
JAARVERSLAG 2018



Jaarverslag over het boekjaar 2018, lopende van 1 januari 2018 t/m 31 december 2018

Foto op het voorblad: Bewoners organiseren de jaarlijkse "Sidhadorpmarkt" (foto Ger Lieve)

Overige foto's in dit jaarverslag: Bart de Snoo, eigen foto's

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

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

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
Directieverslag	5
Missie.....	5
Opgave en strategie.....	5
Huisvesting voor de klant.....	6
Beleidscyclus.....	6
Uitbreidingsplannen.....	7
Jaarresultaat.....	7
Marktwaaarde, bedrijfswaaarde en beleidswaaarde.....	7
Organisatiestructuur.....	8
Externe samenwerking.....	8
Interne controle.....	10
Personeel en organisatie.....	10
Risico's en onzekerheden.....	11
Toekomst.....	13
Bestuursverklaring.....	13
Verslag van de Raad van Commissarissen (rvc)	14
.....	14
Inleiding.....	15
De raad als toezichthouder.....	15
Organisatie.....	19
De raad als werkgever.....	20
De raad als klankbord.....	23
Vergaderingen raad.....	24
Tot slot, een vooruitblik.....	25
Verklaring.....	25
Volkshuisvestingsverslag	26
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden.....	27
Leefbaarheid, zorg en welzijn.....	34
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	35
Financieel beleid.....	37
Verbindingen met andere rechtspersonen/vennootschappen.....	38
Jaarrekening	39
Balans per 31 december 2018	40
Winst en Verliesrekening over 2018	42
Kasstroomoverzicht	43
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	44
Grondslagen voor de balanswaardering	46
Grondslagen voor resultaatbepaling	50
Toelichting op de balans per 31 december 2018	53
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	63
Resultaatbestemming	72
Ondertekening	73
Overige gegevens	74
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	74

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2018, 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 2018:

- In het voorjaar is gestart met de **reorganisatie** van Harmonisch Wonen van “doe-zoveel-mogelijk-zelf” corporatie naar **regiecorporatie**. Waar we tot nu toe de meeste processen zelf uitvoerden, voeren we vanaf nu op een aantal processen uitsluitend nog de regie. De uitvoering wordt daarbij door een externe partij gedaan. Hiermee verwachten we de kwaliteit te verhogen en de dienstverlening te moderniseren, waaronder het mogelijk maken van digitale dienstverlening. In twee stappen vormen we de organisatie om. Voorjaar 2018 is de administratie geoutsourcet. In 2019 volgt de technische dienst.
- Met het outsourcen van de administratie is de **personeelsformatie** teruggebracht van 2,3fte aan het begin van het jaar tot 1,8fte aan het eind van het jaar. In 2019 daalt hij verder naar 1,2 fte.
- Harmonisch Wonen voerde de vierde fase uit van de **renovatie van ruim 160 badkamers** en toelieten. 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. In het vervolg hierop is in gesprekken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Harmonisch Wonen besloten een addendum te maken op de lopende meerjarige **prestatieafspraken**. Dit addendum is ondertekend in december.
- Ten behoeve van het nieuwe **beleidsplan 2019-2022** hebben we eind 2018 **marktonderzoek** laten doen naar de omvang en toekomstbestendigheid van de TM doelgroep in Nederland. Daaruit blijkt dat de TM doelgroep vergrijsd en krimpt, hoewel er jaarlijks nieuwe TM-beoefenaars bij komen. De verwachting is, met de inzet van enige marketing bij de TM-doelgroep, er voldoende belangstelling blijft voor het Sidhadorp als TM-woonwijk. Eind van het jaar is een start gemaakt met de **marketing** met de inzet van twee afstudeer-stagiairs van de Hogeschool van Amsterdam
- Ook hebben we voor het beleidsplan met alle **belanghebbenden** gesproken. We haalden daarmee heel veel meningen op over hoe wij het beste verder kunnen gaan. Bijzonder was het grote draagvlak voor de zelfstandigheid, ondanks dat het blijkt dat we wat duurder zijn dan de gemiddelde corporatie. Aan de hand van deze inbreng en met ondersteuning van Atrivé hebben we een aantal toekomstscenario's onderzocht. Het beleidsplan 2019-2022 verscheen begin 2019.
- De belastingdienst keurde in 2018 na een uitgevoerde boekenonderzoek onder andere de kostenegaliseringsreserve (KER) voor de **vennootschapsbelasting** af. Als gevolg daarvan schoof de betalingsverplichting naar voren en was er -mede door de sterk stijgende WOZ waarden- onverwacht een betaling verschuldigd van ca €350.000,- over de belastingjaren 2017 en 2018 bij elkaar.
- In de **Aedes benchmark** eindigt Harmonisch Wonen voor wat betreft de klanttevredenheid, woningkwaliteit en duurzaamheid in de hoogste (A) klasse. Wat betreft duurzaamheid blijken we zelfs het best te scoren van alle corporaties in het land. De bedrijfslasten scoren daarentegen in de laagste klasse. De bedrijfslasten blijken met 1.113 euro per woning per jaar iets gedaald t.o.v. vorig jaar, maar liggen boven het landelijke gemiddelde.



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

DIRECTIEVERSLAG

MISSIE

De missie als verwoord in het nieuwe beleidsplan 2019-2022 brengt tot uitdrukking:

- *waarom* we doen wat we doen
- *hoe* we dat op hoofdlijnen aanpakken:

[HARMONISCH WONEN

- huisvest mensen in het *Sidhadorp* die
 - de Transcendente Meditatie beoefenen en
 - aangewezen zijn op de sociale huur
- koestert daarbij de identiteit van dit Sidhadorp

Dat doen we door dicht bij de klant te staan:

- In directe samenwerking met bewonersorganisaties
- Betrokken bij de doelgroep van binnenuit
- Met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening
- Met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen
- Vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele organisatie

]

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht door een groep mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-Sidhi-technieken* beoefenen met als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van die groep mensen. Belangrijke motivator voor de initiatiefnemers was wetenschappelijk onderzoek. Uit dat onderzoek blijkt dat groepswijze beoefening van deze technieken in voldoende grote groepen leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals daling in criminaliteit en verkeersongevallen en een verbetering van de gezondheid. De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp¹. Dit zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad omvat een brede mix van huurwoningen, koopwoningen en voorzieningen, die door de bewoners zelf zijn gerealiseerd.

In het beleidsplan van Harmonisch Wonen kunt u meer lezen over de achterliggende visie. Deze is te lezen via de website www.harmonischwonen.nl.

OPGAVE EN STRATEGIE

De belangrijkste opgave van Harmonisch Wonen is die beoefenaren van de TM-techniek passend te huisvesten, die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen. We zorgen daar in 2018 voor door op het gebied van woningtoewijzing samen te werken met bewonersorganisatie SOWCI Lelystad.

¹ De naam verwijst naar de mensen die de TM-Sidhi-technieken beoefenen: zij zijn "*sidha*".

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2018 op passende wijze invulling gegeven. Alle vrijkomende woningen zijn verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen.

De wachttijd voor een woning was in 2018 gemiddeld 20 maanden.

De kwaliteit van het woningbezit is op goed niveau gehouden. Knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud traden niet op.

Het toelatingsbeleid geeft ruimte, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, om ook aan anderen te verhuren.

BELEIDSCYCLUS

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

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2014	Opstellen communicatieplan	2014	2015
	Vernieuwen website	2015	2018
2015	Teamproject adaptieve organisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces - mutaties	2015	2015
	In nieuwbouwprogramma: 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
	2016	Campagne oprichting huurdersorganisatie	2015
2016	Optimaliseren één klantproces - reparaties	2016	2018
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte	2016	2018
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn	2016	2016
	Evalueren cloudoplossing automatisering	2015	2015
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie	2016	2018
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit	2018	2018
	2018-2018	Verkoop maximaal 3 woningen aan bewoners	2015
2018-2018	Nieuwbouw vredeswijk	vervalt	
2018	Optimaliseren één klantproces	vervalt	
	Evalueren regeling zaalruimte	2016	2016
	Onderzoek woningsamenvoeging	vervalt	
	Advies algemene bedrijfslasten	vervalt >	strategische agenda
	Visitatie	2016	2016
2018	Optimaliseren één klantproces	vervalt	
	Verjongen personeelsbestand	2018 >	outsourcing

In 2018 is het beleidsplan 2014-2018 tot voltooiing gebracht en is met de “concept strategische agenda” uit 2017 voorgesorteerd op het vervolg. Daarin onder meer de eerste aanzet voor marketing, outsourcing en digitalisering. In 2018 hebben we de start daarvoor gemaakt. Door voortschrijdend inzicht zijn een aantal zaken die we in 2013 voorzien hadden voor 2018 niet tot uitvoering gekomen.

UITBREIDINGSPLANNEN

In 2018 is er niet gewerkt aan nieuwbouw. Vanaf 2019 nemen we dat wel weer in onderzoek.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór belasting 2018 is €1.743.050 hoger dan in 2017. Het verschil wordt voor bijna 1,5 miljoen veroorzaakt door waardeverandering van het bezit. Voor het overige vooral door de verkoop van één woning en lagere rentelasten. Een [verschillenanalyse](#) vindt u op bladzijde 37.

FISCALITEITEN

De corporatiesector is de afgelopen jaren geconfronteerd met diverse belastingen, waaronder de vennootschapsbelasting per 1 januari 2008. De introductie van deze belasting heeft geleid tot de vraag welke tax planning gewenst is. In de achterliggende jaren is in dat kader de keuze gemaakt om binnen de grenzen van wet- en regelgeving de heffing van vennootschapsbelasting uit te stellen, zodat er meer liquiditeitsruimte ontstaat en de rentelasten worden gereduceerd. Daarnaast was in die jaren de vraag actueel of de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties (in ongewijzigde vorm) zou blijven voortbestaan. Vanuit deze context is door Harmonisch Wonen gekozen om de heffing van vennootschapsbelasting waar mogelijk uit te stellen en is gekozen voor de vorming van de kostenegelisatiereserve (KER) en het afwaarderen van vastgoed waar de WOZ waarde aanmerkelijk in waarde is gedaald.

Ten aanzien van de KER geldt dat dit een middel is waarmee de (fiscale) aftrek van kosten voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden naar voren wordt gehaald. Volgens de oorspronkelijke aangifte van 2016 is per saldo een bedrag van €363.465 aan kosten naar voren gehaald, hetgeen neerkomt op een bedrag aan vennootschapsbelasting van €90.867 (tarief 25%). De onderbouwing van de KER was volgens de Belastingdienst onvoldoende gedetailleerd en uitgewerkt, waardoor afgesproken is om de KER vrij te laten vallen. Het eerder gerealiseerde uitstel van €90.867 is daarmee vervalLEN, waarbij dit bedrag (vanwege verliesverrekening) over de jaren 2017 en 2018 wordt terugbetaald.

Voor wat betreft de afwaardering als gevolg van de daling van de WOZ in de jaren 2009 tot en met 2014, geldt dat er fiscaal gezien circa €3,3 miljoen aan afwaardering in aftrek is gebracht. Zodra de WOZ waarde stijgt, dient in zoverre de afwaardering weer teruggenomen te worden. De recente WOZ met peildatum 1 januari 2018 (die bepalend is voor fiscaal jaar 2017) is gestegen, zodat in 2017 een deel van de afwaardering weer is teruggenomen. Indien we deze opwaardering salderen met de eerder in aftrek gebrachte afwaarderingen, is er ultimo 2017 nog een bedrag aan afwaardering van €2.540.218. Rekening houdend met het tarief aan vennootschapsbelasting van 25% bedraagt per saldo ultimo 2017 de uitgestelde vennootschapsbelasting €635.055. Bij verder herstel van de WOZ waardes zal dit bedrag de komende jaren worden terugbetaald. Harmonisch Wonen zal hier de komende tijd in de liquiditeitsbegroting rekening mee houden.

Van belang om te noemen is nog dat de compensabele verliezen uit eerdere jaren in 2017 geheel verrekend zijn. Vandaar dat vanaf 2017 voor het eerst, sinds de afwaardering in 2012, daadwerkelijk vennootschapsbelasting afgedragen dient te worden.

MARKTWAARDE, BEDRIJFSWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Sinds 2016 werken we met de marktwaarde als uitgangspunt voor de balanswaardering van het vastgoed in exploitatie. De marktwaarde berekenen we volgens het model uit de woningwet waarbij de vergelijkbaarheid met de commercieel vastgoed voorop staat. De waarderingsgrondslag is dan ook een commerciële. Gevolg daarvan is dat de gerepresenteerde waarde door de tijd een wisselend

verloop laat zien welk verloop afhankelijk is van, aan de ontwikkeling van de huur-, koop- en vastgoedinvesteringmarkt ontleende aan oordelen en schattingen.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de voor de in voorgaande jaren voorgeschreven analyse van de bedrijfswaarde te vervangen door wat zij noemen de "beleidswaarde". De bedrijfswaarde is in dit jaarverslag daarom ook niet meer weergegeven. Met betrekking tot de beleidswaarde als ijkpunt voor de beoordeling van de financieel-economische gezondheid van corporaties hanteren Aw en WSW voor 2018 een voorlopig normenkader met een LTV van maximaal 75% en een solvabiliteit van minimaal 20%. Op basis van de bevindingen van de Aw en WSW over de jaarrekeningen die alle corporaties voor het jaar 2018 bij elkaar hebben ingediend, wordt voor de jaren vanaf 2019 een definitief normenkader vastgesteld.

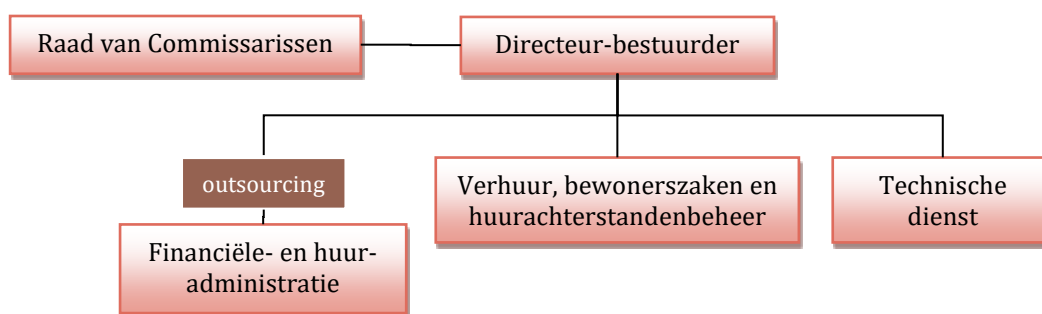
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van richtlijnen van Aw en WSW gezamenlijk afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Met inachtneming van de door Aw en WSW gegeven richtlijnen is de beleidswaarde van Harmonisch Wonen per ultimo 2018 berekend op Euro 12,6 miljoen bij een marktwaarde van Euro 23,7 miljoen. Specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#) (bladzijde 54)

Het beleidswaardebegrip is nog in ontwikkeling. Er kan sprake zijn van beperkte vergelijkbaarheid over de jaren heen als de Aw bepaalt dat een aantal parameters zoals de prognose van de huurstijging en de disconteringsvoet gewijzigd worden, dan wel dat er een verdere standaardisatie van onderhouds- en beheerskosten wordt doorgevoerd.

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 2018 actief meegedacht en haar oordeel gegeven in een aantal beleidsbeslissingen voor de begroting 2019 en het beleidsplan 2019-2022 en is gezamenlijk een open overlegavond gehouden met huurders.
- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom. Jaarlijks overleg over markt en identiteit van het Sidhadorp.

- 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. 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 verhuur. Stichting Onderwijs WCI wordt gezien als belangrijke stakeholder. Over beleid, markt en identiteit 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 Harmonische Voeding** is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. Zij exploiteert een restaurant in de ruimte. 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 de sociale samenhang. Harmonisch Voeding houdt jaarlijks een bewonersbelangenavond. Harmonisch Wonen zit die voor.
- De **gemeente Lelystad** heeft begin 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Voorjaar 2016, 2017 en 2018 heeft Harmonisch Wonen een bod daarop uitgebracht en in 2016 zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen, die mede door de huurdersorganisatie zijn ondertekend. In 2017 en 2018 is dit aangevuld met een addendum. 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 geschillencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten voorleggen. In 2018 is de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd en is de commissie op bezoek geweest. In 2018 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken we samen op in gesprekken met de gemeente. In 2018 werd deels gezamenlijk opgetrokken in de relatie met de gemeente, die de voorbereidingen trof voor een huisvestingsverordening. De verordening ging uiteindelijk niet door.
- 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 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 2018 meegetekend in het addendum op 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 in wisselende verbanden samen met enkele andere kleinere corporaties gezamenlijke inkoop georganiseerd van voor onze bedrijfsvoering relevante producten en diensten. In 2018 betrof dat een tweetal afspraken met de automatiseerder NCCW met betrekking tot het invoeren van digitaal factureren en de overstap van het programma BISNOA naar XBIS. 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 aanvullende prestatieafspraken gemaakt per 1-1-2018.

INTERNE CONTROLE

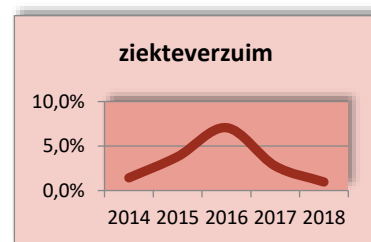
Vanwege de kleine schaal van de corporatie (211 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Beleidsplan (1x per 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (allen jaarlijks) en de halfjaarlijkse managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. Deze documenten waren in 2018 onderwerp van gesprek tussen bestuur en rvc. Daarnaast monitort de rvc, onder andere via netwerken met huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2018 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 31-12-2018 in overzicht:

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	27	26
verhuur, huurincasso, bewonerszaken	15	14
allround onderhoudsmedewerker	24	0
totaal	66	40
Fte	1,8	1,1
VHE per fte	118	194



In 10 jaar tijd is de formatie van Harmonisch Wonen teruggebracht van 3,1 naar 1,8 fte.

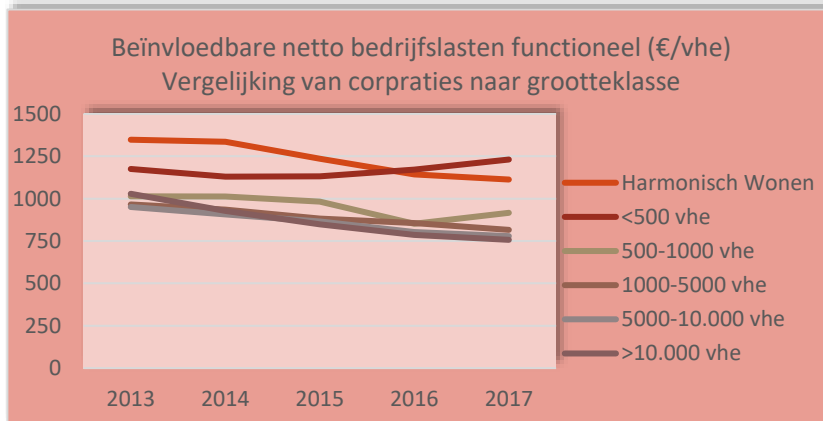
In 2018 namen we afscheid van de medewerker financiën en zij werd niet vervangen. Het betreffende werk is in 2018 uitbesteed aan Finqare, dochteronderneming van Verstegen Accountants en Adviseurs. Het ziekteverzuim lag in 2018 op 1,0%.

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN EN HET ZELFSTANDIG VOORTBESTAAN

Jaarlijks toetsen we de hoogte van de bedrijfslasten aan wat gebruikelijk is in de sector. Dat doen we om de redelijkheid van onze bedrijfslasten te bepalen.

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 (2017) als indicatie.

We zien een dalende trend in onze bedrijfslasten. Sinds 2016 zijn onze bedrijfslasten lager dan de benchmarkgroep 'corporaties met minder dan 500 verhuureenheden (vhe)'. De dalende trend in



onze bedrijfslasten zet zich echter niet door: in 2018 hebben we te maken met een stijging van onze bedrijfslasten als gevolg van de overgang van een eigen financiële afdeling naar een situatie van outsourcing. Deze overgang gaat gepaard met opstartkosten in 2018 en 2019.

Bron: Aedesbenchmark

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

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 belanghebbenden afvragen of dat verantwoord is. In 2018 hebben we dit nadrukkelijk gevraagd aan onze belanghebbenden in voorbereiding op het nieuwe beleidsplan. Van alle gevraagde partijen vindt 95% het zelfstandig voortbestaan belangrijk, inclusief de gemeente Lelystad. De hogere kosten die daarmee gepaard gaan vindt 87% van de partijen aanvaardbaar, inclusief de huurders zelf. Ook hebben we gezocht naar alternatieven op het zelfstandig voortbestaan met lagere maatschappelijke kosten en dezelfde volkshuisvestelijke prestatie volgens onze belanghebbenden. Die hebben we niet kunnen vinden. De analyse hiervan is opgenomen in het Beleidsplan 2019-2022.

In het Beleidsplan 2019-2022 hebben we het besluit tot het zelfstandig voortbestaan vastgelegd. We accepteren daarmee dat we duurder werken dan de gemiddelde corporatie, maar we willen niet tot de allerduurste corporaties behoren. We streven er naar dat minimaal 5% van de corporaties hogere bedrijfslasten heeft dan wij. Daarmee blijft de beheersing van de bedrijfslasten speerpunt van beleid.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

- **Renterisico:** bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast, de periodieke herfinanciering in kleine porties en de aanhoudende lage rente is dit risico op dit moment laag.
- **Marktrisico:**
 - In 2018 was er nauwelijks huurderving. De wachtlijst en de wachttijd is stabiel. Dat betekent echter niet dat er geen marktrisico is. Marktonderzoek uit 2018 geeft aan dat de TM-doelgroep vergrijsd en krimpt. Ook het aantal huurders van 75 jaar en ouder neemt toe. Daardoor is er een vergroot risico op een toename van de huurderving, dan wel op de identiteit van de buurt. Het samenhangende omzetrisico is ondervangen door in het toelatingsbeleid ook mensen toe te laten die niet tot de TM-doelgroep behoren. Gezien de wachtlijsten bij de andere woningcorporaties in Lelystad kan hier effectief op gehandeld worden, waardoor het risico van huurderving beperkt is. 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. Het marktonderzoek geeft aan dat een marketinginspanning soelaas kan bieden, omdat de

TM-doelgroep in Nederland op zich voldoende groot is. In samenwerking met verschillende bewonersorganisaties is een gezamenlijk marketinginspanning gestart in 2018.

- Geconcentreerd bezit: Doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben op de marktvrage.
- Geen ruimte voor **woningverkoop**: Woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwpogave 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.
- **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.
- **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. Zie in dit verband ook hieronder onder “digitalisering”.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Dit is ondervangen door professionalisering door middel van outsourcing van de ex-post administratieve taken naar een organisatie die daar specifiek op is toegelegd. Op deze wijze verwachten wij dat zowel de continuïteit alsook de professionaliteit die voor het uitvoering geven aan deze functie benodigd zijn beter zijn gewaarborgd dan bij voortgezette uitvoering in eigen beheer. Hierbij lopen we echter een verhoogd risico op een toename van de administratieve lasten. In 2018 zijn die, als gevolg van aanloopkosten, hoger dan voorheen en er zijn signalen dat de hogere (aanloop-)kosten zich in 2019 mogelijk voortzetten.
 - Deze risico’s zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt beheersbaar, maar dat is de vraag bij de maatschappelijke houdbaarheid van de hoge lasten per woning. In 2018 hebben belanghebbenden aangegeven de hogere kosten aanvaardbaar te vinden in relatie tot de volkshuisvestelijke prestatie, maar er is een risico dat we uit de (Aedes) benchmark lopen.
- **Digitalisering**: Er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Risico’s in de digitalisering zijn matige kwaliteit of hogere kosten.
- **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. Het personeelsrisico ondervangen we door outsourcing van een aantal processen, maar bestuur en een groot deel van de klantencontacten blijven leunen op enkele personen.
- **Reorganisatierisico**: Voor 2019 nemen we ons voor een groot deel van het onderhoud integraal uit te besteden. Dit gaat gepaard met een kostenonzekerheid en een continuïteitsrisico in de dienstverlening.
- **Integriteitsrisico**: Vanwege het feit dat we opereren binnen het maatschappelijke middenveld is er een sterke externe aandacht voor integriteit. Alles minder dan excellent functioneren kan ons in de weg gaan zitten. Er is op dit moment geen aanwijzing dat hier op korte termijn iets mis zou kunnen gaan. Vanaf begin 2019 is een nieuwe integriteitscode en meldingsprotocol van kracht. De aandacht hiervoor in de organisatie beperkt het risico.
- **Imago- en publiciteitsrisico**: Woningcorporaties liggen in het algemeen onder de kijker van het grote publiek. Permanente aandacht voor hoe we in de openbaarheid komen is van belang. Een slecht imago kan de relatie met onze maatschappelijk belanghebbenden verstoren en ons bestaansrecht ondermijnen. Op dit moment hebben we een goed imago, mede door goed ontwikkelde participatie en een hoge score in klanttevredenheid en duurzaamheid.
- **Toezihtsrisico**: De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de bevoegdheid in te grijpen in de governance van Harmonisch Wonen. De Aw heeft bij de governance-inspectie eind 2017 de volgende aandachtspunten geformuleerd, overigens vanuit de huidige positie waarin zij constateren dat op dit moment voldaan wordt aan de criteria van *good governance* en dat bestuur én rvc zeker

gezien onze schaal sterk is vertegenwoordigd. In de komende periode besteedt de Aw specifieke aandacht aan deze punten:

- Marktrisico TM doelgroep
- Kostenbeheersing
- Balans binnen de governance
- Alertheid op belangenverstremgeling
- Controlfunctie in de interne organisatie
- Integriteit

Overigens gaat de Aw de komende periode haar toezicht meer toespitsen op die corporaties met een hoger risicoprofiel. De Aw heeft daarbij vastgesteld dat op dit moment het risicoprofiel bij Harmonisch Wonen laag is.

TOEKOMST

Harmonisch Wonen ziet zichzelf de komende jaren voortgaan als een zelfstandige organisatie zoals beschreven in het beleidsplan 2019-2022. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid op geregelde basis de komende jaren de schuldenlast terug te brengen, terwijl we tegelijkertijd onze taken op een degelijke manier kunnen blijven uitvoeren en er bovendien ruimte is voor nieuwbouw die bijdraagt aan de levensloopbestendigheid van het Sidhadorp:

- We koesteren de identiteit van het Sidhadorp en verwachten die de komende jaren goed in stand te kunnen houden
- We gaan ervoor het onderhoud kwalitatief op relatief hoog niveau te houden en verwachten dat dat goed lukt
- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel en we committeren ons aan de doelstelling tot CO₂ neutraliteit in 2050. We zoeken de komende periode naar de beste weg hiertoe en willen daar vanaf 2021 concreet mee aan de slag
- We gaan voor betaalbare huisvesting en gaan de komende periode onderzoeken of een meer gematigde huurontwikkeling mogelijk is, waarbij we heldere keuzes moeten maken wat we met de beschikbare middelen kunnen doen
- We zetten ons de komende jaren in een beperkte nieuwbouwwontwikkeling direct bij het Sidhadorp mogelijk te maken
- We houden rekening met de optredende vergrijzing. We werken daartoe samen met de gemeente die in het kader van de WMO waar nodig aanpassingen aan woningen kan laten doen. Als we nieuw bouwen is dat geschikt voor senioren.
- We blijven de leefbaarheid bewaken. We doen dat de komende periode vooral door te signaleren en door te verwijzen in goede samenwerking met gemeente, welzijn, zorg en politie en deze signaleringsfunctie mee te nemen in de outsourcing van het onderhoud.

We gaan de komende periode volop bezig met uitdagingen op het gebied van administratieve lasten en vernieuwen van de bedrijfsprocessen, digitalisering en outsourcing. Met behoud van zelfstandigheid, identiteit en kwaliteit zetten we ons de komende periode in op professionaliseren van taken. We behouden essentiële taken als bestuur, management, persoonlijk klantcontact en belanghebbendenoverleg in eigen hand, terwijl we op korte termijn een start maken het onderhoud elders onder te brengen. De aan deze herverdeling van ten grondslag liggende uitgangspunten waren onderwerp van gesprek in het belanghebbendenoverleg en hebben we vastgelegd in het nieuwe beleidsplan 2019-2022.

BESTUURSVERKLARING

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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)



INLEIDING

De raad van commissarissen blikt terug op een enerverend jaar. Denkt u dat bij een kleine woningcorporatie het allemaal erg overzichtelijk is, dan moet ik u teleurstellen. In het verslag over 2017 ging ik al in op de regeldruk en de administratieve last als gevolg van alle eisen die de wet en de brancheverenigingen aan ons stellen. De nieuwe Woningwet stelt steeds zwaardere eisen aan de corporatie. Ook aan de functie van toezichthouder stelt de minister een steeds zwaardere belasting en verantwoordelijkheid. Dat vraagt van Harmonisch Wonen, van zowel bestuur als raad, om enerzijds scherp aan de wind te varen en om ons eigen functioneren kritisch te bezien, anderzijds om een duidelijke koers te bepalen. Daarvoor zijn in het verslagjaar majeure besluiten genomen. Zo is de outsourcing van verschillende bedrijfsfuncties ingezet om de continuïteit in de dienstverlening te waarborgen en om op termijn de bedrijfslasten te reduceren. Vooruitlopend op het opstellen van het beleidsplan 2019-2022 is marktonderzoek gedaan naar de specifieke doelgroep die het “zijn” van Harmonisch Wonen legitimeert. Aan het eind van het verslagjaar was dit beleidsplan nagenoeg gereed en hierin is met overtuiging gekozen voor het zelfstandig voortzetten van de corporatie.

Onaangenaam verrast werden we door de uitkomsten van het boekenonderzoek van de belastingdienst. Het ‘voorwaardelijke opzet’ en de daaraan gekoppelde boete was voor ons aanleiding de directeur-bestuurder hier stevig over aan de tand te voelen en ook maatregelen te initiëren om herhaling te voorkomen. Dit alles neemt niet weg dat we grote waardering hebben voor de inzet en betrokkenheid van de directeur-bestuurder die - met een enorme inhoudelijke span of control - Harmonisch Wonen op koers weet te houden. De raad is de vrijwilligers, het team van Harmonisch Wonen en de directeur-bestuurder zeer erkentelijk voor de in het verslagjaar geleverde prestaties!

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 zijn en geen geheimen hebben. Harmonisch Wonen is een stichting. De bestuursorganisatie van Harmonisch Wonen is volgens het two-tier model ingericht.

GOVERNANCECODE

- Harmonisch Wonen is lid van [Aedes](#) en onderschrijft de Aedes code en [Governancecode Woningcorporaties](#). Samen met de Woningwet 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 belangenverstremming te voorkomen. De afspraken worden periodiek getoetst aan de actualiteit.

- De heer Vlak is tevens commissaris bij stichting Vallei Wonen in Woudenberg en tot 2 oktober 2018 bij de Veenendaalse Woningstichting. Op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties nam hij in begin van het verslagjaar tijdelijk zitting in de raad van commissarissen van Woningstichting Vooruitgang te Sassenheim. Medio verslagjaar is dat omgezet in benoeming voor een reguliere periode van vier jaar. Gezien de verschillende woningmarktregio's wordt dit gezien als een welkome verbreding van kennis en ervaring en niet als een probleem.
- Harmonisch Wonen is lid van [Aedes](#) en onderschrijft de Aedes code en [Governancecode Woningcorporaties](#). Samen met de Woningwet 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 transcendentale meditatie (TM) beoefenaar) ook in de raad herkenbaar is. Om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat in de raad TM-deskundigheid aanwezig is.
- De heer Vos 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 stichting Vallei Wonen in Woudenberg en tot 2 oktober 2018 bij de Veenendaalse Woningstichting. Op verzoek van de Autoriteit woningcorporaties nam hij in begin van het verslagjaar tijdelijk zitting in de raad van commissarissen van Woningstichting Vooruitgang te Sassenheim. Medio verslagjaar is dat omgezet in benoeming voor een reguliere periode van vier jaar. Gezien de verschillende woningmarktregio's wordt dit gezien als een welkome verbreding van kennis en ervaring en niet als een probleem.

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.

In de kern is werkwijze van de raad in de Woningwet, de statuten en het reglement van de rvc vastgelegd. Kortgezegd komt dit erop neer dat de governance van Harmonisch Wonen is ingericht volgens het zogeheten two tier-model, waarbij veel van hoe de onderlinge verhouding tussen raad en bestuur is geregeld is ontleend aan het structuurregime voor grote vennootschappen. Het two tier-model gaat uit van een strikte scheiding van verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen bestuur en raad van commissarissen. Met name bij organisaties waarin het dagelijks functioneren van het bestuur is ingebed in een breder opgezette directie- en managementstructuur draagt deze opzet voor de governance van corporaties bij aan goed en gefocust functioneren van het interne toezicht. Echter wanneer een organisatie zo klein is als die van Harmonisch Wonen kan een al te strikt invulling geven aan de principes van het two tier-model allicht tot problemen leiden, met name omdat het

bestuur in zijn dagelijkse functioneren onvoldoende intern klankbord heeft. Raad en bestuur van Harmonisch Wonen merken dit als een risico voor het functioneren van de governance aan en hebben om die reden een werkwijze ontwikkeld waarin de klankbord-functie van de raad ten opzicht van het bestuur is versterkt. Veelal gevraagd, maar bij tijd en wijle ook ongevraagd, bieden de raad of individuele leden van de raad het bestuur klankbord bij onderwerpen die voor de continuïteit van Harmonisch Wonen van belang zijn. Op die momenten wordt het bestuur kennis, ervaring en netwerk aangereikt die het bij organisaties met een grotere schaal bij directie en management betreft. Als gevolg daarvan vertoont het samenspel van bestuur en raad in de praktijk meer gelijkenis met het zogeheten one tier- dan dat van het two tier-model. In het one tier-model is sprake van uitvoerend en niet-uitvoerend bestuurders in plaats van commissarissen. Omdat Harmonisch Wonen juridisch niet in een one tier-model kán en mag functioneren zijn bestuur en raad zich terdege van bewust van het risico wanneer klankbord geven omslaat in meebesturen. Om die reden wordt in elke situatie waarin sprake is van het geven van klankbord expliciet stilgestaan bij de vraag wie waarvoor verantwoordelijk is én wat de aard van het besprokene is.

Voor het toezicht van de raad is het zogeheten externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de raad zich op het standpunt stelt dat het functioneren van Harmonisch Wonen te allen tijde binnen de normen en grenzen die in het extern toezichtkader zijn verankerd behoort te blijven. Het externe toezichtkader is in ieder geval in de navolgende documenten vastgelegd:

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Aedes Code
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders WSW
- Beleid en kaders Aw
- Beleid en kaders VTW

Het interne toezichtskader is verankerd in de statuten en diverse reglementen en procedurestukken:

- statuten
- [reglement rvc](#) (pdf)
- [profielchets rvc](#) (pdf)
- [procedure werving huurderleden](#) (pdf)
- [financieel reglement](#)
- [vigerende meerjaren beleids- & bedrijfsplan](#)
- [procedure aangaan van en betaalbaarstelling op verplichtingen](#)

Statuten en reglementen zijn in de loop van het verslagjaar verder geactualiseerd op basis van de nieuwe Woningwet. Om zeker te zijn dat de raad van commissarissen en het bestuur blijven voldoen aan de profielchets worden jaarlijks beoordelingen opgesteld. De commissarissen zijn benoemd voor een periode van vier jaar, waarna dit eenmaal kan worden verlengd. Er is een profielchets Commissaris beschikbaar. 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 toets 'geschiktheid en betrouwbaarheid' van de Autoriteit.

ROOSTER VAN AFTREDEN

Voor een kleine raad van drie personen is het lastig zo niet onwenselijk om twee mensen tegelijk te vervangen. Nu de benoemingstermijnen van de heren Vos en Pels geheel parallel lopen, gaf de raad in het verslagjaar te kennen dat het wenselijk is om tot meer spreiding in het rooster van aftreden te komen. Alles afwegende, vooral het belang van een goede vertegenwoordiging in de raad uit het Sidhadorp zelf, heeft de heer Pels besloten niet voor een volle termijn te gaan en zijn plaats in 2019 ter beschikking te stellen.

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

In het verslagjaar is het calamiteitenplan vastgesteld alsook de aangepaste integriteitscode.

De raad neemt verder mee in haar advisering en besluitvorming:

- De rapportages van de Autoriteit woningcorporaties, de beoordelingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, door Aedes- en VTW verstrekte bedrijfstakinformatie, waaronder benchmarks.
- Overige informatie verkregen uit relevante netwerken, van bewoners en personeel
- Rapportages van de accountant en fiscalist.

De raad verwacht van de bestuurder dat deze de raad proactief informeert over, en waar nodig betreft bij, zaken die spelen in de corporatie en/of in het Sidhadorp 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. De raad bevordert dat door de agenda en inhoud van de reguliere vergadering één op één voor te laten bespreken door de voorzitter en de bestuurder.

OORDEEL AUTORITEIT WONINGCORPORATIES

Net na afloop van het verslagjaar publiceerde de Autoriteit woningcorporaties het Sectorbeeld 2018. Hoewel de Autoriteit met goede redenen er voor koos om anoniem te publiceren waren we benieuwd naar onze score. Juist omdat in dit Sectorbeeld kleine en specifieke corporaties als de onze zijn geranked hebben we de Autoriteit om een toelichting gevraagd. Het gaat in totaal om 51 kleine corporaties. De Autoriteit berichtte ons als volgt:

“Stichting Harmonisch Wonen uit Lelystad scoort goed in de lijst die we anoniem publiceerden in het Sectorbeeld 2018. Deze corporatie zit bij de top 5 van kleine corporatie met de minste risicoscores. Deze corporatie scoorde in de afgelopen 2,5 jaar alleen op een risico voor realisatie van beleid (o.b.v. de visitatie) en op efficiëntie (o.b.v. de Aedes benchmark). Ter vergelijking: de kleine corporatie met de hoogste risico’s scoorde op 17 risico’s.

De scores betreffen niet alleen governance (inclusief integriteit) op basis van onze governance-inspecties en het beeld daarover uit visitaties, maar ook opmerkingen van de Aw over de rechtmatigheid o.b.v. de dVi. Verder is onder meer gekeken naar de signalen in ons dashboard rond financiën en de risico’s die we zien rond realisatie van beleid. Ook is gekeken naar efficiëntie o.b.v. de visitaties, de Aedes benchmark en ons dashboard. De risicoscores over het volkshuisvestelijk presteren zijn alleen ontleend aan de visitaties. Kortom, het ging ons wel om een integraal beeld. Risicoscores zijn hier gedefinieerd als opmerkingen in de oordeelsbrieven van de Aw, signaleringen in het dashboard van de Aw, scores onder 6,0 in visitaties en een indeling in de staartgroep C van de Aedes benchmark.”

ORGANISATIE

De corporatie heeft sinds 1994 een twee-laagse bestuurlijke structuur met een directeur/bestuurder en een raad van commissarissen (rvc). De functie van directeur/bestuurder wordt conform directie-arbeidsovereenkomst d.d. 10-12-2012 vervuld door de heer drs. R.W.M. Matthijssen.

Naam	Drs. R.W.M. Matthijssen
Datum installatie	1-1-1997
Datum in dienst	1-5-1989
Dienstverband	Loon-dienst 0,75 fte, (4 dagen per week)
Beloning	€ 63.569 all in
Geslacht / geb. jaar	Man 1960
Nevenfuncties	-

De rvc bestond in 2018 uit drie personen:

Naam	S. Vos
Datum installatie	12-06-2013
Datum aftreden	12-06-2021
Portefeuille	Lid (secretaris, namens huurders, PZ)
Beroep	Leraar TM
Geslacht / geb. jaar	Man 1955
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Bestuur Maharishi Basisschool (MBS) De Fontein tot 26 september 2018 tot 1 juli 2018 waarnemend directeur MBS “de Fontein” Secretaris RvT Stichting Harmonisch Leven, vanaf oktober 2018 Stichting Harmonisch Leven David Lynch Foundation geheten Bestuurslid Stichting Vredeswijk Bestuurslid SOWCI Lelystad, Groningen en Friesland Voorzitter Peuterspeelzaal (PSZ) “De Sterretjes” tot 1 oktober 2018 lid bestuur Stichting Samenwerkingsverband PO 24-03 eigenaar Winford Rotterdam BV

Naam	Ir. P.M. Pels
Datum installatie	22-08-2013
Datum aftreden	22-08-2019*
Portefeuille	Voorzitter

	<i>(Financiën, volkshuisvesting, projectontwikkeling, communicatie)</i>
Beroep	Ondernemer
Geslacht / geb. jaar	Man 1955
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/eigenaar ZoTekst • Redacteur Personal Publish te Zwolle

Naam	Mr. A.L.M. Vlak
Datum installatie	16-6-2016
Datum aftreden	16-6-2020
Portefeuille	Vicevoorzitter (juridische zaken, financiën, vastgoed, bedrijfsvoering)
Beroep	Organisatie-adviseur
Geslacht / geb. jaar	Man 1962
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurder Lenters & Vlak Participaties Holding BV • Directeur/eigenaar Lenters Management Services & Advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE, • Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie stichting Vallei Wonen te Woudenberg • Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie Veenendaalse Woningstichting (tot 2 oktober 2018) • Op benoeming van de minister van BZK lid tijdelijke voorziening/tijdelijke raad van commissarissen Woonstichting Vooruitgang Sassenheim (van 9 januari tot 6 juli 2018) + • Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie Woonstichting Vooruitgang te Sassenheim (vanaf 6 juli 2018) • Adviseur bestuur stichting Zorgboerderij Klein Essen te Kootwijkerbroek

* Voor een betere spreiding in het rooster van aftreden is in goed overleg besloten dat P.M. Pels tussentijds aftreedt.

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. Wij zien beoordelen als een continue proces, bij iedere vergadering wordt aan het eind geëvalueerd en is er voor iedereen de mogelijkheid het functioneren van wie dan ook aan de orde te stellen. Eind 2018 voerde de raad het formele functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. Het functioneren is als goed beoordeeld. De raad is te spreken over de inzet en de behaalde resultaten, afgezet tegen de gemaakte prestatieafspraken voor 2018. Zo is de outsourcing van de financiële functies volgens planning verlopen, stond het beleidsplan voor de komende periode aan het eind van het verslagjaar in de steigers en zijn voorstellen gedaan voor een persoonlijk opleidings- en ontwikkelingsplan dat aansluit bij de ambities van Harmonisch Wonen en de opleidings- en ontwikkelings'last' bij voorkeur meer evenredig over de jaren spreidt. Aan de bestuurder is blijvende aandacht gevraagd voor de zogenaamde antenne; dit is het aanvoelen van over welke onderwerpen de raad wanneer proactief te informeren dan wel te consulteren. Om elkaar hierin te ondersteunen is afgesproken voortaan de reguliere vergaderingen voor te bereiden in een structureel vooroverleg tussen bestuurder en voorzitter van de raad.

De raad vraagt zich bij tijd en wijle af of de proactieve rol die zij kiest wel past binnen het governance-model dat voor Harmonisch Wonen is vastgelegd. Ook bij de zelfevaluatie van de raad kwam dit nadrukkelijk aan de orde. De raad laat zich daarbij steeds leiden door drie principes:

- het gaat om de inhoud, de motieven en ambities van waaruit stappen gezet worden

- personen en hun eigenaardigheden zijn ondergeschikt aan de inhoud
- het bestuur bestuurt; de raad houdt toezicht (en stelt in dat kader grenzen), is klankbord en werkgever.

Belangrijk is steeds nieuwsgierig te zijn naar het referentiekader van waaruit de ander in de boardroom denkt en handelt.

Over de ontwikkeling van de beloning van de directeur-bestuurder is eerder een meerjarenafspraak gemaakt. De raad besloot de beloning van de directeur-bestuurder te handhaven op het niveau van 2016, zijnde zo'n 96 á 97% van het maximum WNT-niveau. Tevens besloot de raad voortaan de ontwikkeling van de WNT-norm als leidend te beschouwen en de beloning deze ontwikkeling te laten volgen, vanaf 1 januari 2017. Dit bij gewoon/goed functioneren van de directeur-bestuurder, hetgeen jaarlijks in een functioneringsgesprek met de raad wordt besproken. Conform dit besluit is per 1 januari 2018 het bruto loon van de directeur-bestuurder verhoogd tot € 53.357,00. Daarnaast is in 2018 € 891 aan belastbare onkostenvergoeding verstrekt en € 9.348 aan "beloning betaalbaar op termijn" (werkgeversdeel pensioenpremie). De totale bezoldiging volgens de WNT definitie komt daarmee op €63.596. Dit is een stijging van 3,57% ten opzichte van 2017. De maximale WNT-norm in 2018 voor de directeur-bestuurder bij een fulltime dienstverband is € 87.000,00. Omgerekend naar een 0,75% dienstverband is dit € 65.250,00. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is lager dan deze WNT-norm.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de tweede helft van 2018 heeft de raad haar eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, geëvalueerd onder begeleiding van een externe partij. Gekozen werd voor Sanders advies & projecten (Linda Sanders in samenwerking met Geurt van de Haar). Doordat zij onze raad eerder ondersteunden bij een zelfevaluatie waren zij in staat de veranderingen én ontwikkelingen binnen de raad in perspectief te zetten. De belangrijkste waarneming van Sanders/Van de Haar was:

"- groot respect voor de koers van de rvc; cultuur is prettig met kleine puntjes die verbeterd kunnen worden. Verschillende persoonlijkheden die met ruimte en respect voor elkaars eigenheid een goed team vormen;
- van debat naar dialoog, dat geeft de bestuurder meer ruimte om te komen met zijn vragen en aandachtspunten (veiligheid); waardoor er ook veel meer aandacht voor de zachte kant is; - goede en open sfeer waarin een mooi samenspel zich verder kan ontwikkelen;
- tussen rvc en directeur/bestuurder kan nog wel wat meer duidelijkheid komen over de duidelijkheid en verwachtingen in rollen; (het is te overwegen om dit gesprek te laten begeleiden door een externe).
De rvc heeft in 2016 de zelfevaluatie ook door externe partij laten begeleiden en heeft in 2017 een eigen zelfevaluatie gehouden.

Hieruit zijn een aantal ontwikkelpunten naar voren gekomen, waarvan nu anno 2018 gezegd en vastgesteld kan worden (o.a. op basis van de waarneming door de Autoriteit Wonen) dat de raad de laatste 2 jaar grote stappen heeft gezet. De samenstelling van de raad is sinds 2016 gewijzigd en zal in 2019 veranderen, wanneer de voorzitter terugtreedt."



Zelfevaluatie onder externe leiding

Bij het inzoomen op de rollen wordt waargenomen:

*“- Bespreek de rolverdeling tussen de raad en de directeur-bestuurder in verschillende situaties: wie is waarvan en wanneer;
- Zorg voor duidelijkheid in verwachtingen over en weer;
- Zorg voor duidelijkheid over tijdigheid en volledigheid van informatie;
- Ga het gesprek hierover met elkaar aan en doe dat bij voorkeur met een externe.”*

In verband met de komende wijzigingen in de samenstelling van de raad is samen met de externe partij gekeken naar de teamrollen en gewenste teamsamenstelling aan de hand van Belbin-roltyperingen. Conclusie:

*“- Met zijn drieën bestrijken ze een aardig deel van de teamrollen die er bestaan. Wat ontbreekt is dat ze geen brononderzoeker en afmaker hebben. Die scores wel erg laag bij hen.
- Bij toekomstige vacature (s) kan aan de hand van de roltyperingen gezocht worden naar verdere completering van de rollen.”*

Tot slot is met de externe partij ingezoomd op het onderwerp integriteit. Wat verstaan we onder integriteit en onder tegengestelde belangen?

VERGOEDING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De leden van de raad van commissarissen hebben vastgesteld dat de manier waarop zij ieder de passendheid van de commissariaatsvergoedingen beoordelen, verschilt. Enerzijds ligt de nadruk op kostenbeheersing, een thema dat al jaren op de agenda staat en dat op allerlei wijzen wordt nagestreefd. Bovendien is Harmonisch Wonen een zeer kleine corporatie die zich (nagenoeg) uitsluitend richt op de huisvesting van mensen met lage inkomens. In de kern zijn dit de argumenten die spreken voor handhaving van het bestaande restrictieve beleid voor de vergoedingen van de leden van de raad van commissarissen.

Anderzijds worden door leden van de raad van commissarissen kennis, ervaring en netwerken ontsloten die voor een organisatie met de omvang en opzet van Harmonisch Wonen niet vanzelfsprekend toegankelijk zijn. Daarnaast dragen de leden van de raad van commissarissen zowel collectief als individueel verantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen; verantwoordelijkheid die onder omstandigheden ook aanleiding voor persoonlijke aansprakelijkheid kan zijn. In de kern zijn dit de argumenten die spreken voor aanpassing van de vergoedingen voor de leden van de raad van commissarissen tot een niveau dat in lijn is met dat wat de onder de beroepsgroep toezichthouders in woningcorporaties gebruikelijk is. Besloten is de vergoeding stapsgewijs, gespreid over drie jaar, te beginnen per 1 januari 2018, aan te passen naar een verantwoord niveau dat nog altijd een stuk lager ligt dan de WNT-norm respectievelijk de VTW-beroepsregel (zie hieronder). Dit verantwoord niveau is door de raad bepaald op 90% van de relevante VTW-beroepsregel.

De commissarissen ontvingen in 2018 een vergoeding voor hun werkzaamheden:

P.M. Pels, voorzitter	€ 6.892 excl. BTW;
A.L.M. Vlak, vicevoorzitter	€ 4.677 excl. BTW;
S. Vos, lid/huurderscommissaris	€ 4.000 excl. BTW.

De wet normering topinkomens is niet alleen van toepassing op de directeur-bestuurder, maar geldt ook voor de commissarissen. De maximale WNT-norm van de directeur-bestuurder van € 87.000,00 is hierbij het uitgangspunt. In de wet is vastgelegd dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan bezoldiging mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. Hiermee bedragen de WNT-normen in 2018 € 8.700,00 respectievelijk € 13.050,00. De bezoldiging van de commissarissen blijft ruim onder de gestelde WNT-normen.

In de algemene ledenvergadering van de VTW is een bindende beroepsregel vastgesteld. Deze regeling houdt een substantiële matiging in van de bezoldiging van toezichthouders. De leden van de VTW zijn verplicht om zich aan de beroepsregel te houden. In plaats van de 10% en 15% van de bezoldiging van de directeur-bestuurder conform de WNT mag de bezoldiging van de commissarissen vanuit de VTW niet meer bedragen dan circa 7,7% en 11,5%. De maximale bezoldiging voor een commissaris van Harmonisch Wonen bedraagt in 2018 € 6.700,00 en voor de voorzitter geldt een normbedrag van € 10.005,00. De in 2018 aan de leden van de raad van commissarissen toegekende bezoldiging blijft daarmee ruim onder de geldende VTW-normen.

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. In 2018 behaalden de afzonderlijke commissarissen het volgende aantal PE-punten:

- Sjoerd Vos 7 PE-punten (in 2017 en 2018 bij elkaar 14 punten);
- Arnoud Vlak 23 PE-punten (in 2017 en 2018 bij elkaar 32 punten);
- Peter Pels, 3 PE-punten (in 2017 en 2018 bij elkaar 11 punten).

De heer Pels voldeed in het verslagjaar niet aan de VTW-regel die stelt dat ten minste 5 PE-punten per jaar dienen te worden behaald. Daar staat tegenover dat de VTW voorheen de regel hanteerde van 10 PE-punten per twee jaar. Hieraan voldeed de heer Pels.

De bestuurder behaalde in jaren 2016-2018 in totaal 121 PE. Daarmee is voldaan aan het criterium dat Aedes stelt van minimaal 108 punten in drie jaar. In 2018 is in de educatie aan diverse onderwerpen aandacht besteed, waaronder lokale lobby, vernieuwingsagenda, duurzaamheid en het klimaat-akkoord, interne verantwoording en de wooncoöperatie.

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. Door de omvang van de corporatie 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. Twee zaken lichten we hieronder toe, hoewel hier zeker ook aspecten van toezicht een rol spelen.

BELEIDSPLAN 2019-2022

Na een zorgvuldige voorbereiding in het verslagjaar, met inachtneming van de resultaten van consultatie van de stakeholders als huurders, gemeente en organisaties werkzaam in het Sidhadorp, is begin 2019 het beleidsplan 2019-2022 vastgesteld. Kern van dit strategisch document is dat Harmonisch Wonen kiest voor eigenheid en nabijheid boven standaardisatie en efficiency. Dit betekent dat Harmonisch Wonen op kleine schaal en in nauwe samenspraak met huurders, woningzoekenden en buurtorganisaties zelfstandig haar beleid tot uitvoering blijft brengen.

DOSSIER FISCALITEIT

Harmonisch Wonen heeft bij brief van 20 augustus 2018 een Fiscale vergrijpboete op basis van de schuldqualificatie 'voorwaardelijk opzet' opgelegd gekregen. De raad werd hierdoor onaangenaam verrast omdat zij niet vooraf door de bestuurder op de hoogte was gebracht. De reden voor het opleggen van deze boete was het feit dat het bestuur, ondanks dat het herhaaldelijk door de behandelend belastingambtenaar daarop was gewezen, bleef volharden in het onrechtmatig ten laste van de

fiscale winst brengen van de bijdrage CFV, te weten de saneringsheffing. De boete bedroeg aanvankelijk € 4.282,00 (50% tarief). De boete is na persoonlijk overleg van de bestuurder met de verbaliserend ambtenaar verminderd tot € 2.000,00. De raad van commissarissen van Harmonisch Wonen heeft na kennisname van het gebeurde een second opinion op de gehele VpB-positie laten uitvoeren en erop toegezien dat de Belastingdienst van de bevindingen uit dat onderzoek in kennis is gesteld.

VERGADERINGEN RAAD

VERGADERINGEN

De raad vergaderde in het verslagjaar 10 keer, waarvan zeven reguliere vergaderingen. Twee keer werd in afwezigheid van de directeur-bestuurder vergaderd (bij de zelfevaluatie en bij de voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder). Een keer werd tijd ingeruimd voor een BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting de volgende onderwerpen met meer diepgang zijn besproken:

- beleids- & bedrijfsplan 2019-2022,
- onderzoek naar hoe de markt van TM-beoefenaren zich naar verwachting zal ontwikkelen en de vraag wat dit voor het Sidhadorp en Harmonisch Wonen heeft te betekenen
- boekenonderzoek Belastingdienst (inzake VpB).

Als onderdeel van de voorbereiding op het beleidsplan werd een consultatieronde gehouden met stakeholders uit de buurt, ook de raad van commissarissen was hierbij aanwezig. Tenslotte woonde de raad het jaarlijks overleg van de Flevolandse woningcorporaties bij: onderwerpen energietransitie en de inclusieve samenleving (problematiek verwarde personen).

Verder was er aan het eind van het jaar een thematische bijeenkomst met vrijwilligers, team, directeur-bestuurder en raad gezamenlijk. Thema was het marktonderzoek.

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:

- treasuryjaarplan 2018
- uitkomsten beoordeling bestuurder
- beloning bestuurder
- organisatieontwikkeling: voortgang digitalisering en outsourcing financiële administratie
- halfjaarlijkse rapportage
- calamiteitenplan/crisismanagement
- borgbaarheidsverklaring WSW
- zelfevaluatie raad van commissarissen met externe partij
- dossier fiscaliteit
- marktonderzoek en marketing/promotie Sidhadorp
- kennismaking met wethouder en burgemeester
- indicatieve bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2018
- bouwstenen beleidsplan 2019 -2022
- honorering raad van Commissarissen
- integriteitscode
- contacten met Autoriteit woningcorporaties
- meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

OVERLEG MET HUURDERS

Via een afvaardiging heeft de raad de algemene huurdersavond van Harmonisch Wonen bijgewoond. Tevens is deelgenomen aan het bestuurlijk overleg van de Huurderbelangenorganisatie, bestuur en de wethouder Wonen van de gemeente Lelystad dat direct voorafgaand aan het sluiten van de prestatieafspraken voor 2019 plaatsvond.

OVERLEG MET PERSONEEL

De raad nam voltallig deel aan de themabijeenkomst (tevens eindejaar bijeenkomst) met directeur/bestuurder, personeel en vrijwilligers. Thema was het marktonderzoek naar ontwikkelingen in en met de doelgroep van Harmonisch Wonen.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De raad nam deel aan het bestuurlijk overleg Sidhadorp (met alle in het dorp actieve organisaties). De raad was aanwezig bij het periodieke bestuurlijk overleg met de gemeente over de prestatieafspraken, huisvestingsverordening en meer.

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

De overtuigende keus om als zelfstandige corporatie door te gaan vraagt om versterking van de identiteit. Voor het versterken van de identiteit (en daarmee ook de legitimiteit van het bestaan van Harmonisch Wonen) is een meer verbindende rol van de woningcorporatie wenselijk. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van het wonen in Sidhadorp meer onder de aandacht gebracht door de marketing te richten op de potentiële doelgroep TM-beoefenaars en -geïnteresseerden. Voldoende belangstelling c.q. aanwas van nieuwe bewoners draagt sterk bij aan het behoud van de identiteit. Is die belangstelling groot en aangetoond dan kan ook weer gedacht worden aan nieuwbouw. Nieuwbouw in of grenzend aan het Sidhadorp omdat ook dit versterkend werkt voor het totaal, met name wanneer deze bijdraagt aan de levensloopbestendigheid van het dorp.

Harmonisch Wonen staat hoog op de lijst van meest duurzame woningcorporaties. De ambitie is om hoog op die lijst te blijven. Enerzijds omdat dit positief is voor de woonlasten van de huurders (en kopers), anderzijds omdat dit bijdraagt aan het verkleinen van onze ecologische footprint. Het afgebakende Sidhadorp met zijn collectief van bewoners en met zijn aansluiting op het stedelijke stadsverwarmingsnet biedt mogelijk een goede voedingsbodem voor versnelling van het pad richting het CO-2 neutraal maken van het dorp.

Bepalend project in dit verband is de outsourcing in 2019 van het onderhoud en de verbeteringsopgave. Het goed en professioneel inhoud geven aan het regisserend opdrachtgeverschap is de grote opgave voor 2019. Willen we het verschil blijven maken als goed presterende kleine woningcorporatie, werkend in de haarvaten van de samenleving, met eigenschappen van een wijkbeheer-coöperatie zoals grote betrokkenheid van huurders, kopers en ondernemers, dan is het welslagen van deze outsourcing cruciaal.

VERKLARING

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2018 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2018 opgemaakte jaarrekening . De raad van commissarissen heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2018 opgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de behorende toelichtingen. De jaarrekening is door F. Kroon RA werkzaam bij ACCON AVM Controlepraktijk B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2018 dienovereenkomstig vastgesteld. Met vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening van stichting Harmonisch Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2018 € 3.115.559 positief.

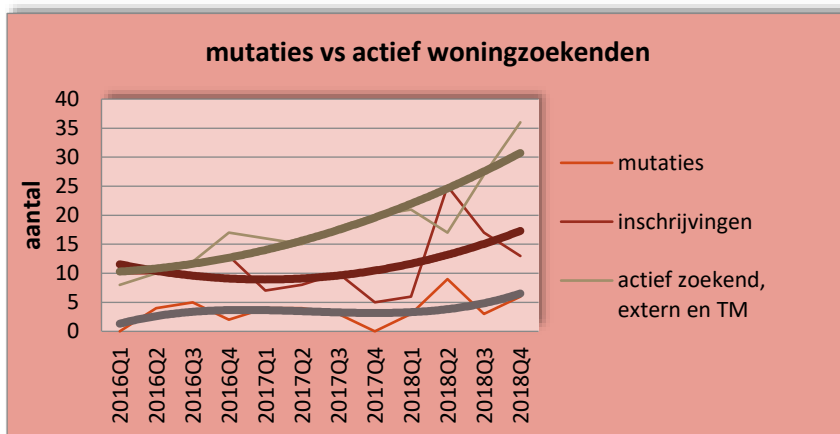
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

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 2018 vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een markt-niche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.



De omvang van het bezit was voldoende om aan de vraag te voldoen. Het aantal woningzoekenden nam toe, maar door de hogere mutatiegraad daalde de wachttijd voor een woning van 23 maanden naar 20 maanden. De mutatiegraad was in 2018 met 10% hoger dan in 2017 met 5,2%.

Mutatiegraad: 10%

Gemiddelde wachttijd voor een woning : 20 maanden

Er is één woning verkocht en één aangekocht. Er was geen sprake van sloop of nieuwbouw. We hebben nog slechts één woning beschikbaar voor de verkoop, omdat we als minimale woningvoorraad het aantal van 210 aanhouden. Verder dalen van het aantal woningen vinden we in relatie tot onze schaalgrootte en bedrijfslasten niet verantwoord.

Om toch woningen voor de verkoop beschikbaar te houden hebben we als proef eenmalig besloten tot de terugkoop van een woning. De teruggekochte woning was van hetzelfde type als de verkochte woning en de gecombineerde transactie was kostenneutraal.

NIEUWBOUW

Er is in 2018 geen nieuwbouw opgeleverd, noch concreet voorbereid. Zie ook de paragraaf [Uitbreidingsplannen](#) op bladzijde 7 van dit jaarverslag.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

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

Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjaren-onderhoudsbegroting. 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 meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) houdt rekening met een renovatie rond het 40^e jaar van de exploitatie. Er is gekozen voor een renovatiescenario om daarmee de mogelijkheid te creëren voor een energierenovatie. In de opzet houden we rekening met renovaties tussen 2021 en 2032, waarbij ieder jaar een aantal huizenblokken ingerekend wordt. De



meerkosten voor de energierenovatie zelf zijn nog niet doorgerekend, maar er is wel op basis van doorrekening in de Aedes Routekaart rekening gehouden met een jaarlijkse investering van 300.000 in die periode.

Overigens is energierenovatie niet op korte termijn nodig. Volgens de Aedes benchmark zijn we de meest energiezuinige corporatie van het land met een gemiddelde energie index van de woningen van 1,04. De beoogde energierenovatie betreft de volgende stap; het voorsorteren op CO₂ neutraliteit.

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 2018. Deze versie ligt ten grondslag aan de begroting 2019 en aan de fiscale opstelling bij dit jaarverslag.

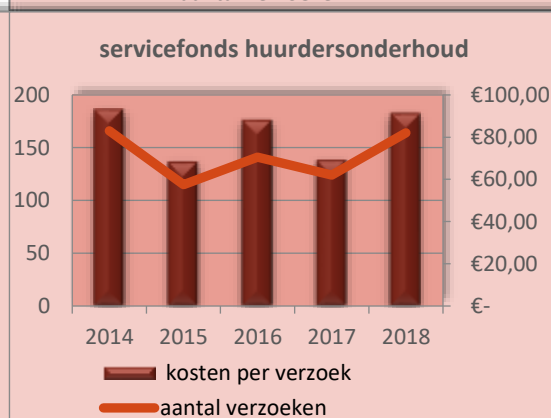
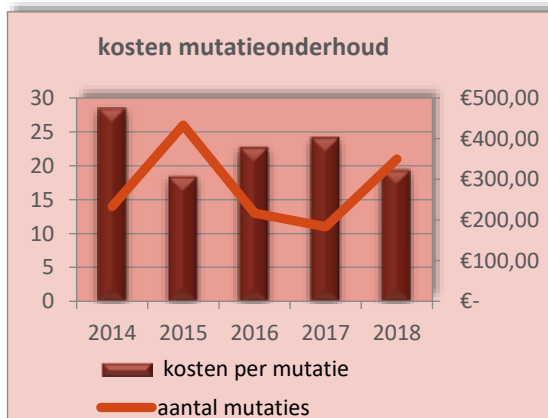
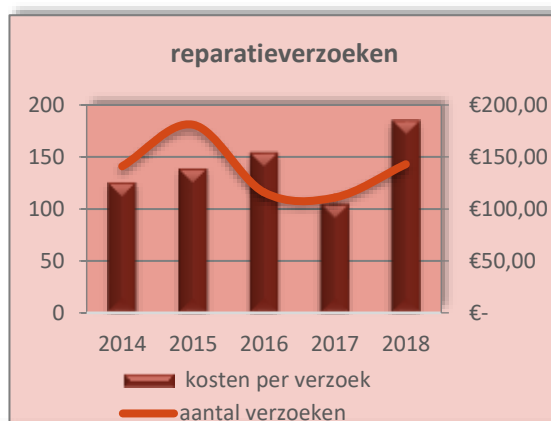
In 2015 is een start gemaakt met het groot onderhoud uitgevoerd aan badkamers en toiletten in 169 woningen. In 2018 vond de vierde fase plaats. Er zijn vaste afspraken met de aannemer Home Team die ruimte geven om het hele project in 2019 af te ronden.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

Reparatie- en mutatie- en serviceonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd met de hoogste score (A) in de Aedes benchmark.

Het aantal verzoeken en de kosten schommelen over de jaren, en er is geen trend in te ontdekken. Alleen de kosten voor reparatieonderhoud lijken te stijgen over de jaren, dit jaar deels door de gestegen uurtarieven die nu kosten-dekkend zijn doorberekend.

Harmonisch Wonen voert geen groot onderhoud uit tijdens mutaties. Als er bij een mutatie bijvoorbeeld een nieuwe keuken wordt geplaatst, dan wordt die keuken geboekt onder planmatig onderhoud. De kosten zijn daardoor relatief laag en de huurdering als gevolg van mutaties ook.



PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2018 was het volgende onderhoud begroot:

onderdeel	begroting	realisatie
schilderwerk complex 101-153	€ 30.763	€ 25.382
schilderwerk complex 106		€ 193
schilderwerk complex 107	€ 22.849	€ 3.431
vervangen keukens	€ 2.100	€ 9.173
vervangen badkamers	€ 268.500	€ 254.130
vervangen rookmelders	€ 1.690	€ 2.378
mechanische ventilatie	€ 1.148	€ 783
velux vensters		€ 2.068
diversen	€ 805	€ 1.451
totaal	€ 327.855	€ 298.989
	per vhe	1.353

Er is ca 10% minder uitgegeven dan begroot. Dat komt met name omdat we bij het schilderwerk aan complex 7 om technische redenen konden kiezen voor een tussenbeurt in plaats van een grote beurt. Hiermee schuift het schilder-schema een aantal jaar op en be-

sparen we geld. Daarnaast is er één badkamer minder gerenoveerd. Er zijn wel iets meer keukens gerenoveerd. Het aantal keukens is niet nauwkeurig te voorspellen, want dat gaat op verzoek van de bewoner en vaak bij mutatie. Incidenteel vervangen we velux vensters. De vervanging daarvan is gepland bij de woningrenovatie, maar dat uitstel is niet altijd haalbaar.

*Planmatig onderhoud
gemiddeld €1353 per
woning*

WONINGVERBETERING

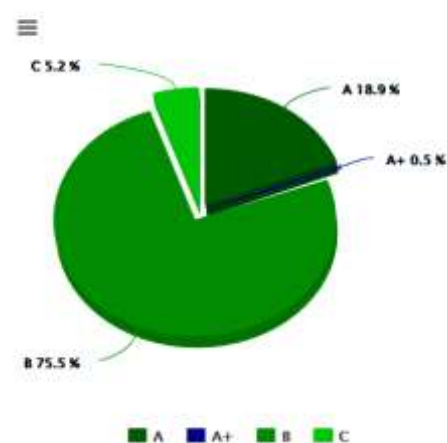
Bij het reguliere onderhoud aan badkamers is voor betere materialen is gekozen. In de jaarrekening is deze (beperkte) verbetering niet geactiveerd; de extra uitgaven hiervoor zijn als kosten verantwoord. Voor de vennootschapsbelasting is het wel als verbetering geactiveerd.

Voor het overige heeft geen woningverbetering plaatsgevonden.

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 *afgemelde* label is B. Daarmee is de energiedoelstelling voor 2020 uit het energieconvenant nu reeds behaald. Daarmee blijkt Harmonisch Wonen de groenste corporatie van Nederland (bron: Aedesbenchmark). Overigens is er in de Aedesbenchmark een omrekening gedaan van de afgemelde energielabels naar de energieindex conform Nader Voor-schrift 2015. De afgemelde energieindex (volgens de oude berekeningswijze) is 1,15.

VERHOUDING ENERGIEKLASSEN



*Harmonisch Wonen
meest energiezuinige corporatie
Gemiddelde energieindex 1,02
(bron: Aedesbenchmark)*

Bij onderhoud kiezen we voor materialen met een milieukeurmerk. Dat is in 2018 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.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 9 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2018 is één woning verkocht en één woning aangekocht. Er zijn geen woningen gesloopt of nieuw opgeleverd.

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	
< € 417,34	13%	beschikbaar voor verkoop	max 1 van 54
€ 417,34 – 597,30	42%	verkocht in boekjaar	-
€ 597,30 – 640,14	24%		
€ 640,14 – 710,68	20%	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 80% van de woningen in de categorie “betaalbaar” met een huur onder de af-toppingsgrenzen (tot €640,14).

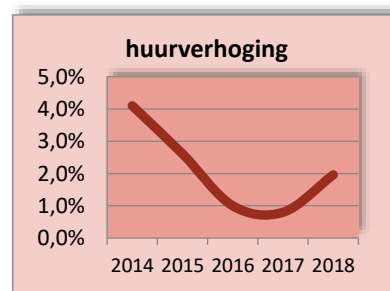
REGULIERE HUURVERHOGING

De wetgever heeft bepaald dat de maximale jaarlijkse reguliere huurverhoging in 2018 op woningniveau niet hoger mag zijn dan 3,9%.

huurverhoging	aantal
0,0%	22%
1,0%	20%
2,0%	11%
2,5%	0,5%
3,0%	17%
3,9%	23%
5,4%	5%

Daarnaast is er een mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen ook een hogere huurverhoging tot 5,4% door te berekenen.

De regelgeving gaf daarnaast ruimte om niet alle huren met hetzelfde percentage te verhogen. Daar hebben we gebruik van ge-



maakt om de prijs van de woning iets beter in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Gemiddeld hebben we voor de sociale huurwoningen een huurverhoging van 2,0% gerealiseerd, gerekend zonder de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tellen we die wel mee dan is de gemiddelde huurverhoging 2,15%.

Gemiddelde huurverhoging 2,0%

15% van de huurders kreeg geen huurverhoging

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOEGING

We hebben in 2018 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Mensen met een inkomen boven €41.056 kregen een huurverhoging van 5,4%. Dat gebeurde bij 5% van de huurders.

HUURSOMSTIJGING DAEB WONINGEN

De wetgever legt, behalve aan de huurverhoging per 1 juli ook een grens aan de toename van de huurinkomsten van alle sociale (DAEB) huurwoningen, waarbij de opbrengst over 2018 wordt vergeleken met die over 2017. Die toename mag niet hoger zijn dan 2,4%. De totale huursom was in 2017 €1.386.235. In 2018 steeg dat tot €1.412.205; een toename van 1,9%. Hierin zit zowel de reguliere jaarlijkse huurverhoging, als de huuraanpassing als er een nieuwe huurder in de woning komt. Hiermee zitten we een half procent onder het wettelijke plafond van 2,4%.

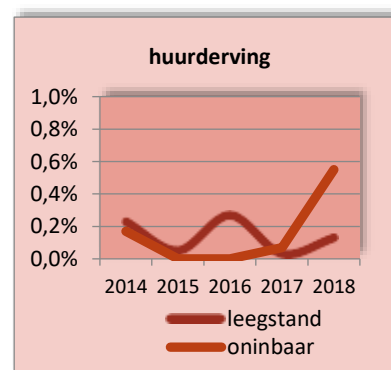
HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

Bij nieuwe verhuringen verhuurden we de woning afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder, voor een huur net onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, dan wel voor de markthuurlast. Daarmee garanderen dat iedere woning betaalbaar is voor de primaire doelgroep. In 2018 kwam 71% van de nieuwe huurders in aanmerking voor huurtoeslag.

HUURDERVING

In 2018 was de huurderving 0,13% (€1.919).

In 2018 is €7.250 afgeboekt wegens oninbaarheid. Het betreft één afboeking wegens schuldsanering en één wegens overlijden zonder erfgenamen; In 2017 was dit €1.013.

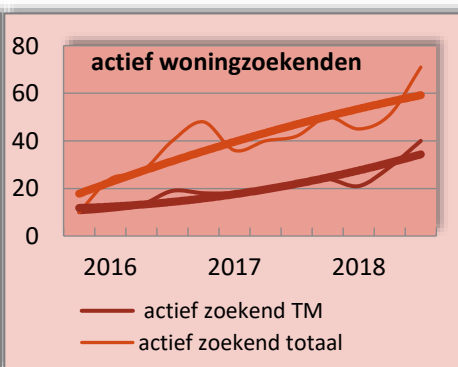
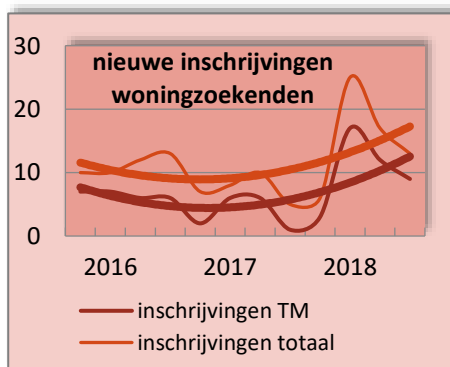


VERHUUR

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.

TOELATINGSBELEID

Iedere geïnteresseerde kon zich in 2018 voor een woning inschrijven bij Harmonisch Wonen. Vanwege het specifieke karakter van het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties afgesproken voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-



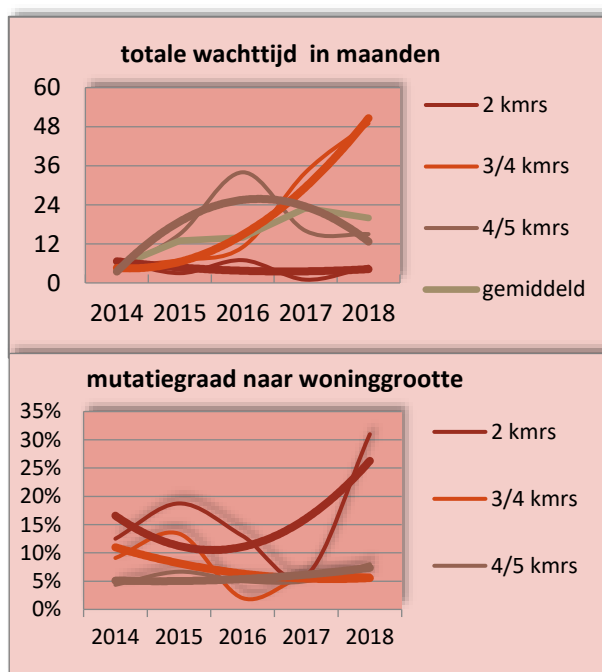
wege het specifieke karakter van het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties afgesproken voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-

techniek beoefenen. Daartoe werken we met een systeem van opgebouwde bonuswachttijd bovenop de standaard opgebouwde wachttijd.

In 2018 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2018 hebben 61 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. 41 daarvan heeft mensen in het huishouden die de TM techniek beoefenen. Eind 2018 zijn er 37 mensen ingeschreven die de TM-techniek niet beoefenen op een totale wachtlijst van 102 woningzoekenden (actief en passief).

TOEWIJZINGSBELEID



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

In 2018 liep de wachttijd voor kleine gezinswoningen op. Dat kwam voor een deel doordat er een aantal verhuringen hebben plaatsgevonden aan mensen die al lang op de passieve wachtlijst stonden. De weergegeven wachttijd is de som van de passieve en actieve wachttijd.

De mutatiegraad van vooral de jongerenwoningen was erg hoog in 2018. Daardoor is er

korte tijd enige leegstand ontstaan. Deze leegstand is de oorzaak van de huurderving in 2018.

TWEEHURENMODEL

Harmonisch Wonen verhuurt woningen aan nieuwe huurders voor de markthuur, of, als de nieuwe huurder recht heeft op huurtoeslag, net onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In 2018 is in vijf gevallen (24%) verhuurd voor de markthuur (in 2017 één maal, 9%). Door de huuraanpassing bij nieuwe verhuur is op jaarbasis de huuropbrengst €7.468 hoger geworden dan voorheen. Omdat de hogere huur niet vanaf 1 januari inging, maar op het moment van mutatie is hierdoor in 2018 €4.678 extra huur opgehaald. Dat is 0,32% van de totale huuromzet.

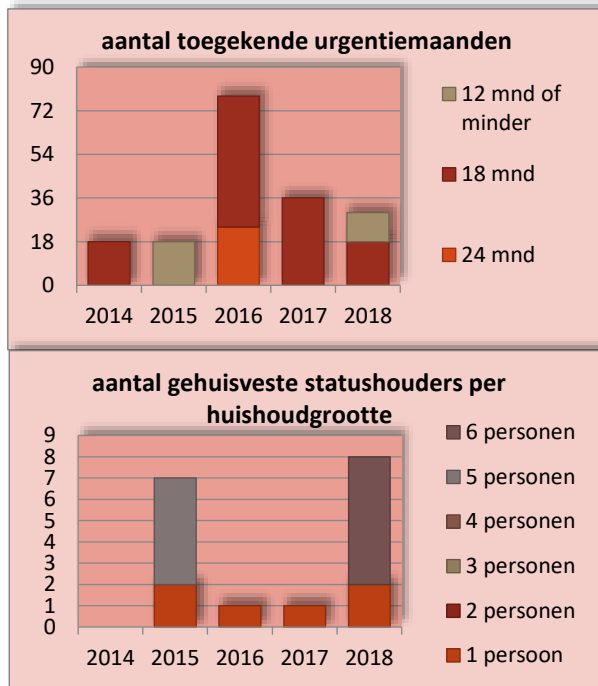
Als we alle nieuw verhuurde woningen hadden verhuurd voor de marktwaarde, zoals een belegger zou doen, dan hadden we meer huur ontvangen. Op jaarbasis hebben we vanuit dit perspectief €11.094 als korting gegeven als bijdrage aan de betaalbaarheid.

STAATSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2018 is in twee gevallen verhuurd aan gegadigden met een inkomen hoger dan de wettelijke grens van € 36.798, maar nog onder de tweede grens van €41.056. Dat is minder dan 10% van de gevallen. Er hebben geen verhuringen plaatsgevonden aan mensen met een inkomen boven de €41.056. Er is daarmee voldaan aan de Woningwet.

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. In 2018 is volgens de wet 100% passend verhuurd.

BIJZONDERE DOELGROEPEN



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 2018 hebben twee verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2016 4, in 2015 3, in 2014 en 2013 1 maal). Het aantal urgenten is de laatste jaren toegenomen.

Er zijn in 2018 drie woningen woning verhuurd aan een vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder"). Eind 2018 liggen we daarmee 3 personen voor op de taakstelling conform de prestatieafspraken met de gemeente.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2018 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad lagen in 2017 gemiddeld op 23 maanden (jaarverslag Centrada 2017). Dat is iets hoger dan de wachttijd bij Harmonisch Wonen (20 maanden). 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 2018 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 2018 is één woning verkocht.

Harmonisch Wonen vindt het wenselijk om de klant de mogelijkheid te (blijven) bieden de eigen woning te kopen. Om die reden is in 2018 één woning teruggekocht, die eerder was verkocht. Op dit moment zijn 211 woningen in eigendom. De minimale omvang van de voorraad 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 eigen-

domsakte 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 gaat met name over het toelatingsbeleid voor nieuwe huurders.

In het Sidhadorp zijn diverse vrijwilligers en organisaties actief die zich betrekken bij de meer hulpbehoevende bewoners. Stichting Harmonische Voeding bezorgt maaltijden aan huis; Stichting Sonate springt bij als mensen het moeilijk hebben. 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.

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 door de gemeente. In 2018 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2018 is in totaal €2.098 uitgegeven aan leefbaarheid. Dat is ca €10 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, en zo ook in 2018, is in samenwerking met de huurdersorganisatie een **algemene huurdersavond** gehouden. De aanwezige bewoners hebben de gespreksonderwerpen van de avond bepaald. Onderwerp van gesprek was o.a. de huisvesting van vergunninghouders. Bewoners toonden zorgen omtrent deze huisvesting in relatie tot de TM-identiteit van de buurt. In dat verband presenteerde Harmonisch Wonen de gegevens van het



Harmonisch Wonen behaalt samen met de gemeente Lelystad en Centrada de 2^e prijs "Stookjerijk trofee" voor de groenste prestatieafspraken.

marktonderzoek, waaruit blijkt dat de TM doelgroep vergrijsd en er aanvullende marketing nodig is. Overige onderwerpen waren o.a. de teamsamenstelling van Harmonisch Wonen, de gemeenschappelijk ruimte, huurverhoging, nieuwbouw, energierenovatie, overlastaanpak, de huurdersorganisatie en buurtpreventie. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen.

De eind 2015 opgerichte huurdersorganisatie heeft zich actief betrokken in de totstandkoming van de aanvulling op de prestatieafspraken met de gemeente. In december zijn is de aanvulling ondertekend. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse

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 2019.

OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI Lelystad, SHL, SHB en stichting Vredeswijk** heeft in 2017 een gezamenlijke promotiecommissie de onderzoeksvraag uitgewerkt hoe we de identiteit van het Sidhadorp kunnen versterken. Het eindverslag hiervan is overgenomen door het bestuurlijk overleg met deze partijen en er is besloten tot een gezamenlijke marketinginspanning. Hiervoor is door de partijen budget beschikbaar gesteld waarmee in 2018 tot uitvoering kan worden gekomen. In 2018 is in commissie met SOWCI-Lelystad en Harmonisch Wonen getracht een commerciële partij te vinden voor de uitvoering van dit plan. Dat is niet gelukt. Daarop heeft Harmonisch Wonen twee stagiairs van de HVA aangetrokken die aan het eind van het jaar zijn begonnen met de marketingopzet.

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. Op deze wijze zijn er drie vrijwilligers actief.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2018 voor het 22^e 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. Begin 2016 is de site vernieuwd. Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, 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 "Harmonisch Wonen allergroenste corporatie; laagste stookkosten in het land". waarin werd aangekondigd dat we geen woningen realiseren in de Vredeswijk. wat goed werd ontvangen. Veel verkeer trok ook de reeks van polls die we in aanloop op het beleidsplan op Facebook hebben geplaatst. In de periode van de polls is het aantal volgers van de pagina gestegen met een kleine 20% naar 125. Dit zijn nog niet heel veel volgers. In de marketing wordt hier aandacht aan besteed.

GESCHILLENCOMMISSIE

De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. In 2018 (en in de laatste 10 jaar) zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2018 is de overeenkomst met Centrada geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

In 2018 zijn wel twee klachten binnengekomen bij de directie. De geschillenregeling voorziet, nadat de betrokkene zijn grief eerst heeft besproken met de betreffende medewerker, in de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de directeur. Hij kijkt wat er precies is gebeurd en gaat in gesprek. Beide klagers zijn in 2018 in de interne procedure in het ongelijk gesteld. Zij zijn gewezen op de mogelijkheid van de geschillencommissie, maar hebben de klacht niet doorgezet.

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

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

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

Vermogenspositie	2018	2017
jaarresultaat	3.116	1.577
balanstotaal	23.933	21.929
herwaarderingsreserve	12.367	9.300
overige reserves	6.155	6.106
vreemd vermogen	5.226	5.277

Liquiditeit	2018	2017
current ratio	130%	92%

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2017 met €1.743.050 toegenomen tot €3.446.271:

resultaatvergelijking			
	€ x1.000		€ x 1.000
resultaatverhogend:		resultaatverlagend:	
huuropbrengst	16	overige activiteiten	-3
verhuurderheffing	10	kosten RvC	-7
lasten onderhoud	42	werk derden financ. infc	-37
rentelasten	86	heffingen WSW en Aw	-14
waardeverandering bez	1.562		
verkoop woning	80		
overige verschillen	8		
subtotaal	1.804		-61
		totaal	1.743

WINSTBELASTING

In belastingjaar 2012 kozen we ervoor om af te boeken op de fiscale waarde van het bezit als gevolg van de sterk dalende WOZ waarde. De afboeking leverde een fiscaal verlies wat we in de jaren daarna konden verrekenen met het fiscaal resultaat.

In 2018 deed de belastingdienst boekenonderzoek naar de kostenegaliseringsreserve in de fiscale opstelling en heeft deze afgekeurd. Daarop is de reserve in één keer vrijgevallen. Deze vrijval zorgde er voor dat de te verrekenen verliezen in één keer verrekend moesten worden. In samenloop met de reguliere fiscale winst en de sterk stijgende WOZ waarden zorgde dit ervoor dat er over 2017 en 2018 €347.695 belasting op voorlopige aanslag betaald is. De bedragen konden uit de reguliere kasstroom worden voldaan.

FINANCIERING

Eind 2017 is een nieuwe lening afgesloten van 0,25 miljoen. Deze diende ter aflossing van een lening van 1 miljoen op 2 januari 2018. Per saldo is er sprake van een daling van het leningvolume in 2018 tot 5,227 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 treasurystatuut van kracht als onderdeel van het door de Aw goedgekeurde Reglement Financieel Beleid en Beheer.

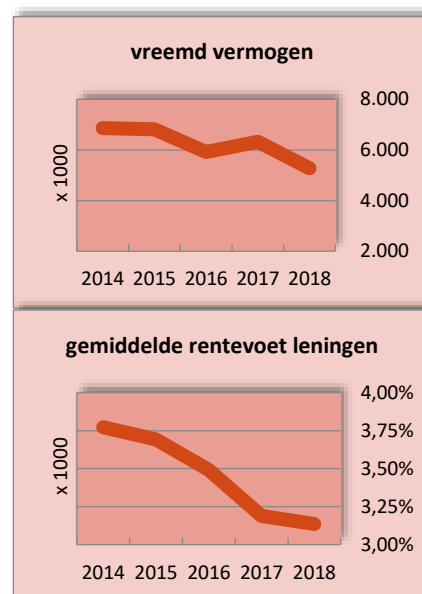
WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde.

De marktwaarde is toegenomen van ca 20,9 naar 23,6 miljoen. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ waarde is gestegen van 22,4 miljoen naar 23,1 miljoen (ca 3,1%).

Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponen van het bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is wat er extra nodig is om als woningcorporatie te kunnen werken; specifiek voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Het grootste verschil zit hem in de lagere huren die wij kunnen rekenen als gevolg van de sociale verhuur.

De beleidswaarde is 12,6 miljoen.



VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING



BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31 december 2018	31 december 2017
Vaste activa		€	€
Immateriële vaste activa	(1)		
Overige immateriële vaste activa		5.938	6.437
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		22.882.024	19.909.716
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		727.015	794.723
		23.609.039	20.704.439
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		34.399	37.732
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvordering		23.915	26.020
Vlottende activa			20.774.628
		23.673.291	
Voorraden	(5)		
Overige voorraden		17.369	14.515
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		23.818	28.058
Belastingen en premies sociale verzekeringen		16.983	-
Overige vorderingen		3.784	-
Overlopende activa		58.443	4.616
		103.028	32.674
Liquide middelen	(7)	139.782	1.106.902
TOTAAL ACTIVA		23.933.470	21.928.719

PASSIVA	31 december	31 december
	2018	2017
	€	€
Eigen vermogen	(8)	
Herwaarderingsreserve	12.367.028	9.299.921
Overige reserves	6.154.654	6.106.202
	<u>18.521.682</u>	<u>15.406.123</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	5.225.664	5.277.392
Kortlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	51.728	1.049.532
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	26.721	21.255
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	4.973	5.002
Overige schulden	32.307	20.896
Overlopende passiva	70.395	148.519
	<u>186.124</u>	<u>1.245.204</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>23.933.470</u>	<u>21.928.719</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	1.458.527	1.442.583
Opbrengsten servicecontracten	(11)	15.651	18.382
Lasten servicecontracten	(12)	-15.715	-18.408
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-461.096	-425.178
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-323.684	-365.161
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-13.997	-3.452
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>659.686</u>	<u>648.766</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16)	80.265	-
Totaal van niet gerealiseerde waardeveranderingen	(17)	2.826.033	1.264.335
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	(18)	1.815	4.368
Kosten omtrent leefbaarheid	(19)	-527	-7.467
Bedrijfsresultaat		<u>3.567.272</u>	<u>1.910.002</u>
Totaal van financiële baten en lasten	(20)	-121.001	-206.781
Totaal van resultaat voor belastingen		<u>3.446.271</u>	<u>1.703.221</u>
Belastingen	(21)	-330.712	-126.329
Totaal van resultaat na belastingen		<u><u>3.115.559</u></u>	<u><u>1.576.892</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.458.885		1.438.569	
Vergoedingen	15.651		18.382	
Overige bedrijfsontvangsten	5.817		15.856	
Ontvangen interest	119		332	
		<u>1.480.472</u>	<u>1.473.139</u>	
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-141.040		-139.035	
Onderhoudsuitgaven	-326.537		-366.751	
Overige bedrijfsuitgaven	-210.200		-193.707	
Betaalde interest	-258.965		-207.544	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-114.711		-111.720	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-2.097		-7.467	
Vennootschapsbelasting	-347.695		-	
		<u>-1.401.245</u>	<u>1.026.224</u>	
Kasstroom uit operationele activiteiten		79.227	446.915	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur		130.000	-	
MVA uitgaande kasstroom				
Aankoop	-125.000		-	
Investerings overig	-1.815		-699	
		<u>-126.815</u>	<u>-699</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		3.185	-699	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		-	450.000	
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde leningen		-1.049.532	-47.429	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-1.049.532</u>	<u>402.571</u>	
Afname (toename) liquide middelen		<u>-967.120</u>	<u>848.787</u>	
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	1.106.902		258.115	
Liquide middelen	139.782		1.106.902	
		<u>-967.120</u>	<u>848.787</u>	
Stand 31 december		-967.120	848.787	

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 18 juni 2019.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, en de afdelingen 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn bepalingen inzake de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat door middel van algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. Voorts is in artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent deinrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat. Deze moeten zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' (aangepast 2016) opgenomen die een nadere interpretatie geeft van de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Hierbij zijn de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen in acht genomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Harmonisch Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De realisaties kunnen afwijken van de gehanteerde schattingen. Wijzigingen in schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt gewijzigd. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weer-geven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

* De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde- staat voor zover het de full versie betreft. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van aantal veronder- stellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -op- zeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

* De presentatie en toelichting van de actuele waarde van de Vaste Activa die onder de noemer 'Vastgoedbeleggingen' zijn verantwoord (te weten: DAEB vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie) in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De toegelichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa die met inachtneming van de daarvoor bij/of krachtens de hier genoemde wet- & regelgeving in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden én methoden & technieken moet worden onderbouwd. De waarderingsmethoden en de significante aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de actuele waarde zijn op een consistente wijze gehanteerd (waaronder metrages zoals opgenomen in het BAG-register en de huidige geregistreerde WWS-punten). Dit laat echter onverlet dat de aldus gepresenteerde actuele waarde kan afwijken van die welke zou kunnen worden gepresenteerd op basis van taxaties per dezelfde peildata opgesteld door vastgoedtaxateurs die in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn ingeschreven en die zijn opgesteld met toepassing van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

* Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latentebelastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

VERBONDEN PARTIJEN

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.

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 en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

FOUTHERSTEL

In 2019 is geconstateerd dat de jaarrekening 2017 twee fouten bevat van materieel belang.

De eerste fout betreft de waardering van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie onder de post 'Vastgoedbeleggingen'. Gebleken is dat bij de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat per ultimo 2017 de markthuur is gehanteerd van het voorafgaande boekjaar (2016) hetgeen heeft geleid tot een lagere uitkomst van ca. € 589.000. Deze fout is ontstaan door een menselijke fout bij de invoer van gegevens in de softwareapplicatie die bij de berekening van de marktwaarde gebruikt wordt. De gehanteerde markthuur 2017 was daardoor gemiddeld 13,17% te laag voor de woongelegenheden ten opzichte van hetgeen bij toepassing van de basisversie per ultimo 2017 was voorgeschreven.

De tweede fout betreft het verantwoorden van het kantoorpand aan de Rivierenlaan 230 te Lelystad onder de 'Vastgoedbeleggingen in exploitatie'. Met ingang van boekjaar 2018 is besloten dit pand voortaan te verantwoorden onder de 'Materiële Vaste Activa ten dienste van exploitatie'. De marktwaarde van dit adres bedroeg ultimo 2017 € 87.074. De boekwaarde ultimo 2017 na correctie bedraagt € 33.253.

Derhalve zijn de vergelijkende cijfers 2017 aangepast.
In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

	Jaarrekening		
	2017	Juiste waarden	Vershil
Balansposten debet:			
DAEB vastgoed in exploitatie	19.455.733	19.909.716	453.983
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	746.616	794.723	48.107
Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	4.479	37.732	33.253
	<u>20.206.828</u>	<u>20.742.171</u>	<u>535.343</u>
Balansposten credit:			
Overige reserves	6.072.947	6.106.200	33.253
Herwaarderingsreserve	8.797.832	9.299.921	502.090
	<u>14.870.779</u>	<u>15.406.121</u>	<u>535.343</u>
Resultatenrekening:			
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	431.621	430.183	-1.438
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	737.004	1.273.785	536.781
	<u>1.168.625</u>	<u>1.703.968</u>	<u>535.343</u>

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

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en 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.

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.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB 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 DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Het Niet-DAEB 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.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en 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 DAEB en Niet-DAEB 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.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over veertig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- o De terreinen worden niet afgeschreven.
- o De bedrijfsgebouwen over veertig jaar.
- o De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

VOORRADEN

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

VORDERINGEN

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

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

LIQUIDE MIDDELEN

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

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

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.

Voorziening pensioenen

De pensioenverplichting voor het personeel in dienst van Harmonisch Wonen is geregeld in een speciaal voor de bedrijfstak woningcorporaties ontworpen bedrijfstakpensioenregeling waarvan de uitvoering is ondergebracht bij Stichting 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.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot de bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd. Dat doen we in het geval het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, leidt tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden ingeschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Jaarlijks beoordeelt Stichting Harmonisch Wonen aan de hand van hierboven beschreven werkwijze of, en zo ja welke, verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Per ultimo 2018 vloeit uit deze beoordeling 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 tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt in beginsel een latente belastingvordering c.q. schuld opgenomen. Bij het bepalen van de omvang van de latenties wordt rekening gehouden met de verwachte fiscale gevolgen, inclusief de realiseerbaarheid. 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 er een in rechte afdwingbaar recht bestaat 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 rechtspersoon en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

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

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

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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.

HUROPBRENGSTEN

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 aangevane 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 (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

LONEN EN SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

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)agio 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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	Software
<i>Boekwaarde per 1 januari 2018</i>	€
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	<u>-15.022</u>
	<u>6.437</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	4.376
Afschrijvingen	<u>-4.875</u>
	<u>499</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2018</i>	
Verkrijgingsprijs	25.835
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	<u>-19.897</u>
	<u>5.938</u>

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

Afschrijvingspercentages	%
Overige immateriële vaste activa	20

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.762.612	10.762.612	611.939	611.939
Herwaardering	9.147.104	7.841.012	182.784	162.708
Stand per 1 januari	<u>19.909.716</u>	<u>18.603.624</u>	<u>794.723</u>	<u>774.647</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	128.302	-	-	-
Desinvesterings	-49.735	-	-	-
Verkoop huurwoningen	-108.497	-	-	-
Herwaarderingen	3.002.238	1.306.092	-67.708	20.076
Totaal mutaties 2018	<u>2.972.308</u>	<u>1.306.092</u>	<u>-67.708</u>	<u>20.076</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	10.732.682	10.762.612	611.939	611.939
Herwaarderingen	12.149.342	9.147.104	115.076	182.784
	<u>22.882.024</u>	<u>19.909.716</u>	<u>727.015</u>	<u>794.723</u>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze macro economische parameters door het "Handboek modelmatig waarderen" voorgeschreven voor de waardering van het vastgoed in eigendom en exploitatie van woningcorporaties. Dit handboek schrijft tevens voor dat de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de netto contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode) is vast te stellen.

Voor woningen in huurexploitatie is voorgeschreven dat de aan de hand van een prognose van de de toekomstige kasstromen per complex vast te stellen marktwaarde moet worden bepaald aan de hand van zowel een doorexplotatie- en als een uitpondscenario, waarbij het scenario dat tot de hoogste netto contante waarde leidt tevens aan de basis van de marktwaarde ligt.

Voor bedrijfsmatig onroerend goed wordt enkel gebruikt gemaakt van een doorexplotatie-scenario waarbij wordt verondersteld dat de koper van het object de huurexploitatie onder marktconforme voorwaarden voorziet.

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	2,50 %	2,30 %	2,20 %	2,00 %
Looninflatie	2,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	5,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Leegwaardestijging	6,80 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	849	849	849	849
Mutatieonderhoud per vhe (gemiddeld)	837	837	837	837
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	436	436	436	436
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,56 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,77 %	5,77 %	5,77 %	5,77 %
Mutatiekans bij uitponden	5,43 %	5,43 %	5,43 %	5,43 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Disconteringsvoet:	6,74 %	6,74 %	6,74 %	6,74 %
	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	37	37	37	37
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,70 %	0,70 %	0,70 %	0,70 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet:	9,47 %	9,47 %	9,47 %	9,47 %

Berekening

Voor de berekening van de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebruik gemaakt van de applicatie FMP (versie 6.19) ontwikkeld door Ortec Finance.

WOZ-INFORMATIE

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 23,19 miljoen (2017: 22,40 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 verhuureenheden en dus niet de verzekerde waarde die deze representeren.

Overzicht waarden verhuureenheden per segment

	31-12-2018			31-12-2017		
	Markt-waarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde	Markt-waarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde
DAEB huurwoningen	22.882.024	22.411.000	11.902.050	19.909.716	21.703.000	10.347.263
<i>DAEB vastgoed</i>	<i>22.882.024</i>	<i>22.411.000</i>	<i>11.902.050</i>	<i>19.909.716</i>	<i>21.703.000</i>	<i>10.347.263</i>
Huurwon > toeslaggrens	406.207	378.000	359.801	344.282	353.400	312.246
Bedrijfsruimten	320.808	333.000	320.808	450.441	321.000	450.441
<i>niet-DAEB vastgoed</i>	<i>727.015</i>	<i>711.000</i>	<i>680.609</i>	<i>794.723</i>	<i>674.400</i>	<i>762.687</i>
Totaal	23.609.039	23.122.000	12.582.659	20.704.439	22.377.400	11.109.950

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.

BELEIDSWAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2018 is in totaal € 12,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 9,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Harmonisch Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Met toepassing van de in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgenomen "Beschrijving van de berekening beleidswaarde" heeft het bestuur van Harmonisch Wonen berekend welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 11,0 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen) en de beleidswaarde per ultimo 2018 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	23,7
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	0,0
Betaalbaarheid (huren)	5,9
Kwaliteit (onderhoud)	0,6
Beheer (beheerkosten)	4,6
<i>Subtotaal</i>	<i>11,1</i>
Beleidswaarde	12,6

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	112.667	112.881
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-74.935	-68.701
Herrekenende stand per 1 januari	<u>37.732</u>	<u>44.180</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.815	699
Desinvesteringen	-	-913
Afschrijving desinvesteringen	-	913
Afschrijvingen	-5.148	-7.147
Totaal mutaties	<u>-3.333</u>	<u>-6.448</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	114.482	112.667
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-80.083	-74.935
	<u>34.399</u>	<u>37.732</u>

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering		
Latente belastingvordering	23.915	26.020
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	26.020	151.797
Vrijval	<u>-2.105</u>	<u>-125.777</u>
Stand per 31 december	<u><u>23.915</u></u>	<u><u>26.020</u></u>

Dit betreft de actieve latentie in verband met de leningen o/g, voortvloeiend uit het verschil tussen de nominale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen en de fiscale waarde. Het verschil tussen beide waarderingen wordt veroorzaakt door de fiscale waarderingsregels bij de openingsbalans per 1-1-2008, waarbij is bepaald dat de leningen tegen de contante waarde gewaardeerd dienen te worden. Gedurende de gemiddelde looptijd van de leningen valt het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering vrij, ten laste van het fiscale resultaat. Voor het verschil ultimo 2018 is de latentie berekend op €23.915. Voor een berekening van de fiscale positie wordt verwezen naar [paragraaf 21](#) van deze jaarrekening.

VLOTTENDE ACTIVA

5. VOORRADEN

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Voorraad materialen		
Voorraad materialen	<u>17.369</u>	<u>14.515</u>

6. VORDERINGEN

Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	16.144	16.502
Overige debiteuren	6.136	10.018
Vertrokken bewoners	<u>1.538</u>	<u>1.538</u>
	<u><u>23.818</u></u>	<u><u>28.058</u></u>

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
tot 1 maand	13	15	2.401	2.224
1 tot 2 maanden	4	3	2.963	2.852
2 tot 3 maanden	3	1	4.792	1.490
3 tot 4 maanden	0	0	0	0
4 tot 5 maanden	2	1	4.765	1.462
5 tot 6 maanden	1	1	3.615	3.615
6 mnd. of meer	1	1	4.859	4.859
Subtotaal			23.394	16.502
Voorziening			-7.250	
Totaal	24	22	16.144	16.502

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 2,30% van de brutojaarhuur (vorig verslagjaar: 1,00%)

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting 2018	16.983	-
Overige vorderingen		
Door te belasten onderhoud aan bewoners	3.784	-
Overlopende activa		
Voorschotten personeel	150	150
Vooruitbetaalde kosten	6.233	4.219
Rente	52.060	247
	58.443	4.616

Op 31 december 2018 is een rentebetaling ad € 51.700 voor een lening van de Nederlandse Waterschapsbank betaald. Deze betaling had als vervaldatum 2 januari 2019.

7. LIQUIDE MIDDELEN

Rabobank	19.183	271.910
Deposito's	120.599	834.992
Lopende rekeningen	139.782	1.106.902

Alle banktegoeden zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

8. EIGEN VERMOGEN

	2018 €	2017 €
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	9.299.921	8.060.828
Foutherstel	-	-83.787
Overboeking vanuit overige reserves	3.067.107	1.322.880
Stand per 31 december	<u>12.367.028</u>	<u>9.299.921</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	6.106.202	5.852.190
Resultaat	3.115.559	1.576.892
Overboeking naar Herwaarderingsreserve	-3.067.107	-1.322.880
Stand per 31 december	<u>6.154.654</u>	<u>6.106.202</u>
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Leningen kredietinstellingen	<u>5.225.664</u>	<u>5.277.392</u>
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	6.326.924	5.924.353
Opgenomen gelden	-	450.000
Aflossing	-1.049.532	-47.429
Stand per 31 december	5.277.392	6.326.924
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-51.728	-1.049.532
Langlopend deel per 31 december	<u>5.225.664</u>	<u>5.277.392</u>

Voor de gehele leningportefeuille ultimo 2018 ad € 5.277.392 is WSW borging verstrekt.

Restant schuld 31-12-2018	Resterende looptijd	Rentepercentage
1.000.000	< 5 jaar	5,170%
250.000	< 5 jaar	0,050%
1.000.000	> 5 jaar	3,920%
350.000	>5 jaar	1,300%
557.261	>5 jaar	4,434%
1.000.000	>5 jaar	4,484%
120.131	>5 jaar	2,230%
1.000.000	< 5 jaar	Variabel obv 6mnd EURIBOR+ var opslag

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	51.728	1.049.532
Schulden aan leveranciers		
Leveranciers	26.721	21.255
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-815	523
Loonheffing	3.392	4.479
Pensioen- en VUT-premies	2.396	-
	4.973	5.002
Omzetbelasting		
Omzetbelasting	-815	523
Loonheffing		
Loonheffing	3.392	4.479
Pensioenpremies		
Pensioenen	2.396	-
Overige schulden		
Afrekening diverse servicekosten	14.242	15.308
Diverse schulden	18.065	5.588
	32.307	20.896
Overlopende passiva		
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	2.939	941
Vooruitontvangen huur	12.866	7.203
Accountantsonderzoek jaarrekening	12.890	12.890
Niet-vervallen rente	41.700	127.485
	70.395	148.519

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

	1e jaar	2e-5e jaar	later
Verplichtingen operational lease BISNOA	€ 10.300	€ 43.842	€ -
Verplichtingen voortvloeiende uit claims nvt			
Verplichtingen inkoop en onderhoudscontracten Blaauw schilderwerk Lenferink schilderwerk	€ -	€ 28.241	€ 30.668
Investeringsverplichtingen nvt			
Verplichtingen huur vastgoed SHB	€ 2.201		
Verplichtingen ten aanzien van personeel niet opgenomen vakantiedagen	€ 630		
Financiering WSW borgstellingsvergoeding	€ 928	€ 3.069	€ 919

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	2018	2018	2018
	€	€	€
WINST- EN VERLIESREKENING			
Huuropbrengsten	1.403.039	55.488	1.458.527
Opbrengsten servicecontracten	13.689	1.962	15.651
Lasten servicecontracten	13.753	1.962	15.715
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	438.146	22.950	461.096
Lasten onderhoudsactiviteiten	307.573	16.111	323.684
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13.300	697	13.997
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	643.956	15.730	659.686
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	80.265	-	80.265
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.893.741	-67.708	2.826.033
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	1.815	-	1.815
Overige organisatiekosten	-	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	527	-	527
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	113	6	119
Rentelasten en soortgelijke kosten	115.091	6.029	121.120
Totaal van financiële baten en lasten	-114.978	-6.023	-121.001
Totaal van resultaat voor belastingen	3.504.272	-58.001	3.446.271
Belastingen	314.251	16.461	330.712
Totaal van resultaat na belastingen	3.190.021	-74.462	3.115.559

KASSTROOMOVERZICHT

	DAEB	niet- DAEB	Totaal
	2018	2018	2018
	€	€	€
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huurontvangsten	1.403.397	55.488	1.458.885
Vergoedingen	13.689	1.962	15.651
Overheidsontvangsten	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	5.817	0	5.817
Ontvangen interest	113	6	119
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.423.016	57.456	1.480.472
Uitgaven:			
Erfpacht	0	0	0
Betalingen aan werknemers	134.020	7.020	141.040
Onderhoudsuitgaven	310.284	16.253	326.537
Overige bedrijfsuitgaven	199.738	10.462	210.200
Betaalde interest	246.075	12.890	258.965
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13.276	695	13.971
Verhuurdersheffing	100.740	0	100.740
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.097	0	2.097
Vennootschapsbelasting	330.389	17.306	347.695
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.336.618	64.627	1.401.245
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	86.398	-7.171	79.227
(B) (Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	130.000	0	130.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	130.000	0	130.000

Kasstroomoverzicht vervolg

(B) (Des)investeringsactiviteiten vervolg

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur			
Verbeteruitgaven			
Aankoop			
Nieuwbouw verkoop			
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop			
Sloopuitgaven			
Investerings overig			
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>			
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			

FVA

Ontvangsten verbindingen			
Ontvangsten overig			
Uitgaven verbindingen			
Uitgaven overig			
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>			

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

(C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen			
Nieuwe ongeborgde leningen			

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen			
Aflossing ongeborgde leningen			

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

Toename (afname) van geldmiddelen			
Wijziging kortgeld			

Geldmiddelen aan het begin van de periode			
Geldmiddelen aan het einde van de periode			

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	2018	2018	2018
	€	€	€
	0	0	0
	0	0	0
	125.000	0	125.000
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	1.725	90	1.815
	126.725	90	126.815
	3.275	-90	3.185
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	3.275	-90	3.185
	0	0	0
	0	0	0
	1.049.532	0	1.049.532
	0	0	0
	-1.049.532	0	-1.049.532
	-959.859	-7.261	-967.120
	1.080.142	26.760	1.106.902
	120.283	19.499	139.782

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. HUUROPBRENGSTEN

	2018	2017
	€	€
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.412.205	1.386.235
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	22.736	22.532
Bedrijfsruimten	32.752	35.279
	<u>1.467.693</u>	<u>1.444.046</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.916	-450
Huurderving wegens oninbaarheid	-7.250	-1.013
	<u>1.458.527</u>	<u>1.442.583</u>

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2017: 0).

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,13% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,03%). De huurderving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,49% (vorig jaar 0,07%).

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Leveringen en diensten	15.715	18.434
Vergoedingsderving wegens leegstand	-64	-52
	<u>15.651</u>	<u>18.382</u>

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,41% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,28%).

12. LASTEN SERVICECONTRACTEN

Onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	15.715	18.408
---	--------	--------

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.

De services zijn georganiseerd als fondsen, waarbij jaarlijks de bijdrage wordt bijgesteld. Daarbij streven we naar een saldo per fonds dichtbij nul.

13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Belastingen	58.498	57.715
Verzekeringen	4.504	4.498
Verhuurderheffing	100.740	110.736
Toegerekende organisatiekosten	287.131	248.168

Bijdrage VVE	4.844	3.000
Diverse lasten	5.379	1.061
	<u>461.096</u>	<u>425.178</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

	2018	2017
Lonen en salarissen	112.214	117.731
Sociale lasten	18.575	19.624
Pensioenlasten	18.254	20.367
Overige personeelskosten	17.349	10.369
	<u>166.392</u>	<u>168.091</u>
Hiervan is doorbelast aan:		
- Onderhoud	-25.523	-23.069
- Leefbaarheid	-1.498	-2.408
- Administratiekosten	-	-727
	<u>-27.020</u>	<u>-26.204</u>
Totaal	<u>139.372</u>	<u>141.887</u>

PERSONEELSLEDEN

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 2,05 FTE (vorig verslagjaar: 2,33). Dit betreft part-timers, een voor elk van de volgende functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken.

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 87.000 op full-time basis. De bezoldiging vindt plaats in bezoldigingsklasse A: Harmonisch Wonen heeft minder dan 750 woningen en Lelystad heeft minder dan 100.000 inwoners (conform Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.).

2018 honorering rvc	bedragen x € 1	Pels	Vos	Vlak
Functiegegevens		Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		7.108	4000	4677
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		13.050	8.700	8.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
2017				
Functiegegevens		Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		5.723	4.000	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴		12.600	8.400	8.400

HONORERING DIRECTEUR

Honorering directeur	bedragen x € 1	Matthijssen 2018	Matthijssen 2017
Functiegegevens		directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01-01/31-12	01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75	0,75
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		53.993	52.369
Beloningen betaalbaar op termijn		9.348	8.846
<i>Subtotaal</i>		<i>63.341</i>	<i>61.215</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		65.250	63.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Totale bezoldiging		63.341	61.215
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

	2018	2017
	€	€
Bezoldiging en kosten RvC	27.855	20.507
Huisvestingskosten	6.201	6.476
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van exploitatie	10.023	10.001
Overige bedrijfslasten	103.681	69.299
	<u>147.759</u>	<u>106.284</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Accountantsonderzoek jaarrekening	17.333	21.541
Werk derden financiële informatieverzorging	56.317	19.641
Advieskosten	3.607	1.365
Automatiseringskosten	11.788	10.967
Overige algemene kosten	9.961	11.249
Promotiekosten	2.885	2.495
Contributie landelijke federatie (Aedes)	1.789	2.041
	<u>103.681</u>	<u>69.299</u>

De stijging van de post "werk derden financiële informatieverzorging" is veroorzaakt door de outsourcing van de administratie.

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Planmatig onderhoud	298.988	347.019
Klachten- en mutatieonderhoud	22.319	16.777
Woningverbetering ten laste van resultaat	53	1.365
Diversen	2.324	-
	<u>323.684</u>	<u>365.161</u>

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Incassokosten	26	2.468
Saneringsheffing	12.786	-
Heffing Aw	1.185	984
	<u>13.997</u>	<u>3.452</u>

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

16. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP 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.

	2018	2017
	€	€
Verkoop huurwoningen	130.000	-
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-49.735	-
	<u>80.265</u>	<u>-</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed	2.893.741	1.244.259
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed	-67.708	20.076
	<u>2.826.033</u>	<u>1.264.335</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

18. NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

SHL - huur en kopieerkosten	-	326
SOWCI - administratie-, huur- en kopieerkosten	-	147
SHB - doorbelaste uren en materialen	-	2.343
Overige diverse baten	1.815	1.552
	<u>1.815</u>	<u>4.368</u>

19. LEEFBAARHEID

	2018	2017
	€	€
Huur restaurant	-	3.575
Doorbelasting interne uren	527	3.892
	<u>527</u>	<u>7.467</u>

De uitgaven voor Leefbaarheid bedroegen in 2018 gemiddeld € 2,50 per vhe (2017 : € 34,-).

20. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	119	332
Rentelasten en soortgelijke kosten	-121.120	-207.113
	<u>-121.001</u>	<u>-206.781</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rekening-courant banken/spaarrekeningen/vorderingen	119	332
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen verhuurcomplexen	-116.171	-204.523
Bankkosten	-4.949	-2.590
	<u>-121.120</u>	<u>-207.113</u>

21. BELASTINGEN

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. Daarnaast geldt dat de WOZ ontwikkeling van materiële invloed is op de fiscale positie. De WOZ die begin 2020 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2018. Vandaar kan de fiscale positie over 2018 afwijken ten opzichte van hetgeen nu is gepresenteerd.

BELASTINGDRUK WINST-EN-VERLIESREKENING

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

	2018	2017
	€	€
Vennootschapsbelasting 2018	-285.592	-
Vennootschapsbelasting 2017	-43.015	-
Mutatie latentie vennootschapsbelasting	-2.105	-126.329
	<u>-330.712</u>	<u>-126.329</u>

RESULTAATBESTEMMING

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 18 juni 2019. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2018

De directie stelt voor om de winst over 2018 ad € 3.115.559 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan welke de jaarrekening 2018 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 juni 2019 beoordeeld en conform de statuten vastgesteld 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, 18 juni 2019

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

Ir. P.M. Pels, voorzitter

S. Vos, secretaris

Mr. 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 ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018; 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 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 47). Hierin staat beschreven dat Stichting Harmonisch Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de

Ref.: J.NO.19017

accoon avm controlepraktijk B.V., Zonnedaauw 11, 9202 PE Drachten, Postbus 623, 9200 AP Drachten
T: 0512 51 61 35, F: 0512 52 57 06, www.accoonavm.nl

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van accoonavm controlepraktijk b.v. van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09114597 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.accoonavm.nl/algemene-voorwaarden raadplegen. Bezocht ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities. Bovenvernoemde disclaimer en aansprakelijkheidsbeperking gelden niet alleen voor accoonavm controlepraktijk b.v. maar ook voor iedere andere entiteit binnen het Accoon avm-netwerk en onze en hun respectieve personeelsleden.



Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

BENADRIJING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 56). Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag;
- 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 is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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.



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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening 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. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren 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, 18 juni 2019

accon avm controlepraktijk B.V.
Namens deze:

w.g. F. Kroon
Registeraccountant

Stichting Harmonisch Wonen – Ref.: J.NO.19017

Pagina 3 van 4



BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2018 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. 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.

