algemene bedrijfslasten		
	Visitatie	2016	2016
<b>2018</b>	Optimaliseren één klantproces		
	Verjongen personeelsbestand		

Een drietal zaken die gepland waren voor 2016 zijn al eerder gestart of uitgevoerd. Twee zaken zijn juist pas in 2017 gestart. De zaken die in 2016 zijn uitgevoerd:

1. Onderzoek optimalisatie rendement – terug naar de kerntaak. Dit project is afgerond en heeft in 2016 geleid tot een implementatieplan wat in werking is vanaf 1 januari 2017. Een aantal regelingen is afgeschaft en de personeelsformatie wordt begin 2017 9% ingekrompen.
2. Het aanbestedingsbeleid is verbeterd door gebruik te gaan maken van standaard offerte- en opdrachtformulieren. Doordat we niet veel grotere opdrachten verstrekken is de implementatie nog een aandachtspunt.
3. Het kostenbewust werken door de teamleden is in een workshop aan de orde geweest.
4. De kwijtschelding van de huur (in het kader van de leefbaarheid) van het restaurant is in de Woningwet niet meer toegestaan. Dit wordt met ingang van de eerstvolgende contractvervaldatum (voorjaar 2017) stopgezet met het afsluiten van een nieuw huurcontract.

Behalve restaurant heeft de ruimte ook de functie van gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Naast het nieuwe huurcontract wordt daartoe ook een beheerderscontract afgesloten. Daarin wordt de huurder aangesteld als gedelegeerd beheerder en worden voorwaarden gesteld aan het beheer. Deze voorwaarden betreffen met name het betrekken van de bewoners bij de manier waarop de gemeenschappelijke ruimte wordt beheerd en de inrichting van de bestuurlijke organisatie van de beheerder.

Indachtig de nieuwe Woningwet en om ruimte te geven aan de deels commerciële activiteiten van de huurder, beschouwen we de ruimte niet langer als maatschappelijk vastgoed, maar als bedrijfsruimte. Per start boekjaar 2016 is de ruimte daarom overgebracht naar het commerciële vastgoed (Niet DAEB).

5. De uitbreiding van de informatieverstrekking over zorg en welzijn is doorgevoerd. Hiertoe heeft de klantmedewerker lokaal informatie ingewonnen, zodat beter kan worden doorverwezen.
6. Het onderzoek opbrengstoptimalisatie is uiteindelijk meegenomen in het onderzoek optimalisatie rendement; zie onder punt 1.
7. De evaluatie regeling zaalruimte is meegenomen in het onderzoek optimalisatie rendement.
8. De visitatie, conform beleidsplan gepland in 2017 is eind 2016 conform de governancecode uitgevoerd.

## UITBREIDINGSPLANNEN

---

Vanuit de missie richt Harmonisch Wonen zich bij uitbreidingsplannen op Vedicische bouw. Vedicische 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 2016 is geen nieuwbouw opgeleverd.

Harmonisch Wonen is door de Stichting Vredeswijk uitgenodigd om een aantal binnen de uitgangspunten van de Vedicische bouw in de nieuw te realiseren Vredeswijk in Lelystad te bouwen sociale huurwoningen af te nemen. De Stichting Vredeswijk werkt op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Harmonisch Wonen is in beginsel geïnteresseerd om de binnen dit initiatief te realiseren sociale huurwoningen af te nemen. Dit is dan ook in lijn met het eigen beleidsplan (dat de bouw van ca. 20 nieuwe sociale huurwoningen in de periode tot en met 2018



voorziet). In 2017 beraden we ons over de vraag onder welke voorwaarden we de voor de Vredeswijk geprojecteerde sociale huurwoningen kunnen afnemen. De Stichting Vredeswijk geeft aan dat zij, als de door haar gestelde randvoorwaarden zijn vervuld, kan starten met de bouw in 2018. Bereidheid tot afname door Harmonisch Wonen van de in de wijk te realiseren sociale huurwoningen is een van deze randvoorwaarden.

---

## JAARRESULTAAT

---

Het jaarresultaat is ten opzichte van 2016 ca €249.000 lager dan in 2015. Het verschil wordt veroorzaakt doordat er in tegenstelling tot 2015 in 2016 geen woning is verkocht, dat er ruim een ton meer aan onderhoud is uitgegeven en dat er in 2015 bijna 2 ton winstbelasting is teruggekregen. Een verschillenanalyse vindt u op bladzijde 39.

---

## FISCALITEITEN

---

Doordat de WOZ waarde van het bezit de laatste jaren is gedaald is er in 2012 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 2016 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

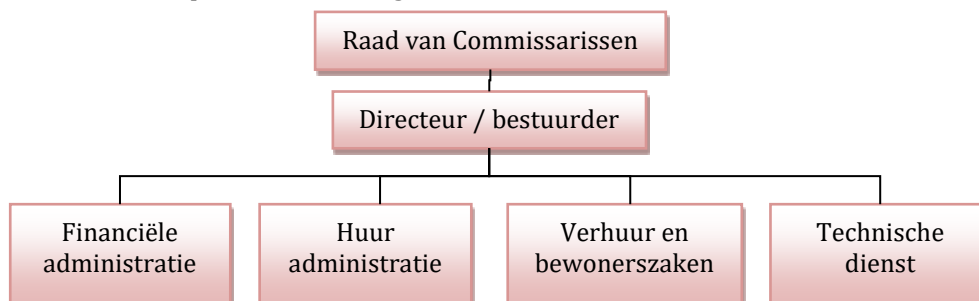
Met de belastingdienst was afgesteld dat de afwaardering éénmalig was en zo is de aanslag over 2013 ook definitief vastgesteld. Met de belastingdienst was afgesteld dat de afwaardering éénmalig was en zo is de aanslag over 2013 ook definitief vastgesteld. Onder 'eenmalig' wordt in dit verband verstaan dat toekomstige waardedalingen geen invloed meer zouden hebben op de voor de vennootschapsbelasting (Vpb) te verrekenen verliezen. Waardestijging tot het moment waarop de fiscale waardering van het onroerend goed weer gelijk is aan die van de fiscale openingsbalans, moet wel worden verdisconteerd met de te verrekenen verliezen. Na definitieve vaststelling van de aanslag 2012 en 2013 zijn de te verrekenen verliezen over deze eenmalige afwaardering geactiveerd in de jaarrekening 2015. De fiscus is evenwel op dit standpunt teruggekomen en stelt nu dat, nu er eenmaal is begonnen met afwaarderen, de jaarlijkse beweging in de WOZ waarde, zowel opwaarts als neerwaarts, moet worden verdisconteerd met de voor de Vpb te verrekenen verliezen. Als gevolg van het feit dat de WOZ-waarde van het bezit over de jaren 2014-2016 verder is gedaald, heeft dit mogelijk tot gevolg dat de te verrekenen verliezen over de jaren 2014-2016 verder toenemen. Het precieze omvang van het effect daarvan is nog onzeker en daarom nog niet in de cijfers verwerkt.

---

## ORGANISATIESTRUCTUUR

---

Harmonisch Wonen opereert zelfstandig. In schema:



---

## EXTERNE SAMENWERKING

---

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



- Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen. De huurdersorganisatie heeft actief meegedaan in de gesprekken over prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de corporatie en heeft deze mede ondertekend. Op geregelde basis vindt bilateraal overleg plaats. Zowel de corporatie als de huurdersorganisatie nemen hiertoe initiatief. Zo heeft de huurdersorganisatie in 2016 actief meegedacht en haar oordeel gegeven in een aantal beleidsbeslissingen voor de begroting 2017 en is gezamenlijk een open overlegavond gehouden met huurders.
- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, heeft tot in 2016 haar bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Conform het overgangsrecht in de woningwet is na afloop van de contractperiode deze dienstverlening begin 2017 beëindigd. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. .  
Harmonisch Wonen heeft 4 woningen in een VVE met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI Lelystad)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. 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 minimaal jaarlijks bestuurlijk 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.  
SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien. Minimaal jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats.
- **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 Harmonisch Wonen uitgenodigd om de in de Vredeswijk te realiseren sociale huurwoningen af te nemen. Harmonisch Wonen werkt de voorwaarden waaronder we deze nieuwe woningen kunnen afnemen in 2017 nader uit. Een bestendige marktvrage, financierbaarheid en WSW-borgbaarheid vormen hiervoor de belangrijkste ijkpunten.
- **Stichting Harmonische Voeding** is een welzijnsorganisatie die “om niet” gebruik maakt van een ruimte van Harmonisch Wonen. Het kwijtschelden van de huur is niet meer toegestaan onder de woningwet. Gedurende het lopende contract (afloop in 2017) valt dit onder overgangsrecht. In 2017 wordt een nieuw huurcontract afgesloten in lijn met de nieuwe Woningwet. De huurder is in 2016 nog verantwoord als 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.
- De **gemeente Lelystad** heeft begin 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Voorjaar 2016 heeft Harmonisch Wonen een bod daarop uitgebracht en in het najaar zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen, die mede door de huurdersorganisatie zijn ondertekend. Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg en afstemming plaats met betrekking tot de in de prestatieafspraken genoemde onderwerpen.

- 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 2016 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken we samen op in gesprekken met de gemeente, in 2016 bijvoorbeeld in het kader van prestatieafspraken.
- 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** opgericht. De organisatie voldoet (nog) niet aan de criteria van een formele huurdersorganisatie uit de Wet Overleg Huurder-Verhuurder. Evengoed beschouwt Harmonisch Wonen deze als een van haar belangrijkste belanghebbenden. De huurdersorganisatie heeft in 2016 meegetekend in de prestatieafspraken met de gemeente.

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 specifiek 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 betreffen, veelal in relatie tot de rijksoverheid. Verder heeft Harmonisch Wonen samen met enkele andere kleinere corporaties het initiatief genomen tot **Zelfstandig Wonen**. Zelfstandig Wonen moet uitgroeien tot enerzijds een bundeling van backoffice activiteiten van de aangesloten corporaties en anderzijds een centrum voor gezamenlijk inkoop van producten en diensten. Hoewel Harmonisch Wonen heeft afgezien van deelname aan de bundeling van backoffice activiteiten blijven wij betrokken op deelname aan de door Zelfstandig Wonen te organiseren gezamenlijke inkoop van voor onze bedrijfsvoering relevante producten en diensten. 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 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt per 1-1-2017.

---

## 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. Daarnaast werken we met losse, deels maandelijkse managementinformatie, zowel met betrekking tot de inkomsten als de uitgaven. Vanaf 2017 is dit verder gestructureerd en wordt dat aan de hand van een rapportage 2x per jaar besproken met de RvC. 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. 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 financieel reglement, dat in 2016 geheel is vernieuwd en vervolgens is goedge-

keurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). 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 2016 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 31-12-2016 in overzicht:

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	27	26
Verhuur, huuradministratie, bewonerszaken	16	15
financiële administratie	17	14
allround onderhoudsmedewerker	32	0
<b>invalkracht all-round onderhoud</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>totaal</b>	<b>92</b>	<b>55</b>
Fte	2,6	1,5
VHE per fte	85	141

Het *gemiddeld* aantal Fte in 2016 lag iets hoger dan hier aangegeven en wordt verantwoord in de volgende paragraaf. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB.

In 2016 waren geen personeelwisselingen. Het ziekteverzuim lag wat hoger dan de jaren er voor met 7,1% (in 2015; 3,8%, 2014; 1,4%). Voor het grootste deel is de stijging veroorzaakt door incidentele oorzaken. Het verzuim is voor het eind van het jaar beëindigd en de prognose voor 2017 is weer op het oude niveau.

## ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN

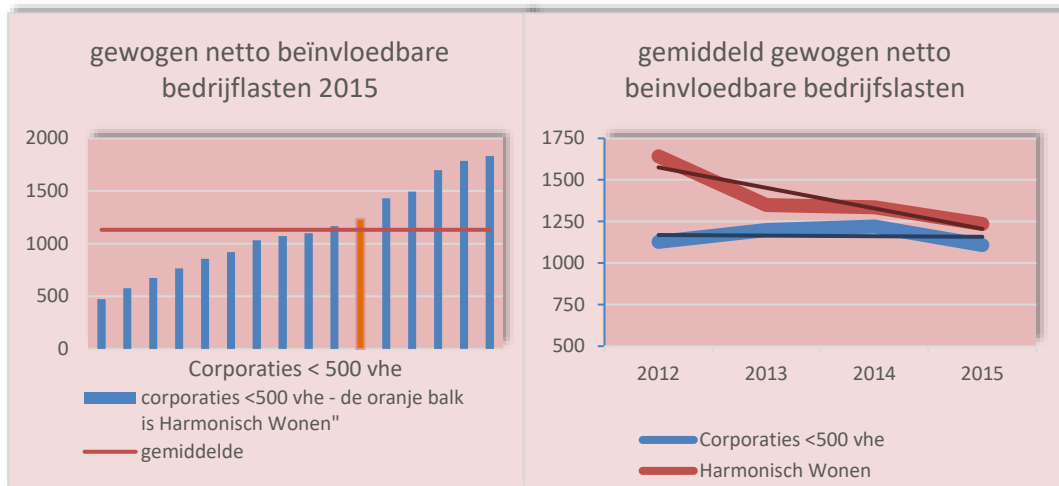
Jaarlijks wordt de hoogte van de bedrijfslasten getoetst aan wat gebruikelijk is in de sector. Dat doen we om de redelijkheid van onze bedrijfslasten te toetsen. Immers als woningcorporatie hebben we de maatschappelijke plicht verantwoord om te gaan met de middelen. We vinden dat de lasten niet boven het gemiddelde in de sector uit zouden mogen komen. Komen die lasten wel boven het gemiddelde uit, en dat is het geval, dan moeten we ons met onze belanghebbers afvragen of dat verantwoord is.

We maken hierbij gebruik van de gegevens van de Aedes benchmark. De op het verslagjaar betrekking hebbende cijfers uit deze benchmark zijn op het moment van afronden van dit jaarverslag nog niet beschikbaar; daarom hierbij de meeste recente cijfers (2015) als indicatie:

Bedrijfslasten uit de Aedes Benchmark (€ per vhe)					Referentie <1000 vhe	Landelijk
		2012	2013	2014	2015	2015
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	Referentie <500 vhe	1.127	1.198	1.220	1.108	
	Harmonisch Wonen	1.642	1.348	1.336	1.235	984 923
Per onderdeel						
	Personeelslasten (geharmoniseerd)	700	597	647	519	392 357
	Overige bedrijfslasten (geharmoniseerd)	849	625	661	664	588 462
	Leefbaarheidsuitgaven (geharmoniseerd)	121	159	107	108	52 102
	Overige bedrijfsopbrengsten (geharmoniseerd)	-28	-33	-79	-56	-49 -73
	Saldo lasten - baten servicecontracten	0	0	0	0	2 4

Bron: Aedesbenchmark

Duidelijk is dat de bedrijfskosten hoger zijn dan de gemiddelden in de sector. Deze cijfers geven ook aan dat dit voor een groot deel veroorzaakt wordt door de schaalgrootte. Corporaties met minder dan 1000 woningen hebben ca 5% hogere bedrijfslasten dan gemiddeld voor de hele sector. Het verschil neemt toe tot 20% als je alleen kijkt naar de corporaties onder de 500 woningen. Ook in vergelijking met de allerkleinste corporaties (<500 vhe) zitten we nog boven het gemiddelde. Maar ook in de categorie onder de 500 woningen zijn de verschillen groot. Verbetering is dus wel mogelijk. De vergelijking met corporaties <500 vhe in beeld:



2015 laat voor ons een daling zien in de bedrijfslasten in lijn met de vergelijkingsgroep. Voor 2016 verwachten we evenwel een geringe verbetering in relatie tot de benchmark. Vanaf 2017 zijn nieuwe maatregelen in uitvoering en in voorbereiding.

### DALENDE TREND

Belanghebbenden hebben voor het opstellen van het laatste beleidsplan aangegeven dat zelfstandigheid voorop staat. Met betrekking tot de bedrijfslasten gaven belanghebbenden aan dat we de bedrijfsvoering bij voorkeur simpel houden om de kosten in de hand te houden. Aan de hand daarvan hebben we in 2016 een bedrijfslastenonderzoek gedaan en hebben we veel processen versimpeld. Dat gaat voor veel processen in 2017 in. Dat vertaalt zich dan nog niet één op één in lagere kosten, o.a. doordat we te maken hebben met personeel met een vaste aanstelling, maar het geeft daar wel ruimte voor. Op deze wijze verwachten we dat we de dalende trend in de bedrijfslasten de komende jaren kunnen voortzetten.

### OP ZOEK NAAR VERDERE VERBETERING

Het bedrijfslasten onderzoek wat we in 2016 hebben uitgevoerd ging uit van handhaving van de huidige bedrijfsstructuur en het in eigen beheer blijven uitvoeren van alle eerder ook in eigen beheer tot uitvoering gebrachte activiteiten. In 2016 hebben we een start gemaakt met verder te kijken dan dat. Kern daarbij is te bepalen wat ons onderscheidt van willekeurige andere corporatie. We doen dat op het niveau van de door ons ondernomen activiteiten. Dragen de activiteiten niet persé bij aan die eigenheid, dan onderzoeken we of uitbesteding daarvan goedkoper is, zonder dat we op de kwaliteit inboeten.

### 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 tevens ruimte voor

nieuwbouw (in totaal zo'n 15-20 woningen in de periode tot en met 2018) en beperkt ruimte voor betaalbaarheid van het wonen bóven op de bijdrage die al in het kader van het passend toewijzen wordt geleverd.

Tegelijkertijd leiden de risico's op het gebied van administratieve lasten, digitalisering en schaalrisico tot een heroriëntatie op de organisatiestructuur van Harmonisch Wonen. Met behoud van zelfstandigheid voorop oriënteren we ons de komende periode op mogelijke uitbesteding van taken. De eigenheid en de kwaliteit staat daarbij voorop. Dus we besteden niet uit wat voor onze eigenheid en voor een goede kwaliteit nodig is om zelf te blijven doen. . Daarbij behouden we essentiële taken als bestuur, management, persoonlijk klantcontact en belanghebbendenoverleg in eigen hand, terwijl we de mogelijkheid onderzoeken het backoffice, de digitale klantprocessen en grote delen van de onderhoudscyclus elders onder te brengen. De aan deze herverdeling van ten grondslag te leggen uitgangspunten zijn onderwerp van gesprek in het belanghebbendenoverleg.

In dit verband is in 2016 onderzocht of intensievere samenwerking in een gezamenlijke backoffice met meerdere kleine corporaties (Zelfstandig Wonen, zie ook onder belanghebbenden) mogelijkheden biedt. De complexiteit van dit proces en het daarmee verbonden afbreuk- en continuïteitsrisico noopten ons hiervan af te zien. Deze samenwerking leidt (vanaf 2017) overigens wel tot inkoopvoordelen. We overwegen nu bilaterale samenwerking en uitbesteding aan grotere collega-corporaties of commerciële partijen.

---

## 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 enigszins teruggelopen. 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. In 2016 is dit éénmaal voorgekomen, wat heeft laten zien dat hierdoor geen leegstand hoeft te ontstaan. Tegelijkertijd is ons zelfstandig bestaansrecht afhankelijk van de samenstelling van de gemeenschap; zouden er geen TM-beoefenaren meer wonen, dan verliezen we ons eigen karakter en daarmee de noodzaak van zelfstandig voortbestaan. In overleg met belanghebbenden in de gemeenschap is besloten tot een versterkte gezamenlijk marketinginspanning vanaf 2017.
  - Geconcentreerd bezit: Doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben op de markt vraag.
- 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.
  - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Met het huidige team en werkwijze wordt daar effectief mee omgegaan.
  - Het bestuur schat dat deze risico's vanuit bedrijfseconomisch oogpunt beheersbaar zijn, maar heeft twijfels bij de maatschappelijke houdbaarheid van de hoge lasten per woning. Om die reden zal het stapsgewijs verder terugdringen van de bedrijfslasten en de daarmee samenhangende organisatorische risico's ook de komende jaren een vast en relatief groot bestanddeel blijven uitmaken van de door Harmonisch Wonen te leveren bestuurlijke inspanning.

- Onderhoudsrisico: Doordat Harmonisch Wonen veel bezit heeft dat in een beperkte periode als herhaalproject gebouwd is:
  - kunnen bouwtechnische problemen bij één bepaald woningtype verhoudingsgewijs tot grote kosten leiden.
  - is er weinig spreiding in de tijd in groot onderhoud en renovatie. Tegenvallers kunnen dan een relatief grote impact hebben.
- Digitalisering: Er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Door de kleine schaal van Harmonisch Wonen is de verdergaande implementatie van digitalisering nauwelijks betaalbaar. We lopen daarmee het risico de boot te missen, zowel op het gebied van efficiëntie en kostenbesparing, als op het gebied van moderne klantvriendelijke dienstverlening. Een oplossing kan liggen in samenwerking met andere partijen.
- Personeel- en schaalrisico: Enerzijds waardeert de klant de persoonlijke dienstverlening van de kleine organisatie, maar de vraag is of dat op termijn niet te duur wordt. Meer samenwerking met andere partijen, dan wel het integraal uitbesteden van taken kan een oplossing zijn, maar vormt op zichzelf weer een risico. In 2017 gaan we hiernaar op onderzoek, ook in verband met de a.s. AOW leeftijd van een van de personeelsleden.
- Geen ruimte voor woningverkoop: Woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwoopgave of verduurzaming 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.

---

## 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, 18-5-2017

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

---



---

## INLEIDING

---

Binnen de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen vonden de afgelopen periode verhoudingsgewijs veel personele wisselingen plaats. Voorzitter André Hammer was nog maar korte tijd voorzitter toen volgens de governancecode zijn volledige termijn van 8 jaar er op zat. Dat betekende voor de Raad een nieuwe voorzitter en een nieuw lid introduceren. Zeker in een kleine Raad van drie personen heeft dit de nodige impact. Met de komst van Arnoud Vlak naast de zittende commissarissen is de Raad adequaat bezet. In de samenwerking tussen Raad en de directeur-bestuurder is een boardroom-dynamiek ontstaan waarbij we veel meer als team optrekken en dicht bij het een-laags model ('one-tier board') komen. Daarbij geholpen door de kleine schaal van Harmonisch Wonen. Wel zijn we ons daarbij bewust van de verschillen in verantwoordelijkheden. Het rapport over de visitatie, die aan het einde van het verslagjaar is gehouden, geeft aan dat we hiermee op de goede weg zijn. Onze uitdaging is en blijft om voldoende legitimatie te hebben en te houden om Harmonisch Wonen op deze schaal te laten voortbestaan ondanks de hogere bedrijfslasten die dit met zich meebrengt. Tegenover die hogere bedrijfslasten staan waarden die we met onze bewoners koesteren: leefbaarheid, omzien naar elkaar, nabijheid, idealen voor een betere wereld. Een mooi voorbeeld is hoe we in het verslagjaar statushouders hebben opgevangen: geruisloos opgenomen in onze gemeenschap en al snel nieuwsgierig naar het fenomeen Transcendente Meditatie. Vrijwilligers, het team van Harmonisch Wonen, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen, dank voor jullie inzet en betrokkenheid!

Peter Pels  
Voorzitter Raad van Commissarissen

---

## DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

---

Goed bestuur, ofwel *good governance*, dat is iets waar wij ons voor inzetten. Als maatschappelijke organisatie voelen wij de plicht maximaal transparant te zijn. Dat houdt in dat wij zo open mogelijk willen zijn en geen geheimen hebben.

### Governancecode

- Harmonisch Wonen is lid van [Aedes](#) en onderschrijft de Aedes [Governancecode Woningcorporaties](#). Samen met Woningwet 2015, BTIV en RTIV vormen deze codes het externe toezichtskader.
- In de governancecode wordt onder meer gesproken over integriteit. Een aantal aspecten daarvan hebben wij uitgewerkt in een beknopte [integriteitscode](#), waar het gehele team, maar ook het bestuur en de Raad van Commissarissen aan is gehouden. In deze code wordt o.a. geregeld hoe we met geschenken omgaan, maar ook hoe we misstanden in de organisatie niet tolereren en hoe we daar mee omgaan, vastgelegd in een klokkenluidersregeling, als onderdeel van de [integriteitscode](#). De code is gebaseerd op een algemeen model.
- Gezien de doelstelling van Harmonisch Wonen ziet de Raad graag dat de binding met de doelgroep (de transcendent 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 is huurderscommissaris, tevens bewoner van het Sidhadorp. Hij bekleedt diverse nevenfuncties in het dorp. Hierover zijn goede afspraken (in casu vroegtijdige informatie/communicatie) gemaakt om iedere vorm van belangenverstrengeling te voorkomen. De afspraken worden periodiek getoetst aan de actualiteit.
- De heer Vlak is tevens commissaris bij Woningbouwvereniging Vallei Wonen en de heer Pels bij wonincorporatie SWWE te Wierden. Gezien de verschillende woningmarktregio's wordt dit gezien als een welkome verbreding van kennis en ervaring en niet als een probleem.

---

## VISITATIE

---

Harmonisch Wonen is in 2016 voor de derde maal gevisiteerd.

---

## WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

Het bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder, maakt het beleid en bestuurt de organisatie. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Harmonisch Wonen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder(s), en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Harmonisch Wonen elke vier jaar laat uitvoeren.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. Harmonisch Wonen werkt niet met separate commissies, gelet op de omvang van de raad. De raad is als collectief verantwoordelijk op alle taakgebieden, zowel voor de advisering als voorbereiding van de besluitvorming binnen de raad.

De raad werkt nog aan een *TOEZICHTVISIE* en een toetsingskader. Nochtans is het interne toezichtskader verankerd in de statuten en diverse reglementen en procedurestukken:

- statuten
- reglement RvC
- profielschets RvC
- procedure werving huurderleden
- financieel reglement

Statuten en reglementen zijn in de loop van het verslagjaar geactualiseerd op basis van de Herziene Woningwet. Om zeker te zijn dat de Raad van Commissarissen en het bestuur blijven voldoen aan de profielschets worden jaarlijks beoordelingen opgesteld waarbij gewerkt wordt met checklists. De commissarissen zijn benoemd voor een periode van vier jaar, waarna dit eenmaal kan worden verlengd. In 2016 is de profielschets geactualiseerd in verband met de vacature in de Raad. Vanaf 2016 speelt ook de Autoriteit Woningcorporaties namens de minister een rol bij benoemingen en herbenoemingen. Kandidaten kunnen pas definitief worden benoemd na het ondergaan van de zogenaamde 'fit and proper' test bij de Autoriteit. In 2016 heeft de heer Vlak deze test ondergaan en heeft de autoriteit een positieve zienswijze gegeven bij

zijn voorgenomen benoeming. De heer Vlak is per 16 juni 2016 benoemd tot commissaris bij Harmonisch Wonen.

---

## TOEZICHT EN TOETSING

---

Het bovenstaande toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het onderstaande toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie:

### *Besturingskaders*

- Visiedocument
- Strategisch voorraadbeleid/meerjarenonderhoudsbegroting
- Meerjarenbeleidsplan
- Jaarplan
- Prestatieafspraken gemeente
- Belanghoudersoverzicht

### *Beheersingskaders*

- Financiële kaders(meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury- en financieringsstatuut
- Risicobeheersingssysteem
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Organisatie en formatieplan en strategisch human resourcesbeleid

De Raad neemt verder mee in haar advisering en besluitvorming:

- De rapporten van de Autoriteit Woningcorporaties, de beoordelingsbrief van de minister, Aedes- en VTW bedrijfstakinformatie zoals benchmarks.
- Overige informatie verkregen uit relevante netwerken, van bewoners en personeel
- Rapportages van de accountant.

De Raad verwacht van de bestuurder dat deze de Raad pro-actief informeert over, en waar nodig betreft bij, zaken die spelen in de corporatie en/of in het Sidha-dorp voor zover die relevant zijn voor de taakuitoefening van de Raad. De Raad ziet daarop toe, onder andere door aan het eind van iedere vergadering te reflecteren op de gang van zaken in de vergadering en op de vraag of we ons in control voelen.

---

## ORGANISATIE

---

De corporatie heeft sinds 1994 een twee-laagse 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.

<b>bestuurder</b>	<b>Dr. R.W.M. Matthijssen</b>
Datum installatie	1-1-1997
Datum in dienst/uit dienst	1-5-1989
Geslacht/geboortejaar	Man 1960
Dienstverband	Loondienst
Duur en omvang dienstverband	Vast, 0,75 fte
Vaste beloning	50.906
Overige belastbare verstrekkingen	0
Belastbaar deel onkostenvergoedingen	555
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	8743
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0

De RvC bestond in 2016 uit drie personen:

<i>Naam</i>	<i>Datum installatie</i>	<i>Datum aftreden</i>	<i>Geslacht en geb. jaar</i>	<i>Beroep</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>portefeuille</i>
<b>Ir. A.G.J.M Hammer</b>	3-4-2008	3-4-2016	Man 1951	Organisatie-adviseur	Voorzitter Bestuur VOC	Voorzitter (juridische zaken, externe communicatie, volkshuisvesting)
<b>S. Vos</b>	12-06-2013	12-06-2017	Man 1955	Leraar TM	+ tot nov. Voorzitter Bestuur Maharishi Basis-school (MBS) De Fontein + vanaf nov waarnemend directeur MBS "de Fontein" + Secretaris RvT Stichting Harmonisch Leven + Bestuurslid Stichting Vredeswijk + Bestuurslid SOWCI Groningen en Friesland + Voorzitter Peuterspeelzaal (PSZ) "De Sterretjes" + vanaf nov. waarnemend directeur van PSZ "De Sterretjes"	Lid (secretaris, namens huurders, PZ)
<b>Ir. P.M. Pels</b>	22-08-2013	22-08-2017	Man 1955	Ondernemer	+ Directeur/eigenaar ZoTekst + tevens redacteur Persoonlijk Publish te Zwolle + Voorzitter Citycentrum Zwolle + Lid Raad van Commissarissen SWWE te Wierden	Voorzitter (Financiën, volkshuisvesting, projectontwikkeling, communicatie) Vice voorzitter tot 3-4-2016
<b>Mr. A.L.M. Vlak</b>	16-6-2016	16-6-2020	Man 1962	Organisatie-adviseur	+ Directeur/eigenaar Lenters Management Services & Advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE, + in 2016 tevens executive in residence bij Planbureau voor de Leefomgeving Den Haag + Lid Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging Vallei Wonen te Woudenberg + adviseur bestuur stichting Zorgboerderij Klein Essen te Kootwijkerbroek	Vice voorzitter

---

## DE RAAD ALS WERKGEVER

---

### BEOORDELING EN BELONING DIRECTEUR-BESTUURDER

---

De Raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. De Raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. Begin 2016 heeft de Raad een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Het functioneren is als goed beoordeeld. Waardering is uitgesproken voor de kwaliteit van de rapportages en de grote inzet. De valkuil is besproken dat bij onze kleine corporatie de directeur vaak meewerkend voorman is en dat het uitzetten van een duidelijke strategie, een heldere koers naar de achtergrond verdwijnt. De nieuwe Woningwet, de governance, marktwaardering, etc., het vraagt zoveel van de directeur-bestuurder in onze kleine organisatie dat de Raad zich af en toe afvraagt of de minister niet is doorgeslagen in de vele controlemechanismen. Voor een kleine corporatie als Harmonisch Wonen is de administratieve last niet in verhouding! In het gesprek met de directeur-bestuurder zijn aandachtspunten benoemd: bijzondere positie van Harmonisch Wonen, bedrijfslasten, open communicatie en zelfkritisch vermogen. Raad en directeur-bestuurder spraken af zich in te spannen om meer resultaatgerichte afspraken (SMART) te maken voor een effectievere beoordeling.

De Raad sprak met de directeur-bestuurder over zijn opleidingswens en gaf aan hier volledig achter te staan en dit te willen faciliteren. In de loop van het verslagjaar is de directeur-bestuurder gestart met de opleiding TIAS Corporatiebestuurder nieuwe stijl.

Ook is er gesproken over ontwikkeling van de beloning van de directeur-bestuurder. Voor 2016 is de beloning ongewijzigd gebleven. De beloning past binnen de richtlijnen van de WNT.

---

### ZELFEVALUATIE EN VERGOEDING RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

In het begin van 2016 heeft de Raad haar eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, onder begeleiding van een externe partij geëvalueerd. De belangrijkste afspraken die daarbij zijn gemaakt:

*Vanuit de toezichtrol:*

- 1 Binnen de raad wordt nog een keer stil gestaan bij een gemeenschappelijke visie op de invulling van de toezichthoudende rol.*
- 2. Eveneens spreekt de raad nog eens apart en in gezamenlijkheid met de directeur bestuurder over de wenselijkheid en aanleiding van de aanwezigheid van een lid van de raad bij een of twee teamvergaderingen.*

*Over informatieverstrekking en besluitvorming:*

- 1. Met de directeur wordt het gesprek gevoerd over de wenselijkheid van meer scenario's bij voorstellen (waar mogelijk).*
- 2. Wenselijkheid en noodzaak van bestuurlijke antenne: wat heeft de raad nodig en hoe betrek ik (directeur-bestuurder) de raad.*
- 3. Met de directeur-bestuurder bespreken hoe de raad aan de voorkant van een traject kan worden betrokken en wanneer.*

*Vanuit de werkgeversrol:*

*Met de directeur-bestuurder wordt gesproken over:*

- Het maken van (meer)jarige prestatieafspraken, die concreet en realiseerbaar zijn.*
- Verdieping relatie met directeur-bestuurder.*

*Vanuit de klankbordrol:*

*1. Met de directeur-bestuurder wordt de wenselijkheid van het onderwerp BOT ("benen op tafel") overleg besproken en eventuele onderwerpen die zich daarvoor lenen.*

*2. Agenderen van het BOT onderwerp: toekomstbeeld van Harmonisch Wonen.*

*Over de stakeholders:*

*Als stakeholders komen naar voren: de gemeente, huurders, andere corporatie en de andere stichtingen die te maken hebben met de huurders van Harmonisch Wonen. De relatie met de gemeente is prima. Het contact met de andere corporatie in Lelystad is er (bijna) niet. Vandaag is er een provinciaal overleg tussen bestuurders en commissarissen van corporaties uit Flevoland. Dat initiatief wordt erg gewaardeerd. Met de andere stichtingen binnen de wijk worden contactmomenten gezocht, maar het lijkt of de kracht van de oorspronkelijke filosofie aan het verminderen is. Sinds kort is er een huurderscommissie en daar zijn de eerste contacten mee gelegd.*

*De RvC als team:*

*Als team heeft de RvC de laatste maanden stappen gezet en er zit nu ook een raad die gericht is op menselijke waarden en die vandaar uit ook tegen kritiek kan. Het kritisch spreken met elkaar gaat niet ten kosten van de vergadersfeer. Het team heeft aanvullende kwaliteiten (zowel hard als zacht). Er is vertrouwen in elkaar.*

*De voorzitter gaat de raad verlaten en men is voor de opvolging de werving gestart. Enkele suggesties die daarbij voorbij komen zijn: als je overweegt een coöperatie te worden zou het goed zijn iemand te hebben met relaties in de bancaire sector; een vrouw erbij heeft de voorkeur.*

*Tot slot wordt geconstateerd dat deze vorm van zelfevaluatie een toegevoegde waarde heeft en dat wordt door allen onderschreven.*

Voor de vacature in onze Raad is pro-actief gezocht naar een vrouwelijke kandidaat. Er reageerde slechts één vrouw op de publicatie van de vacature, daarop is contact gezocht met Topvrouwen.nl Boardroom Empowerment. Op basis van cv's zijn we met drie topvrouwen in contact geweest over onze vacature. Uiteindelijk heeft geen van hen besloten te solliciteren. Overigens hebben we in de heer Vlak een uiterst bekwame commissaris gevonden die in de vacature heeft voorzien.

De vergoeding van de leden van de RvC alsmede van de directeur/bestuurder heeft eerder 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 4000 resp. 5500 Euro (excl. btw) voor de Leden resp. de Voorzitter van de RvC. Deze bedragen passen binnen de WNT en de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. De vergoeding voor de Commissarissen is in 2016 niet gewijzigd.

## PERMANENTE EDUCATIE

Directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door het volgen van trainingen en cursussen. Hiervoor ontvangen zij zogenaamde PE-punten. Commissarissen dienen over 2015 en 2016 samen tenminste 10 PE-punten te hebben behaald. In deze jaren behaalden zij:

- Sjoerd Vos, 16 PE-punten;
- Arnoud Vlak, 25 PE-punten;
- Peter Pels, 11 PE-punten.

Voor de directeur-bestuurder geldt een tenminste te behalen aantal van 108 PE-punten gedurende de jaren 2015-2017. Radbout Matthijssen heeft over de periode

2015/2016 in totaal 44 PE-punten behaald vermeerderd met het aan diezelfde periode toe te rekenen deel van de door hem gevolgde TIAS opleiding 'Corporatiebestuurder nieuwe stijl' van totaal 50 punten.

---

## DE RAAD ALS KLANKBORD

---

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en als college, moet in staat zijn de directeur met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Zoals in de inleiding gesteld en door maatschappelijke ontwikkelingen gedreven functioneren directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen steeds meer als een 'one-tier board', zeker waar het strategische onderwerpen betreft, overigens zonder dat de restricties die uit de voor woningcorporaties voorgeschreven inrichting van de corporate governance op basis van het two-tier model uit het oog zijn verloren.

---

## VERGADERINGEN RAAD

---

### VERGADERINGEN

De raad vergaderde in het verslagjaar 9 keer, waarvan twee keer in afwezigheid van de directeur-bestuurder (bij de zelfevaluatie resp. bij de voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder). Verder was er aan het eind van het jaar een thematische bijeenkomst met vrijwilligers, team, directeur-bestuurder en Raad gezamenlijk. Thema was deze keer het vedisch ontwerpen en bouwen. Dit met het oog op de voorgenomen ontwikkeling van Vredeswijk en de positie van Harmonisch Wonen daarbij.

De Raad wordt bij haar werkzaamheden ondersteund door een externe notulist voor de verslaglegging van de bijeenkomsten.

Naast de cyclische agendapunten als jaarverslag, jaarrekening, begroting, voortgangsrapportages en evaluaties noemen we onder meer de volgende zaken die aan de orde kwamen in de vergaderingen:

- jaarverslag en jaarrekening 2015
- samenstelling en invulling Raad van Commissarissen
- huurprijzen en woningtoewijzing agv passend toewijzen
- plan beheersing bedrijfslasten, mogelijkheden outsourcing
- plan zonnepanelen 2016
- samenwerking binnen "Zelfstandig Wonen"
- herfinanciering, actualiseren leningenportefeuille
- aanpassen statuten en reglementen ivm Herzene Woningwet
- waardering bezit op marktwaarde
- afscheid van voorzitter de heer Hammer
- bod Woonvisie 2016-2020 ihkv prestatie-afspraken met gemeente Lelystad
- oordeelsbrief Autoriteit
- ontwikkeling Vredeswijk met ev. positie voor 20 nieuwe huurwoningen Harmonisch Wonen
- visitatie
- meerjarencontract groot onderhoud badkamers
- meerjarenonderhoudsbegroting
- begroting 2017
- Stichtingenoverleg Sidhadorp
- Rol en opdracht accountant (ACCON-AVM)

---

## BELANGHEBBENDENOVERLEG

---

### OVERLEG MET HUURDERS

Bij diverse bijeenkomsten met huurders was een delegatie van de RvC aanwezig.

### OVERLEG MET PERSONEEL

Een delegatie van de RvC was één maal aanwezig bij een reguliere teamvergadering van de werkorganisatie. Verder is een van de commissarissen betrokken bij de fiatte-ring van grotere betalingen. In dat verband is er geregeld informeler contact met het team. Verder heeft het team zorgen geuit in verband met de ideeën over outsourcing van uitvoeringstaken. In dat verband is een organisatiebreed overleg gepland.

### OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

Een delegatie van de RvC was aanwezig bij bestuurlijk overleg met de gemeente. Verder was de voltallige RvC aanwezig bij het bestuurlijk overleg met overige in het Sidhadorp actieve en met de TM-beweging in Nederland verbonden belangenorganisaties..

---

## TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

---

Als Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen zien we voor de komende tijd drie 'grotere' projecten op de rol staan. De projecten vloeien voort uit diverse gesprekken die we met elkaar, in verschillende samenstelling (ook met externen), in het verslagjaar hebben gevoerd. De projecten op een rij:

1. ontwikkeling interne organisatie Harmonisch Wonen (digitalisering bedrijfsprocessen, outsourcing niet-vitale functies, herdefiniëring vitale functies, vertrek deel van personeel, herdefiniëring rol & functie vrijwilligers, rol NCCW bij uitvoering geven aan de management-rapportage & signaleringsfunctie);
2. herpositionering Harmonisch Wonen en alle binnen het Sidhadorp werkzame en aan het TM-gedachtegoed verbonden organisaties ten opzichte van elkaar (ballotageproces, ballotagecriteria, toewijzingscriteria, marketing & promotie van het Sidhadorp buiten Lelystad, positionering Sidhadorp en Harmonisch Wonen binnen de nationale TM-beweging);
3. ontwikkeling Vredeswijk en de rol van Harmonisch Wonen daarbij (wie doet wat: Stichting Vredeswijk, Harmonisch Wonen, mee-risicodragend mede-ontwikkelaar, turn-key afnemer met of zonder afnamegarantie, marktpotentieel voor een wijk als de Vredeswijk en de mogelijke impact die deze ontwikkeling op de bestaande portefeuille van Harmonisch Wonen kan/zal hebben).

Deze drie projecten staan niet los van elkaar; sterker nog ze beïnvloeden elkaar in belangrijke mate, waarbij de schaal van Harmonisch Wonen onze bewegingsruimte en dus kwetsbaarheid bepaalt. Zie hier de uitdaging waar voor we staan. Deze uitdaging doet opnieuw een beroep op de inzet, flexibiliteit en veerkracht van onze organisatie. Samen kunnen we deze uitdaging aan!

## VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

---





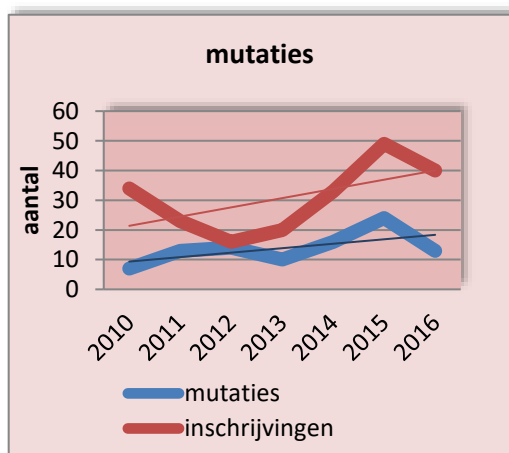
## KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

### 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 in bezit en verhuurde in 2016 vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren of vergunninghouders. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

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

Na een opleving van de mutatiegraad was deze in 2016 weer op hetzelfde niveau als in 2014. Zoals we vorig jaar al aangaven, was de hoger mutatiegraad in 2015 vermoedelijk een inhaaleffect na de economische- en vastgoedcrisis.



In 2016 zegden 13 huurders hun woning op (6,2% van het bezit).

De gemiddelde wachttijd voor een woning was met iets meer dan een jaar ongewijzigd. Het aantal woningzoekenden nam vooral in de tweede helft van het jaar toe, waardoor de we verwachten dat de wachttijden iets zullen gaan toenemen. Ook het aantal urgenten nam sterk toe in 2016, waardoor er in de tweede helft van het jaar een knelpunt ontstond met het snel huisvesten van deze mensen.

Ondanks de korte wachttijd was er nauwelijks huurderving. De leegstand was 0,27% (vorig jaar 0,05%). Voor meer detail, zie de paragraaf "Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden".

Er zijn geen woningen verkocht, gesloopt, gebouwd of aangekocht.

## NIEUWBOUW

### STICHTING VREDESWIJK

Er is in 2016 geen nieuwbouw opgeleverd, noch concreet voorbereid.

Harmonisch Wonen is uitgenodigd een aantal sociale huurwoningen af te nemen uit het initiatief "Vredeswijk Lelystad" van de Stichting Vredeswijk. In 2017 beraden we ons over de voorwaarden waaronder we dit kunnen doen (zie ook bladzijde 8 van dit jaarverslag). Dit initiatief, in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) heeft in november 2011 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Lelystad voor de ontwikkeling van de zogenaamde Vredeswijk. De woningen in dit initiatief worden ontworpen en gebouwd volgens de Vedische ontwerprichtlijnen. De Stichting Vredeswijk is voornemens de bouw te starten in 2018.

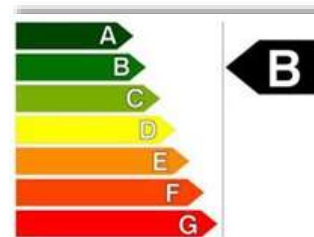
## KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

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. Deze raming geeft een indicatie van de kosten en ingrepen waar we rekening mee moeten houden, maar is geen besluit tot het uitvoeren van onderhoud. Besluiten nemen we steeds in de jaarbegroting. De meerjarenraming was tot dusverre 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.

Deze opzet is in 2016 voor 168 woningen omgebouwd naar een opzet die geschikt is voor renovatie per blok. Deze ombouw heeft plaatsgevonden om voor te sorteren op eventuele energierenovatie. Energierenovatie is niet mogelijk als het onderhoud per woning gespreid in de tijd plaatsvindt. In de nieuwe opzet becijferen we voor deze woningen tussen 2021 en 2030 een levensduur verlengende renovatie, waarbij ieder jaar een aantal huizenblokken ingerekend wordt. Deze aanpak geeft ruimte om deze levensduur verlengende renovatie op te waarderen tot energierenovatie. De meerkosten voor de energierenovatie zelf zijn nog niet doorge-rekend. Besluitvorming vindt plaats ná deze doorrekening.

Overigens is energierenovatie niet op korte termijn nodig. We voldoen al aan de afspraken uit het energieakkoord voor 2020: Gemiddeld hebben de woningen een energielabel net iets beter dan label B. De beoogde energierenovatie betreft de volgende stap; het opwaarderen naar energieneutrale woningen.

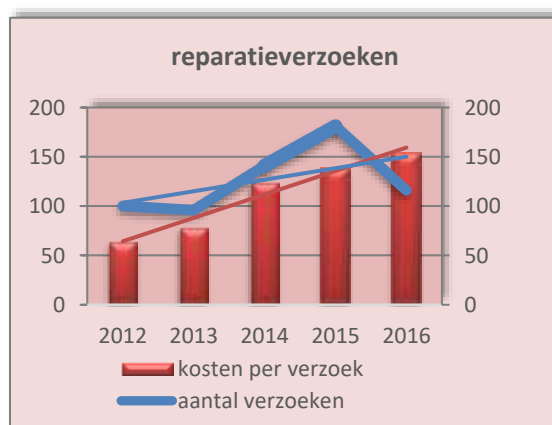


De technische inventarisatie is laatst in 2014 voorzien van een externe second opinion en aan de hand daarvan bijgesteld. De laatste versie is van september 2016. Deze versie ligt ten grondslag aan de begroting 2017 en aan dit jaarverslag voor wat betreft de berekening van de dotaties aan de voorziening.

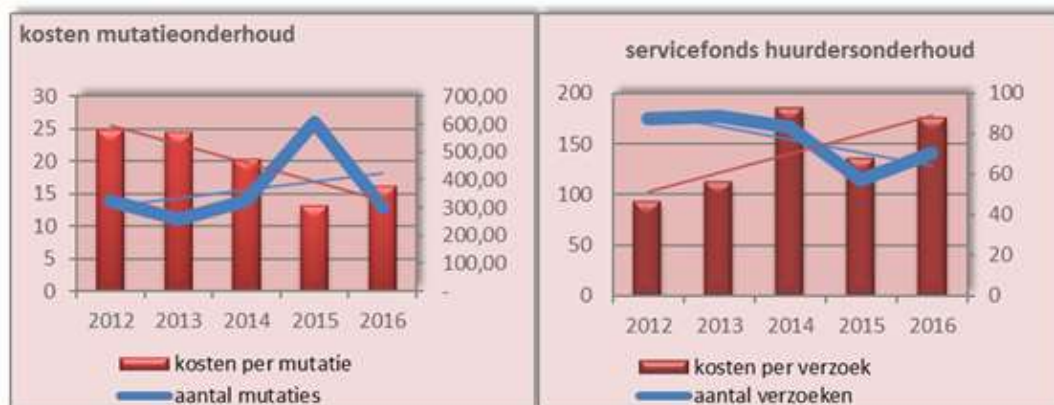
In 2015 is een start gemaakt met het groot onderhoud uitgevoerd aan badkamers en toiletten in 169 woningen. In 2016 vond de tweede fase plaats en is de projectplanning versneld. Er zijn vaste afspraken met de aannemer Home Team die ruimte geven om het hele project in 2019 af te ronden.

### REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

Reparatie- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd. Het aantal reparatieverzoeken is iets gedaald, terwijl het aantal serviceverzoeken huurder-sonderhoud steeg. Dat kan het gevolg zijn van een verbetertraject in het onderscheid tus-sen de twee, waardoor nauwkeurig is gead-ministreerd. Wel stijgen de kosten per ver-zoek.



De kosten per mutatie zijn daarentegen juist lager dan gemiddeld in de afgelopen ja-ren. Vanwege de kleine aantallen is geen harde uitspraak te doen over eventuele trends. Eén woning is tijdens de mutatie aangepast voor rollatorgebruik. Dat was een uitzondering en is buiten deze vergelijking gehou-den. Harmonisch Wonen voert verder geen groot onderhoud uit tijdens mutaties. De kosten zijn daardoor relatief laag en de huurder-ving als gevolg van mutaties ook.



## PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2016 was het volgende onderhoud begroot:

onderdeel	begroting	realisatie
kruipruimteventilatioosters	€ 564	€ -
schilderwerk complex 104-105	€ 29.848	€ 29.677
schilderwerk complex 106	€ 1.815	€ -
vervangen dubbel glas	€ -	€ 2.271
vervangen noodtrappen	€ 900	€ 1.447
vervangen keukens	€ 12.800	€ 16.935
vervangen badkamers	€ 177.000	€ 277.981
noodverlichting	€ -	€ 499
mechanische ventilatie	€ 848	€ 753
kruipruimteisolatie	€ -	€ 987
diversen	€ 772	€ 586
<b>totaal</b>	<b>€ 224.547</b>	<b>€ 331.136</b>

De begroting is met ca 50% overschreden. De overschrijding komt geheel op conto van het naar voren halen van onderhoud wat in komende jaren was begroot en leidt niet tot kostenstijging.

Een toelichting op volgorde van de tabel:

- De kruipruimteventilatioosters zijn niet projectmatig uitgevoerd en na inspectie besloten dit ook niet meer te gaan doen. We schrappen dit volgend jaar uit de begroting en gaan het per geval uitvoeren in het reparatieonderhoud.
- Schilderwerk complex 104-105 uitgevoerd conform begroting. Het schilderwerk in complex 106 is na inspectie een jaar uitgesteld.
- In een portiek is een glaspartij vervangen. Dubbel glasvervanging is voor het hele complex voor 2023. Het glas in deze pui is vervroegd vervangen en in mindering gebracht op het budget voor 2023.
- De noodtrappen vielen iets duurder uit.
  - De keukenvervanging is op vraag van bewoners en eventueel bij mutaties. De hoeveelheid per jaar is niet goed van tevoren in te schatten. Er waren 6 stuks begroot en er zijn er 8 uitgevoerd.
  - Voor de vervanging van badkamers is in het voorjaar een gunstige vervolgofferte verkregen voor het totale project van 168 woningen, waarvan in 2015 de eerste 51 zijn



Nieuwe badkamer  $\wedge$   
Oude badkamer  $\vee$



uitgevoerd. Het prijspeil per woning ligt iets lager dan de begroting. De offerte is prijsvast tot en met 2019 en we streven er naar zo mogelijk alle woningen gespreid over de tijd tot en met 2019 in te gaan brengen. Dat is een versnelling ten opzichte van de meerjarenbegroting en door het ontbreken van indexering behalen we in die periode een prijsvoordeel. In de begroting waren voor 2016 20 woningen voorzien, maar er zijn er 31 uitgevoerd. Door de uitgaven naar voren te halen wordt in latere jaren bespaard.

- Voor de noodverlichting was in 2016 geen bedrag begroot. Voor 2017 staat een bedrag van 3000 op de begroting, Een deel is daarvan iets naar voren gehaald.
- De mechanische balansventilatie in complex 107 onderhouden we jaarlijks in onderhoudscontract met Breman Lelystad.
- We hebben in 2013 de kruipruimten in de houtskeletbouw voorzien van bodemisolatie. In 2016 is een enkele woning alsnog uitgevoerd die in 2014 was overgeslagen.
- 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.

### WONINGVERBETERING

Bij het project groot onderhoud badkamers in de houtskeletbouw kunnen de bewoners kiezen uit een aantal opties zoals een thermostaatkraan, douchescherm, 2<sup>e</sup> toilet, wandcloset of handdoekenradiator. In 2016 werd hier 16 maal gebruik van gemaakt. De meeste opties zijn in 2016 nog verrekend via een huurverhoging. In totaal is een bedrag van € 7.159,- geïnvesteerd tegen een huurverhoging van totaal € 61,20 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 en doordat er niet wordt verbeterd maar alleen veranderd, 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 is in 2016 uitgevoerd. De kosten vallen binnen deels het reguliere budget voor badkameronderhoud en zijn deels opgevoerd als mutatieonderhoud.

Harmonisch Wonen heeft een individuele regeling voor woningverbetering. In 2017 stoppen we met de mogelijkheid van woningverbetering tegen huurverhoging. De wetgeving *passend toewijzen* geeft geen verdere ruimte voor huurverhogingen.



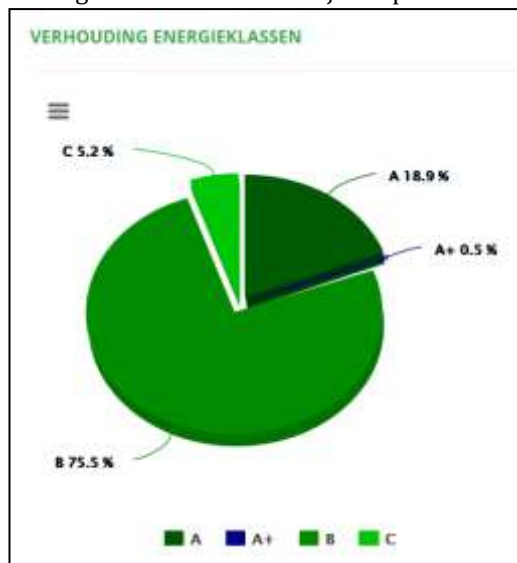
De regeling beoogde de huurders een grotere vrijheid te bieden in het afwerkingsniveau van de woning. Hiertoe bood Harmonisch Wonen een standaardpakket voor woningverbetering aan. De huurders konden in 2016 nog de keuken, zolder of badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% van de kosten en een huurverhoging.

In het verslagjaar zijn binnen deze regeling 2 woningverbeteringen doorgevoerd met een eigen bijdrage en een 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 iedere keer 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.

In 2016 hebben we de meerjarenbegroting onderhoud omgebouwd naar bloksgewijze renovatie. Daarmee is voorgesorteerd op de mogelijkheid tot renovatie tot nul op de meter woningen. De komende jaren doen we nader onderzoek naar de haalbaarheid hiervan. Als dat positief uitvalt dan kunnen we overwegen in 2021 een proef te doen met een eerste blok woningen.



Bij onderhoud kiezen we voor materialen met een milieukeurmerk. Dat is in 2016 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 kijkt daartoe geïnteresseerd naar het "Vredeswijk" initiatief van de Stichting Vredeswijk. Lees hiervoor de paragraaf nieuwbouw.

## TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

### WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 9 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2016 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd.

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.

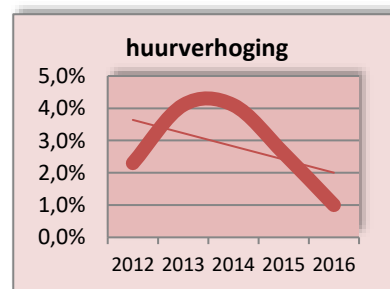
Woningvoorraad			
onroerend goed in eigendom		bouwjaren woningen	
woningen	211	1985	40%
bedrijfsruimten	9	1987	23%
bergingen	1	1989	15%
	221	1992	14%
		2002	9%
grootte van woningen		doelgroep van woningen	
2 kamers	15%	wonen/werken	2%
3/4 kamers	62%	senioren	8%
4/5 kamers	23%	jongeren	15%
		overige	75%
huurprijs van woningen		verkoop woningen	
< € 409,92	14%	beschikbaar voor verkoop	max 1 van 54
€ 409,92 – 586,68	43%	verkocht in boekjaar	-
€ 586,68 – 628,67	25%		
€ 628,67 – 710,68	17%	bouwaard van woningen	
> € 710,68	1%	eengezins	81%
		meergezins	19%

### PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

Alle *goedkope* woningen in de voorraad zijn HAT eenheden en zijn gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Een deel van de woningen is begane grond en gelijkvloers. Deze woningen verhuren we ook aan 55+. In totaal valt ruim 80% van de woningen in de categorie "betaalbaar" met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot €628,67).

### HUURVERHOOGING

De wetgever heeft bepaald dat de maximale jaarlijkse huurverhoging in 2016 op woningniveau niet hoger mag zijn dan 2,1%. Daarnaast is er een mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen ook een hogere huurverhoging door te berekenen. De huursomstijging (ook wel de gemiddelde huurstijging van alle woningen van de corporatie) was gelimiteerd tot 1%.



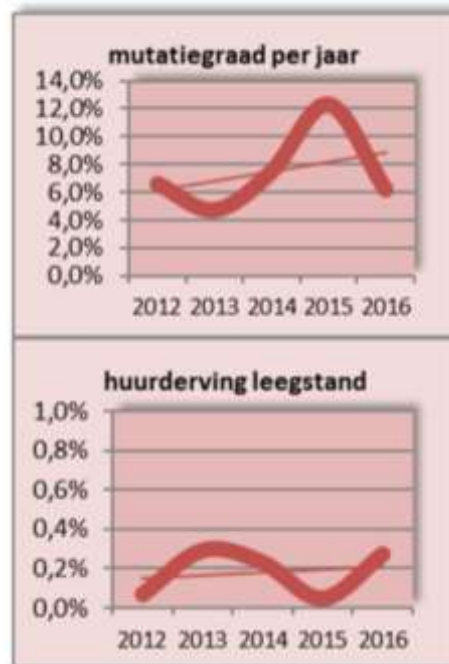
We hebben in 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De regelgeving gaf ruimte om niet alle huren met hetzelfde percentage te verhogen. Daar hebben we gebruik

van gemaakt om de prijs van de woning iets beter in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Afhankelijk van de hoogte van de huur ten opzichte van het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel, hebben we de huren verhoogd met 1%, 2% of helemaal niet. Gemiddeld hebben we een huurverhoging van 1% gerealiseerd.

### HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

Bij nieuwe verhuringen is de huur van de woning in 2016 nog als volgt bepaald: Per soort woning is de huur vastgesteld als vast percentage van de maximale huur van die woning volgens de woningwaardering. De hoogte van dat percentage hebben we zo gekozen dat de meeste woningen bereikbaar waren voor huurtoeslagontvangers. De gemiddelde huur bij nieuwe verhuringen bedroeg daardoor ca. 73% van de maximale huur.

In 2017 is dit gewijzigd in een tweehurenbeleid, waarbij we, afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder, de woningen verhuren voor een huur net onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, dan wel voor de markthuurl



### HUURDERVING

In 2016 is de huurderving gestegen naar 0,27% (€3.963). De derving trad vooral op in het midden van het jaar. In het najaar was de mutatiegraad laag en het aantal inschrijvingen juist hoog.

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 kon zich in 2016 voor een woning inschrijven bij Harmonisch Wonen. Vanwege het specifieke karakter van het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties vigerend beleid 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 inschrijvingsduur bovenop de maanden inschrijvingsduur die iedere ingeschreven woningzoekende vanzelf in de tijd 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 gega-digde. Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de wachtende met de meeste inschrijvingsduur. 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 Centrada die hanteert in de rest van Lelystad. Op deze wijze is vergelijkbaar hoeveel urgenten Harmonisch Wonen huisvest in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente.

In 2016 hebben vier verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2015 3, in 2014 en 2013 1 maal). Het aantal urgenten neemt duidelijk toe de laatste jaren.

Er is één woning verhuurd aan een vluchteling met een verblijfsstatus ("vergunninghouder").

De keuze van de woningzoekende uit de beschikbare woningen wordt beperkt door passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen. Dat levert een aanzienlijke segmentering op van de wachtlijst, waardoor het leegstandsrisico relatief hoog is. In 2017 bepreken we die segmentering door over te gaan op een tweehurenbeleid (zie begroting 2017).

### WACHTTIJDEN

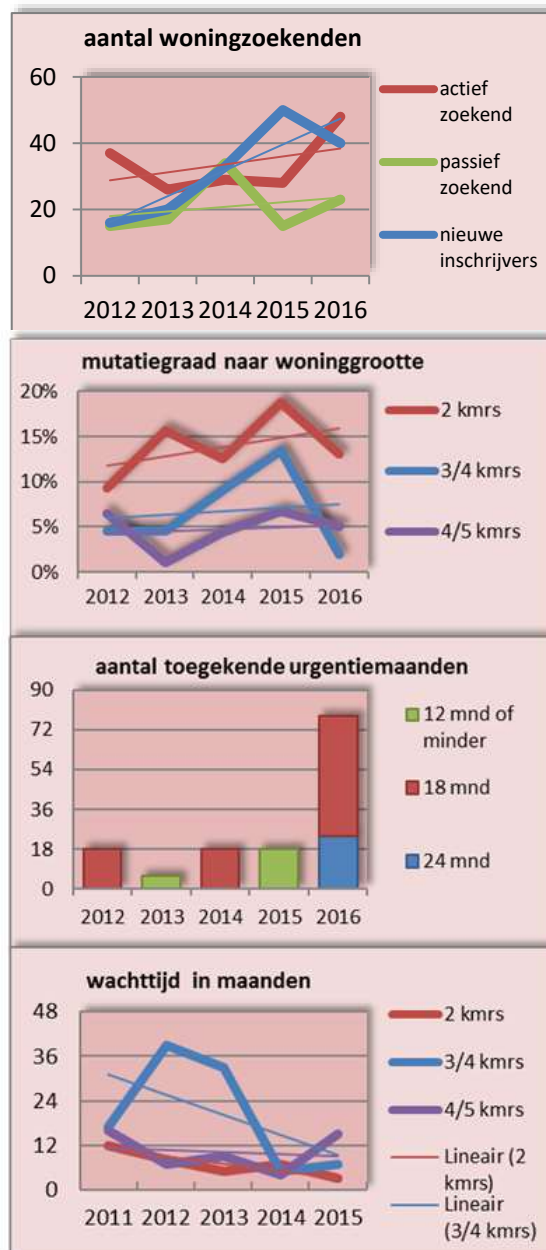
In 2016 hebben 40 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. Het aantal inschrijvers daalde minder dan de mutatiegraad, waardoor de wachtlijst iets is gegroeid. Vooral nog is per saldo de wachttijd voor de meeste woningtypen ongeveer gelijk gebleven.

In 2016 waren alle nieuwe huurders op één na huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent. Doordat er medio 2016 enige leegstand optrad, kon het gebeuren dat een niet TM-beoefenaar van de wachtlijst een woning kreeg aangeboden. Dat is voor het eerst sinds 2007. Met het toenemen van het aantal woningzoekenden eind 2016 is niet te verwachten dat dit een trend wordt.

### PASSENHEID NIEUWE VERHURINGEN

In 2016 hebben geen verhuringen plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan de wettelijke grens van ca € 34.000 en is voor 100% voldaan aan de regelgeving omtrent passend toewijzen.

Een woning wordt passend verhuurd volgens de wet als de nieuwe huurder die recht op huurtoeslag heeft een woning huurt met een huur onder de bijbehorende aftoppingsgrens. Als een huurder geen recht op huurtoeslag heeft een woning huurt met een huur boven de aftoppings-





grens is dat (omgekeerd) niet passend, maar hier legt de wet geen beperking op. In 2016 is volgens de wet 100% passend verhuurd. Wel hebben we één keer omgekeerd niet passend verhuurd; een woning onder de aftoppingsgrens verhuurd aan iemand die geen recht heeft op huurtoeslag:

Passend verhuren			
huishoudsamenstelling	aantal verhuringen		
<b>1. Eenpersoonshuishoudens</b>			
	onder €409,92 (kwaliteitskortingsgrens)	van €409,92 tot €586,68 (lage aftoppingsgrens)	boven €586,68 (lage aftoppingsgrens)
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	2	3	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	3
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
<b>2. Tweepersoonshuishoudens</b>			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	1	1	0
< 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
<b>3. Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>			
	onder €409,92 (kwaliteitskortingsgrens)	van €409,92 tot €628,67 (hoge aftoppingsgrens)	boven €628,67 (hoge aftoppingsgrens)
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	1	1	0
< 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

Harmonisch Wonen heeft in 2016 vier woningen verhuurd aan woningzoekenden met een medisch/sociale urgentie (in 2015 3x en in 2013 en 2014 1x) en één woning aan vergunninghouders (in 2015 4 woningen – 8 vergunninghouders en daarvoor in 2012 1 woning - 5 vergunninghouders). De afspraak met de gemeente over de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsstatus is hiermee gemiddeld over de jaren gehaald.

In het verlopen convenant 2011-2014 met de gemeente Lelystad hebben we hierover een aantal afspraken gemaakt. Vooruitlopend op de nieuwe prestatieafspraken vanaf 2017 hebben we besloten deze afspraken onverkort toe te passen in de tussenliggende jaren. Afspraken betroffen o.a. de huisvesting van urgenten en vluchtelingen met een verblijfsstatus.

### DE LELYSTADSE WONINGMARKT

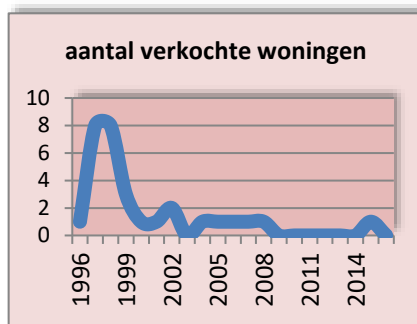
De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2016 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad variëren van 3-4 jaar voor kleine gezinswoningen; 3-4 jaar voor grote gezinswoningen en 2-3 jaar voor jongeren woningen. Dat is iets langer dan de wachttijden bij Harmonisch Wonen (zie boven). 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 2016 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.



VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

De 54 grotere woningen in de houtskeletbouw, die qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen liggen, worden normaal in de verhuur gehouden, maar zijn tevens beschikbaar voor verkoop. Alleen een zittende huurder, of bij mutatie een gegadigde, kan zo'n woning kopen. In 2016 is geen woning verkocht (in 2015 1 woning).

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. Deminimale omvang van devoorraad voor het handhaven van een klantgericht en professioneel werkapparaat is vastgesteld op 210 woningen. Daarmee is nog ruimte voor de verkoop van 1 woning. Omdat de verkoop meer inkomsten genereert dan (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 clausule is opgenomen dat gedurende een beperkte termijn de aspirant koper bij wederverkoop toestemming aan Harmonisch Wonen moet vragen voor de aankoop. Deze clausule is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken.



---

## LEEFBAARHEID, ZORG EN WELZIJN

---

### SAMENWERKING

---

Harmonisch Wonen werkt samen met de Transcendente Meditatie-, welzijns- en bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. De samenwerking vindt met name uitwerking in het toelatingsbeleid voor nieuwe huurders.

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

---

#### RESTAURANT/GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Harmonisch Wonen verhuurt een ruimte aan SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij houdt een restaurant in de ruimte, die tevens de functie heeft van gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor ontmoeting. De functie van gemeenschappelijke ruimte is contractueel vastgelegd met de huurders en kopers van een woning van Harmonisch Wonen. SHV verzorgt ook maaltijden aan huis voor onder andere zorgbehoevenden uit de buurt. De ruimte wordt goed gebruikt en draagt bij aan de samenhang in de buurt.

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 als bijdrage aan de leefbaarheid de volledige huur voor haar rekening neemt. In 2016 is voor €14.300 op deze wijze bijgedragen. De overeenkomst geeft de mogelijkheid om iedere vijf jaar de voorwaarden te herzien. De woningwet 2015 staat een dergelijke kwijtschelding van huur niet meer toe. Investerings in leefbaarheid zijn slechts toegestaan in het kader van schoon, heel, veilig en rustig. De overeenkomst loopt in 2017 af. Vanaf dat moment is van kwijtschelding geen sprake meer en geldt een regulier huurcontract, naast een overeenkomst met afspraken over de beheerderstaak.

#### REGELING ZAALRUIMTE

Om gelegenheid voor ontmoeting te bieden aan bewoners had Harmonisch Wonen in 2016 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 2016 is hier geen gebruik van gemaakt. In het kader van de beperkingen die de woningwet legt op toegestane activiteiten voor leefbaarheid (lees ook hierboven "gemeenschappelijke ruimte") schaffen we de regeling per 1-1-2017 af.

### 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. Wij verwijzen in veel van deze gevallen door voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd wordt door de gemeente. In 2016 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

### 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 2016 is € 4.000,- aan budget beschikbaar gesteld, maar binnen de nieuwe woningwet zijn er weinig activiteiten binnen dit budget toegestaan. Er is geen gebruik van gemaakt en per 1-1-2017 schaffen we dit budget af.

### UITGAVEN LEEFBAARHEID

---

In 2016 is in totaal ca 71 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, dit jaar voor het eerst in samenwerking met de huurdersorganisatie. 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. Opvallend was de aanwezigheid van urgente woningzoekenden op de avond, die ook het urgentiebeleid aankaartten.

De eind 2015 opgerichte huurdersorganisatie heeft zich actief betrokken in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente. In december zijn de afspraken ondertekend. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over divers onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie. Zij hebben meegedacht in een aantal beleidsbeslissingen waar we voor stonden in het kader van de begroting 2017 en de implementatie van de woningwet. In de begroting 2017 is terug te lezen op welke onderwerpen zij hebben meegepraat en wat hun inbreng is geweest. Dit werkt goed en is een verrijking.



---

### OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

---

Met **SOWCI Lelystad, SHL, SHB en stichting Vredeswijk** heeft in 2016 een strategisch overleg plaatsgevonden waar ook de raad van commissarissen van Harmonisch Wonen bij aanwezig was. Op fundamenteel niveau is gesproken over de rol van de corporatie in de lokale gemeenschap en de wenselijkheid van het zelfstandig voortbestaan van de corporatie. De belanghebbenden hebben zich geschaard achter de "eigen" corporatie. In het overleg is ook stilgestaan bij de risico's voor de gemeenschap en de doelstelling tot het huisvesten van TM-beoefenaren. Met elkaar is vastgesteld dat de kracht van de gemeenschap bestaat uit het huisvesten van deze specifieke doelgroep en het voornemen is uitgesproken dit te versterken. Tegelijkertijd hebben we moeten constateren dat er in 2016 een woning buiten deze specifieke doelgroep is verhuurd. Het voornemen is uitgesproken tot een gezamenlijke marketinginspanning. Harmonisch Wonen neemt hierin het voortouw.

Zie ook de paragrafen *Externe samenwerking* en *Belanghebbenden*.

---

### 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 2016 voor het 20e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI Lelystad.

## WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

---

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 sinds 2016 ook op LinkedIn en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden. De topper van het jaar was het nieuwsbericht over de visitatie, wat goed werd ontvangen.

## GESCHILLENCOMMISSIE

---

De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. In 2016 zijn bij deze commissie vanwege onze huurders geen klachten ingediend.

In 2016 is één klacht binnengekomen bij de directie. Het betrof een eindafrekening bij mutatie. De klager is niet in het gelijk gesteld, maar het heeft niet geleid tot het indienen van een klacht bij de geschillencommissie. Er is met de klager een betalingsregeling getroffen die wordt nageleefd.

Klachten worden altijd gebruikt om de eigen werkwijze kritisch te bezien en eventueel aan te passen. Bij eindafrekening bij mutatie is communicatie van groot belang. De huurder moet op alle momenten goed weten waar hij aan toe is. Dat voorkomt tegenvallers.

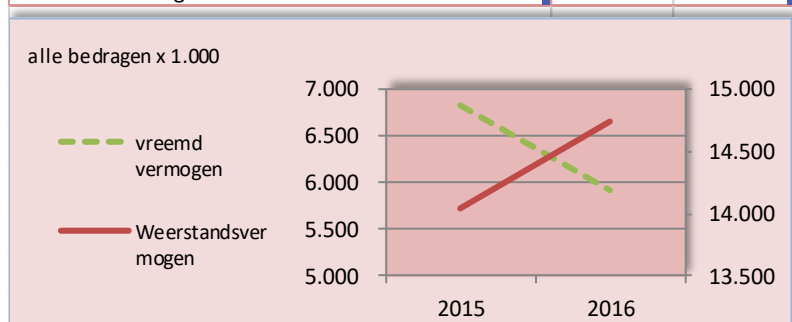


## FINANCIEEL BELEID

## VERMOGENSPOSITIE

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

Vermogenspositie	2015	2016
Jaarresultaat	1.164	914
Algemene reserve	12.873	13.823
Voorziening onderhoud	-	-
Weerstandsvermogen	14.037	14.737
% van balans totaal	71%	74%
vreemd vermogen	6.820	5.924



Liquiditeit	2015	2016
current ratio	0,6	1,2
Solvabiliteit	2015	2016
solvabiliteit	65%	69%

## ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2015 met ca €249.000 gedaald tot €914.154:

resultaatvergelijking			
	€ x1.000		€ x 1.000
resultaatverhogend:		resultaatverlagend:	
huuropbrengst	11	verhuurderheffing	-10
rentelasten	25	verkoop woningen	-76
waardeverandering bezit	148	kosten onderhoud	-104
leefbaarheid	6	belastingen (vpb)	-262
overige verschillen	13		
subtotaal	203		-452
		totaal	-249

## WINSTBELASTING

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 2016 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

## FINANCIERING

In 2016 is een langlopende lening van 1 miljoen afgelost en een nieuwe lening afgesloten van 0,35 miljoen. Verder is de variabele lening in portefeuille teruggebracht van 1 miljoen naar 0,8 miljoen. Door een bestendig positieve kasstroom is het geregeld mogelijk het totale leningvolume terug te brengen.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.

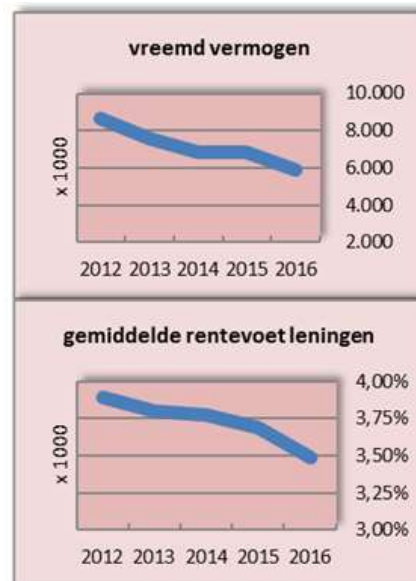
### BELEGGINGSBELEID

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

### WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde. De bedrijfswaarde van het bezit ligt lager dan de marktwaarde. Dit betekent, dat de verdien capaciteit van de woningen bij verhuur lager ligt dan wanneer we zouden gaan verkopen. Aangezien woningverhuur ons doel is, is verkoop geen optie, zeker niet gezien het klein aantal woningen in bezit.

De marktwaarde is toegenomen van ca 18,8 naar 19,5 miljoen; de WOZ waarde is iets gedaald van 22,5 naar 22,4 miljoen; de bedrijfswaarde is toegenomen van ca 10,6 naar 11,1 miljoen. In de jaarrekening is een verschillenanalyse van de marktwaarde opgenomen (bladzijde 56). De grootste bijdrage oorzaak aan de toename van de marktwaarde is de wijziging van de discountingsvoet.



## VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft één verbinding. Dit betreft een Vereniging van Eigenaren van een pand van een winkel met vier bovenliggende woningen. In deze vereniging zit voornamelijk geen vermogen.

Voor het overige zijn er geen verbindingen of deelnemingen.

De Stichting Harmonisch Beheer (SHB) heeft tot eind 2016 haar operationele activiteiten uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. 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, begin 2017. Op bestuurlijk niveau was er voor een deel van het jaar sprake van een personele unie. Ingevolge de woningwet is deze nevenfunctie voor de bestuurder niet meer toegestaan en deze is in mei 2016 beëindigd. In 2016 is aan SHB het bedrag van €12.851 in rekening gebracht voor de verrichte diensten.



## JAARREKENING

---



**BALANS PER 31 DECEMBER 2016**

	31 december 2016	31 december 2015
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b> (1)		
Software	10.729	15.021
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
DAEB vastgoed in exploitatie	18.690.698	18.504.476
niet DAEB vastgoed in exploitatie	774.647	317.249
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.489	14.550
	<u>19.474.834</u>	<u>18.836.275</u>
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvordering	151.797	221.519
	<u>19.637.360</u>	<u>19.072.815</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b> (4)		
Voorraad materialen	17.162	17.966
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	12.488	17.245
Overige debiteuren	24.159	22.947
Belastingen en premies sociale verzekeringen	551	49.234
Overige vorderingen	-	1.053
Overlopende activa	<u>6.551</u>	<u>8.262</u>
	43.749	98.741
<b>Liquide middelen</b> (6)	258.115	632.057
	<u>19.956.386</u>	<u>19.821.579</u>

	31 december 2016	31 december 2015
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	
Herwaarderingsreserve	8.060.828	7.436.211
Overige reserves	<u>5.761.829</u>	<u>5.436.851</u>
	13.822.657	12.873.062
<b>Voorzieningen</b>	(8)	
Voorziening onderhoud	-	1
<b>Langlopende schulden</b>	(9)	
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.876.924	5.774.353
<b>Kortlopende schulden</b>	(10 )	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	47.429	1.045.415
Schulden aan leveranciers	28.950	8.060
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.988	9.612
Overige schulden	20.912	17.358
Overlopende passiva	<u>152.526</u>	<u>93.718</u>
	256.805	1.174.163
	<u>19.956.386</u>	<u>19.821.579</u>

## WINST EN VERLIESREKENING OVER 2016

		2016	2015
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	1.431.537	1.420.478
Opbrengsten servicecontracten	(12)	23.245	22.221
Lasten servicecontracten	(13)	-23.186	-22.221
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-453.545	-439.523
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-392.225	-288.058
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-3.306	-15.641
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>582.520</b>	<b>677.256</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	-	75.770
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(18)	624.617	476.963
Overige bedrijfsopbrengsten	(19)	20.267	17.573
Leefbaarheid	(20)	-15.732	-21.635
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>1.211.672</b>	<b>1.225.927</b>
Financiële baten en lasten	(21)	-227.796	-252.582
<b>Resultaat</b>		<b>983.876</b>	<b>973.345</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(22)	-69.722	190.160
<b>Resultaat</b>		<b>914.154</b>	<b>1.163.505</b>

## KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2016		2015	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele Ontvangsten				
Huren	1.431.537		1.420.478	
Vergoedingen	23.245		22.221	
Overige Bedrijfsontvangsten	20.267		17.575	
Renteontvangsten	2.153		3.433	
		1.477.202		1.463.707
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-144.357		-147.249	
Onderhoudsuitgaven	-376.382		-480.078	
Overige Bedrijfsuitgaven	-144.377		-221.427	
Renteuitgaven	-167.054		-342.960	
Sectorspecifieke Heffing	-102.632		-92.898	
Leefbaarheid	-15.732		-21.635	
Vpb	-5.195		202.545	
		-955.729		1.103.702
Kasstroom uit operationele activiteiten		521.473		360.005
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten			-	112.000
MVA Uitgaande Kasstroom				
Verbeteringen niet te borgen			-	-28.840
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-	83.160
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe Leningen te borgen		350.000		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing Leningen te borgen		-1.245.415		-43.487
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-895.415		-43.487
Totaal mutatie liquide middelen		-373.942		399.678
<b>Liquide middelen</b>				
Geldmiddelen per 1 januari	632.057		232.379	
Liquide middelen	258.115		632.057	
		-373.942		399.678
Stand 31 december		-373.942		399.678

---

## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

---

### ALGEMEEN

---

#### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 18 mei 2017

#### Stelselwijziging

##### **Wijzigingen Richtlijn 645**

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Harmonisch Wonen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Harmonisch Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum.
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

#### **Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat**

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 3.618.667 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 810.379 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 4.429.046

### **Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de stichting zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Verbonden partijen**

Harmonisch Wonen was tot mei 2016 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.

De dienstverlening is begin 2017 beëindigd.

Harmonisch Wonen heeft 4 woningen in een slapende VVE met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

---

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING**

### **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**

#### **Vastgoed in exploitatie**

##### ***Classificatie en kwalificatie***

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en op basis van artikel 45 van de Woningwet 2015 en artikel 49 van de BTiV.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is als zodanig geclassificeerd op basis van Bijlage 3 en 4 bij Artikel 49 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV) 2015: in het bijzonder betreft dit uitsluitend ons eigen kantoor

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en een aantal kleinschalige bedrijfsruimten in plinten van woongebouwen verspreid over het bezit.

**Complexindeling**

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

**Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed**

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

**Waardering na eerste verwerking**

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Harmonisch Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor haar gehele bezit.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande

kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van



de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

#### ***Uitgaven na eerste verwerking***

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

#### ***Herwaarderingsreserve***

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### ***Afschrijvingen***

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### **en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

#### **Financiële vaste activa**

##### ***Overige financiële vaste activa***

###### ***Belastinglatenties***

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

#### **Voorraden**

##### ***Voorraden***

Voorraden grond- en hulpstoffen en handelsgoederen worden gewaardeerd tegen verkrij-

gingsprijs 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.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

### **Voorzieningen**

#### ***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.

### **Belastingen**

#### ***Acute belastingen***

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### ***Latente belastingen***

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn

voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **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.

### **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.

## **GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING**

---

### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard,

omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

### **Bedrijfsopbrengsten**

#### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van

huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### **Opbrengsten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passen transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-

gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

**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.

**Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)jagio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

**Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

---

**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

### VASTE ACTIVA

#### 1. Immateriële vaste activa

	Software
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2016</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-6.438
	15.021
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	-4.292
	10.729
<i>Boekwaarde per 31 december 2016</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-10.730
	10.729

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2016</i>				
Aanschaffingswaarde	11.174.080	223.363	32.642	11.430.085
Herwaardering	7.342.325	93.886	-	7.436.211
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-18.092	-18.092
	18.516.405	317.249	14.550	18.848.204
<i>Boekwaarde per 31 december 2016</i>	18.516.405	317.249	14.550	18.848.204

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	7.074	-	955	8.029
Herwaarderingen	601.868	22.749	-	624.617
Afschrijvingen	-	-	-6.016	-6.016
Herclassificaties	-434.649	434.649		
	174.293	457.398	-5.061	626.630
<i>Boekwaarde per 31 december 2016</i>				
Aanschaffingswaarde	10.746.505	658.012	33.597	11.438.114
Herwaarderingen	7.944.193	116.635	-	8.060.828
Cumulatieve afschrijvingen en waarde- verminderingen	-	-	-24.108	-24.108
	18.690.698	774.647	9.489	19.474.834

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

<b><u>Parameters woongelegheden</u></b>	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,60%	2,80%	2,40%	2%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	€ 832	€ 832	€ 832	€ 832
Mutatieonderhoud per vhe (gemiddeld)	€ 780	€ 780	€ 780	€ 780
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	€ 419	€ 419	€ 419	€ 419
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,3314%	0,3314%	0,3314%	0,3314%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0

Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Mutatiekans bij uitponden	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%

*WOZ-waarde vastgoed*

De WOZ-waarde per 1 jan. van het verslagjaar bedraagt (afgerond) € 22,4 miljoen (vorig jaar € 22,5 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*

	31-12-2016			31-12-2015		
	Marktwaarde	WOZ-waarde	Bedrijfs-waarde	Marktwaarde	WOZ-waarde	Bedrijfs-waarde
Sociale huurwoningen	18.612.642	21.701.500	10.397.185	17.881.227	21.754.550	9.707.532
Maatschappelijk vastgoed	78.056	43.611	75.161	642.252	395.450	291.268
<i>DAEB vastgoed</i>	<i>18.690.698</i>	<i>21.745.111</i>	<i>10.472.346</i>	<i>18.523.479</i>	<i>22.150.000</i>	<i>9.998.800</i>
Huurwon > toeslaggrens	339.998	321.000	345.624	317.249	322.000	595.264
Bedrijfsruimten	434.649	348.889	267.599			
<i>niet-DAEB vastgoed</i>	<i>774.647</i>	<i>669.889</i>	<i>613.223</i>	<i>317.249</i>	<i>322.000</i>	<i>595.264</i>
Totaal	19.465.345	22.415.000	11.085.569	18.840.728	22.472.000	10.594.064

*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.

*Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie*

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 € 11,1 miljoen (vorig jaar € 10,6 miljoen). Hierin is evenals in 2015 -in aansluiting met de "best practices" in de sector- voor de grond de geschatte restwaarde bij sloop opgenomen (in 2016 € 0,36 miljoen, in 2015 € 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 maximale WSW- parameters gehanteerd te weten: Huur- stijgings%: 1-7-2017 1,0% , 2018 1,0%, daarna 2%. Rente (discontovoet) 5,0%.

Stijging kosten onderhoud en overige lasten 2,5% (alle jaren).

Voor huurderving (leegstand) is gehanteerd: voor 2017 0,72%, daarna 1%.



De mutatie in de Bedrijfswaarde 2016 wordt met name veroorzaakt door een hogere inschatting van de Huurinkomsten in de komende jaren ten opzichte van 2015 en een lagere inschatting van de algemene Bedrijfsuitgaven en de lasten van de verhuurderheffing. Hier staat tegenover dat de onderhoudsbegroting is herzien welke leidt tot een daling in de bedrijfswaarde.

*Verloopstaat Marktwaarde 2015 - 2016*

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2015 WALS/FMP 6.16	18.504.477	317.249	18.821.725
<b>Marktwaarde 2015</b>	<b>18.504.477</b>	<b>317.249</b>	<b>18.821.725</b>
Normering	18.504.477	317.249	18.821.725
Jaarwissel	18.504.477	317.249	18.821.725
<b>Voorraadmutaties</b>			
Verkoop	0	0	0
Sloop	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Aankoop	0	0	0
Overige voorraadmutaties	0	0	0
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie Objectgegevens</b>			
Aanpassing complexdefinitie	0	0	0
Contractuur en Leegstand	83.853	10.055	93.910
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	74.761	0	74.759
WOZ-waarde	11.178	-1.993	9.186
Leegwaarde	0	0	0
Mutatiekans	3.710	-2.821	888
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-89.809	0	-89.809
Classificatiewijzigingen	-523.727	523.727	0
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>-440.034</b>	<b>528.968</b>	<b>88.934</b>
<b>Mutatie Waarderingsparameters</b>			
Inflatiecijfers	-183.231	-11.170	-194.401
Disconteringsvoet	649.209	-26.877	622.332
Overige stijgingsfactoren (leegwaarde, markthuur, boveninfl. huurverhoging)	152.408	-363	152.046
(Achterstallig) Onderhoud	23.934	1.591	25.524
Mutatieonderhoud	80.604	421	81.025
Erfpacht	0	0	0
Splitsings- en verkoopkosten	-1.248	21	-1.226
Beheerkosten	-29.412	-401	-29.814
Belastingen en verzekeringen	-10.332	-34.792	-45.124
Verhuurderheffing	-45.049	0	-45.049
Overige kosten en opbrengsten	0	0	0
Eindwaarde en exit yield	-10.627	0	-10.627
Wijziging waarderingsmodel	0	0	0
<b>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</b>	<b>626.256</b>	<b>-71.570</b>	<b>554.686</b>
Normering (2)	18.690.698	774.647	19.465.345
Realisatielabel	18.690.698	774.647	19.465.345
<b>Marktwaarde 2016</b>	<b>18.690.699</b>	<b>774.647</b>	<b>19.465.345</b>
<i>Percentage marktwaarde 2016 t.o.v. 2015</i>	<i>101,01%</i>	<i>244,18%</i>	<i>103,42%</i>

### 3. Financiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Latente belastingvordering</b>		
Latente belastingvorderingen	151.797	221.519
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	221.519	31.359
Toevoeging 2015	-	195.925
Vrijval	-69.722	-5.765
Stand per 31 december	<u>151.797</u>	<u>221.519</u>

Dit betreft de actieve latentie in verband te verrekenen fiscale verliezen en 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 € 30.313,- vorig jaar € 36.998,-.

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 is toegenomen 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 € 4.710 zal vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zijn.

Voor een berekening van de latentie en de fiscale positie wordt verwezen naar paragraaf 22 van deze jaarrekening.

### VLOTTENDE ACTIVA

#### 4. Voorraden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Voorraad materialen</b>		
Voorraad materialen	17.162	22.591
af: voorziening wegens incurantheid	-	-4.625
	<u>17.162</u>	<u>17.966</u>

**5. Vorderingen**

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	12.488	17.245
	<u>12.488</u>	<u>17.245</u>

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
tot 1 maand	11	20	2.408	5.047
1 tot 2 maanden	2	5	1.716	5.070
2 tot 3 maanden	2	1	2.078	1.010
3 tot 4 maanden	2	2	3.609	2.227
4 tot 5 maanden	1		2.677	
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer		1		3.891
Subtotaal			<u>12.488</u>	<u>17.245</u>
Voorziening				
Totaal	<u>18</u>	<u>29</u>	<u>12.488</u>	<u>17.245</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 0,87% van de brutojaarhuur (vorig verslagjaar: 1,18%)

**Overige debiteuren**

Overige debiteuren	22.621	29.431
Vertrokken bewoners	<u>21.343</u>	<u>21.919</u>
	43.964	51.350
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-19.805</u>	<u>-28.403</u>
	<u>24.159</u>	<u>22.947</u>

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Vennootschapsbelasting	551	49.234
------------------------	-----	--------

**Overige vorderingen**

Dakgotenfonds huurders	-	1.053
------------------------	---	-------

**Overlopende activa**

Voorschotten personeel	150	150
Vooruitbetaalde kosten	3.445	3.935
Rente	2.956	3.433
Diversen	-	744
	<u>6.551</u>	<u>8.262</u>

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>6. Liquide middelen</b>		
Rekening-courant banken	16.594	29.135
Roparco	-	194.730
Spaarrekening banken	241.105	407.774
Kas	416	418
	<u>258.115</u>	<u>632.057</u>
Alle banktegoeden zijn direct opvraagbaar		

**PASSIVA**
**7. Eigen vermogen**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	7.436.211	6.959.248
Overboeking vanuit Overige reserves	624.617	476.963
Stand per 31 december	<u>8.060.828</u>	<u>7.436.211</u>

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	5.472.292	1.131.642
Gevolgen stelselwijziging	-	3.618.667
Jaarresultaat	914.154	1.163.505
Overboeking naar Herwaarderingsreserve	-624.617	-476.963
Stand per 31 december	<u>5.761.829</u>	<u>5.436.851</u>

**Overige voorzieningen**
*Voorziening onderhoud*

Stand per 1 januari	-	899.295
Dotatie verslagjaar	-	265.794
Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar	-	-448.095
Effect stelselwijziging	-	-716.993
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1</u>

**Schulden/leningen kredietinstellingen**

leningen kredietinstellingen	<u>5.876.924</u>	<u>5.774.353</u>
------------------------------	------------------	------------------

	2016	2015
	€	€
<i>leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	6.819.768	6.863.255
Opgenomen gelden	350.000	-
Aflossing	-1.245.415	-43.487
Stand per 31 december	5.924.353	6.819.768
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-47.429	-1.045.415
Langlopend deel per 31 december	5.876.924	5.774.353

Voor de gehele leningportefeuille ultimo 2016 ad € 5.924.353 is WSW borging verstrekt.

Leningen kredietinstellingen in overzicht:

Restant schuld 31-12-2016	Resterende looptijd	Rentepercentage
1.000.000	< 5 jaar	5,17%
1.000.000	< 5 jaar	3,41%
1.000.000	> 5 jaar	3,92%
654.222	> 5 jaar	4,434%
1.000.000	> 5 jaar	4,484%
120.131	> 5 jaar	2,23%
800.000	> 5 jaar	Variabel opv 6mnd euribor + var opslag

Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar is op 31-12-2016 €4.924.535.

## 10. Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	47.429	1.045.415
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
	28.950	8.060
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	1.666	2.262
Loonheffing	5.322	4.016
Pensioen- en VUT-premies	-	3.334
	6.988	9.612
<b>Overige schulden</b>		
Glasfonds huurders	-	687
Afrekening diverse servicekosten	11.264	3.533
Onderhoudsfonds huurders	-	1.345
Diverse schulden	9.648	11.793
	20.912	17.358
<b>Overlopende passiva</b>		
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	1.119	1.028
Vooruitontvangen huur	10.601	14.778
Accountantsonderzoek jaarrekening	12.890	12.890
Niet-vervallen rente	127.916	65.022
	152.526	93.718

## 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 (2017: € 95.381)
  - \* onderhoud software tot en met 2024 voor circa € 85.565 incl btw (2017: € 9.794)
  - \* onderhoud mechanische ventilatie tot en met 2017 voor totaal circa € 791 incl. btw (2017: € 772)
  - \* inhuur financiële dienstverlening tot en met 2024 voor totaal circa € 135.151 incl. btw (2017: € 15.470)
- De toekomstige borgstellingsvergoedingen aan WSW lopen t/m 2027 voor totaal circa € 9.800 (2017: € 893) Het WSW obligo bedraagt maximaal € 226.163
- Het huurcontract voor een magazijn loopt tot en met 1-5-2018 voor totaal € 4.009 (2017: € 3.006)

## TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.368.697	1.333.416
Maatschappelijk vastgoed		27.338
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	22.357	52.762
Bedrijfsruimten	44.201	7.702
	<u>1.435.255</u>	<u>1.421.218</u>
Huurderving wegens leegstand	-3.718	-740
	<u><u>1.431.537</u></u>	<u><u>1.420.478</u></u>

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2015: 0). De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,26% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,05%)

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	23.375	22.221
Vergoedingsderving wegens leegstand	-130	-
	<u>23.245</u>	<u>22.221</u>

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

### 13. Lasten servicecontracten

Onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	<u>23.186</u>	<u>22.221</u>
-------------------------------------------------	---------------	---------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Belastingen	58.438	58.206
Verzekeringen	3.972	3.475
Verhuurderheffing	102.632	92.898
Toegerekende organisatiekosten	287.982	284.393
Diverse lasten	521	551
	<u>453.545</u>	<u>439.523</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

**Lonen, salarissen en sociale lasten**

	2016	2015
	€	€
Lonen en salarissen	121.815	126.515
Sociale lasten	22.402	20.406
Pensioenlasten	17.582	21.996
Overige personeelskosten	18.331	18.301
	<u>180.130</u>	<u>187.219</u>
Hiervan is doorbelast aan:		
- Onderhoud	-15.842	-20.616
- Leefbaarheid	-3.646	-3.125
- Administratiekosten	-827	-891
	<u>-20.316</u>	<u>-24.633</u>
Totaal	<u><u>159.814</u></u>	<u><u>162.586</u></u>

**Personeelsleden**

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 2,5 FTE (vorig verslagjaar: 2,75). Dit betreft part-timers, een voor elk van de volgende functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken.

**Wet Normering Topinkomen Raad van Bestuur/Directie**

Topfunctaris	Matthijssen
Beloning	50.906
Belastbare onkostenvergoedingen	555
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	8.743
Functie	directeur/bestuurder
Duur	gehele jaar
Omvang	functiecontract, 0,75 fte

*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**

	Hammer	Pels	Vos	Vlak
Topfunctaris				
Beloning	1.375	5.332	4.000	2.169
Belastbare onkostenvergoedingen	-	661	-	111
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Functie	Voorzitter	Lid/ voorzitter	Lid	Lid
Duur	3 mndn	Gehele jaar	Gehele jaar	6,5 mndn
Omvang	functie- contr.	functie- contr.	functie- contr.	functie- contr.

*Honorering Raad van Commissarissen*

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



**Overige bedrijfskosten**

	2016	2015
	€	€
Bezoldiging en kosten RvC	23.194	23.035
Huisvestingskosten	11.432	16.265
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	10.308	10.468
Overige bedrijfslasten	83.234	72.041
	128.167	121.809

*Overige bedrijfslasten*

Accountantsonderzoek jaarrekening	18.574	18.634
Werk derden financiële informatieverzorging	18.967	16.863
Advieskosten	9.274	1.210
Automatiseringskosten	11.355	13.090
Overige algemene kosten	18.603	17.388
Promotiekosten	4.411	2.820
Contributie landelijke federatie (Aedes)	2.050	2.036
	83.234	72.041

**15. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Planmatig onderhoud	347.579	265.794
Klachten- en mutatieonderhoud	30.025	31.983
Woningverbetering ten laste van resultaat	23.314	1.159
Doorbelaste onderhoudskosten	-8.693	-10.878
	392.225	288.058

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Voorzieningen/afboeking oninbare debiteuren	3.259	7.232
Incassokosten	47	8.409
	3.306	15.641

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen	-	112.000
Boekwaarde huurwoningen	-	-36.230
	-	75.770

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>18. Niet gerealiseerde waardeveranderingen</b>		
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed	601.868	468.924
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed	22.749	8.039
	<u>624.617</u>	<u>476.963</u>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**
**19. Overige bedrijfsopbrengsten**

SHL - huur en kopieerkosten	1.532	2.451
SOWCI - huur en kopieerkosten	1.241	2.181
SHB - doorbelaste uren en materialen	11.003	11.531
Overige diverse baten	2.251	1.410
Doorbelaste kantoor huur	4.240	-
	<u>20.267</u>	<u>17.573</u>

**20. Leefbaarheid**

Huur restaurant	14.300	14.300
Participatiebudget, buurtfeesten SOWCI	-	1.275
Doorbelasting interne uren	1.406	4.730
Participatiebudget, overig	26	1.330
	<u>15.732</u>	<u>21.635</u>

De uitgaven voor Leefbaarheid bedroegen in 2016 gemiddeld € 71,- per vhe (2015 : € 104,-).

**21. Financiële baten en lasten**

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.153	3.433
Rentelasten en soortgelijke kosten	-229.949	-256.015
	<u>-227.796</u>	<u>-252.582</u>

*Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rekening-courant banken/spaarrekeningen/vorderingen	<u>2.153</u>	<u>3.433</u>
-----------------------------------------------------	--------------	--------------

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Leningen verhuurcomplexen	-227.363	-253.524
Bankkosten	-2.586	-2.491
	<u>-229.949</u>	<u>-256.015</u>

**22. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**
*Schattingen*

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van

een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2016	2015
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-69.722</u>	<u>190.160</u>

**Berekening schatting fiscale positie Stichting Harmonisch Wonen:**

Commercieel Resultaat:	€ 983.876
Bij: Correctie afschrijving	€ 0
Af: Herwaardering onroerend goed	-€ 624.617
Bij: Mutatie onderhoudsvoorziening	<u>€ 716.994</u>
Resultaat na correctie stelselwijziging jaarrekening	€ 1.076.253
Af: Correctie discontering schulden	-€ 26.217
Af: Mutatie kostenegalisereserve	<u>-€ 716.995</u>
Fiscaal resultaat:	€ 333.041
Verrekenbaar verlies:	<u>-€ 333.041</u>
Belastbaar bedrag:	€ 0
Te betalen Vennootschapsbelasting (20%) :	€ 0
Reeds betaald: Voorlopige aanslag VPB 2016	€ 0
Totaal te ontvangen Vennootschapsbelasting:	<u>€ 0</u>

**Stand verrekenbare verliezen:**

Verlies per 1 januari 2016	€ 1.043.265
Te verrekenen verlies	-€ 333.041
Verlies per 31 december 2016	<u>€ 710.224</u>

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2016

---

### **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016**

De jaarrekening 2016 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in mei 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 914.154,- 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 2016 zullen beïnvloeden.

## 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 18 mei 2017 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.

Was getekend, Lelystad, 31 mei 2017

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

Ir. P.M. Pels, voorzitter

S. Vos, secretaris

A.L.M. Vlak

## OVERIGE GEGEVENS

### 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.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT



### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

#### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

##### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en RJ-Richtlijn 645 (Toegelaten instellingen volkshuisvesting).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling controleprotocol WNT 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Harmonisch Wonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Ref.: J.NO.17201

acccon avm controlepraktijk B.V., Zonnedaauw 11, 9202 PE Drachten, Postbus 623, 9200 AP Drachten  
T: 0512 52 57 06, F: 0512 52 57 06, www.accconavm.nl

De acccon avm controlepraktijk B.V. maakt deel uit van de Stichting acccon avm controlepraktijk.  
Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van acccon avm van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09173535 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website [www.accconavm.nl](http://www.accconavm.nl) raadplegen.  
Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities.



#### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2016 is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2016.

#### **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

##### **VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en RJ-Richtlijn 645 (Toegelaten instellingen volkshuisvesting). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Drachten, 31 mei 2017

accon avm controlepraktijk B.V.  
Namens deze:

w.g. F. Kroon  
Registeraccountant





**BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2016 VAN STICHTING HARMONISCH WONEN**

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften, de onafhankelijkheidseisen rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Regeling controleprotocol WNT 2016. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en • het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de met governance belaste personen (de Raad van Commissarissen) onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

