

JAARVERSLAG 2014



harmonisch
wonen

Jaarverslag over het boekjaar 2014, lopende van 1 januari 2014 t/m 31 december 2014

Bij de foto op het voorblad: Zomerfeest georganiseerd door bewonersorganisatie SOWCI en gesponsord vanuit het participatiebudget van Harmonisch Wonen (foto Ger Lieve)

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



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

INHOUD

Bestuursverslag.....	4
Voorwoord	4
Missie	5
Opgave en strategie	5
Huisvesting voor de klant	5
Beleidscyclus	6
Uitbreidingsplannen	6
Jaarresultaat	6
Aedes	7
Organisatiestructuur	7
Externe samenwerking	7
Interne controle	8
Personeel en organisatie	9
Bestuursverklaring	11
Verslag van de Raad van commissarissen (Rvc)	12
Organisatie	13
Implementatie Governancecode	14
Beloning RVC en directeur/bestuurder	14
Werkwijze van de raad	14
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen	16
Volkshuisvestingsverslag.....	17
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	18
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	22
Wonen en Zorg	26
Leefbaarheid	26
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	27
Financieel beleid	28
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	30
Jaarrekening	31
Balans per 31 december 2014	32
Winst en Verliesrekening over 2014	34
kastroomoverzicht	35
Waarderingsgrondslagen	36
Toelichting op de balans	43
Toelichting op de winst en verliesrekening	53
Ondertekening	58
Overige gegevens.....	59
controleverklaring	60

BESTUURSVERSLAG**VOORWOORD**

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2014, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de prestaties die zijn behaald. 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 2014:

- Januari: Harmonisch Wonen stapt over op een nieuw primair systeem automatisering. Er wordt een stap vooruit gezet in boekhouding en klantinformatiesysteem. De implementatie begon in 2013 en loopt in 2014 het hele jaar door.
- Januari; goedkeuring beleidsplan 2014-2018 in de RvC
- Januari: gemeenteraad blokkeert nieuwbouwlocatie Vredeswijk Oostrandpark
- April: Harmonisch Wonen past woningtoewijzing aan om ruimte te maken voor energie-investeringen. Niet meer de huur is bepalend voor de toewijzing maar de totale woonlasten.
- Mei: plaatsing zonnestroominstallaties op 29 woningen. De panelen zijn gefinancierd met een groenfinanciering.
- Mei: college Lelystad en Stichting Vredeswijk kiezen voor nieuwe nieuwbouwlocatie. Harmonisch Wonen blijft betrokken als afnemer van eventueel te ontwikkelen huurwoningen en past het programma van eisen aan.
- Juni: De inventarisatie van het bezit en de prijzentabel ten behoeve van de meerjaren onderhoudsbegroting wordt voorzien van een externe expert opinion en volledig bijgewerkt.
- Juli: alle woningen voorzien van nieuw energielabel. Gemiddeld het net iets beter dan label B en daarmee voldoen we aan de landelijke doelstelling voor 2021.
- November: Aedes publiceert landelijk tevredenheidonderzoek onder corporaties; Harmonisch Wonen eindigt op de eerste plaats van de 230 deelnemers
- December: eerste schetsontwerp Vredeswijk campuszone bekendgemaakt door Stichting Vredeswijk
- Herwaardering fiscale waarde van het bezit. Hierdoor kan een aantal jaren vennootschapsbelasting worden teruggevraagd; een forse financiële meevaller!

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

Radbout Matthijssen, directeur/bestuurder

MISSIE

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

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

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

De corporatie geeft uitwerking aan deze visie door:

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

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

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

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

OPGAVE EN STRATEGIE

Het is de opgave voor Harmonisch Wonen om die beoefenaren van de TM techniek passend te huisvesten, die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen. Om dat te realiseren kiezen we voor intensieve samenwerking, vooral op het gebied van woningtoewijzing met de bewonersorganisaties SOWCI en SHL. In 2014 is hier met succes invulling aan gegeven.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2014 op passende wijze invulling gegeven. De mutatiegraad is iets gestegen; de wachttijd en het aantal woningzoekenden zijn iets gedaald. Het aantal woningzoekenden ligt voor een aantal woningtypen op de gewenste ondergrens. In een enkel geval is er tijdens een mutatie een korte periode van leegstand ontstaan. De kwaliteit van het woningbezit is op een goed niveau gehouden en knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud zijn achterwege gebleven.

Vigerend toelatingsbeleid biedt de mogelijkheid om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, ook andere huurders zich als woningzoekende in te laten schrijven. Dit gebeurt op een wijze die de leefstijl binnen het werkgebied waarborgt. In 2014 is uitsluitend verhuurd aan beoefenaren van de TM techniek.

BELEIDSCYCLUS

In 2014 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	Sponsoren MFA gemeente	2013	2014
	Opstellen communicatieplan	2014	
	Vernieuwen website		
	Structureren belanghebbendenoverleg	2014	2015
	Teamproject integriteit en belangenverstrengeling	2013	2014
	Wijzigen puntensysteem wachttijd Sidha's	2014	2014
	Zonnepanelen (investeren in betaalbaarheid)	2013	2014
	Upgraden oudere seniorenwoningen	2013	2014
	Extern advies onderhoudsplan	1-5-2014	2014
	Keuzevrijheid keukenvervanging herhaalproject	2013	2014
	Verbeteren energielabels (zonnepanelen)	2013	2014
	CBC MKW intervisiegroepen; onderzoek besparingen	2014	2014

Er is een startnotitie communicatie geschreven. Hierin is een uitgebreide analyse opgenomen van de doelen en middelen. Begin 2015 is dit uitgewerkt in een concreet plan van aanpak. Vanwege deze vertraging is ook de website nog niet aangepakt.

De overige zaken zijn gerealiseerd.

UITBREIDINGSPLANNEN

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

In november 2011 heeft stichting Vredeswijk een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad gesloten voor de ontwikkeling van circa 200 Vedisch gebouwde woningen in de zogenaamde Vredeswijk in Lelystad. De initiatiefgroep in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) heeft Harmonisch Wonen gevraagd huurwoningen in dit project te realiseren. Omdat dit aansluit bij de missie heeft dit prioriteit gekregen in de nieuwbouwopgave van Harmonisch Wonen. In 2014 is voor de tweede maal een potentiële bouwlocatie bij de gemeente afgeketst, maar er is in samenspraak met de gemeente een nieuwe locatie gekozen en een eerste schetsontwerp gemaakt. Harmonisch Wonen zet zich in om op deze locatie een aantal woningen af te nemen in lijn met het beleidsplan (ca 20 sociale huurwoningen).

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2013 met ca €29.000 toegenomen tot €31.701. Het resultaat is verbeterd als gevolg van: lagere rentelasten (ca €111.000,-) hogere huuropbrengsten (ca €62.000,-), lagere personeelskosten (ca €12.000,-) en verslechterd als gevolg van: de verhuurdersheffing (ca €83.000,-), hogere onderhoudslasten (ca €43.000,-), hogere afschrijvingen (ca €15.000,-), hogere overige bedrijfslasten (ca €14.000,-).

Doordat de WOZ waarde van het bezit de laatste jaren is gedaald kan er ca. 3 miljoen worden afgeschreven op de fiscale waardering van het bezit. Er wordt uitgegaan van een vaste fiscale waarde,

maar door de grote daling in de WOZ waarde is besloten tot een eenmalige afwaardering in 2012. Daardoor is er over 2014 géén vennootschapsbelasting verschuldigd en kan de betaalde belasting t/m 2011 worden teruggevraagd. Dit heeft een positief effect op het jaarresultaat van ca €250.000,-.

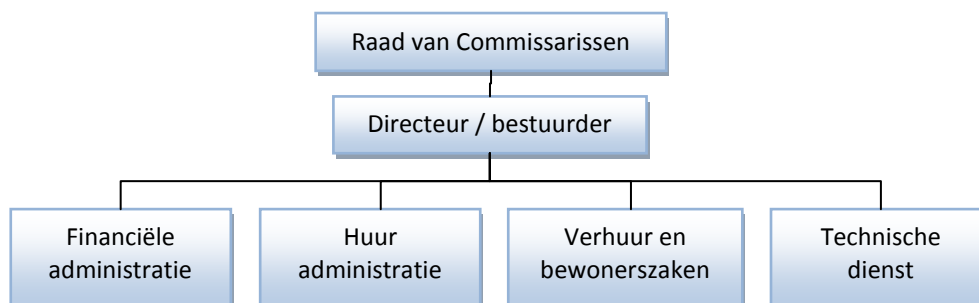
Voor verdere specificatie van de gestegen en gedaalde baten en lasten wordt verwezen naar de paragraaf Analyse Jaarresultaat in het Volkshuisvestingsverslag op bladzijde 29.

AEDES

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

ORGANISATIESTRUCTUUR

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



EXTERNE SAMENWERKING

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

- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, heeft al haar toezichts-, bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Er kleven aan de constructie geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. De synergie geeft schaalvoordelen.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie. Deze welzijns- en bewonersorganisatie heeft vrijwel hetzelfde werkgebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en –bijeenkomsten. Er wordt in samenwerking met deze stichting een periodiek bewonersblad en een wijktelefoongids uitgegeven. Als TM- en bewonersorganisatie verzorgt de stichting de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de toewijzing. Stichting Onderwijs WCI wordt gezien als belangrijke stakeholder. Over beleids- en leefbaarheidsaspecten vindt regelmatig gestructureerd overleg plaats.
- **Stichting Harmonisch Leven (SHL)** is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. Van 2007 tot 2014 was SHL als bewonersorganisatie betrokken bij de instroom van nieuwe huurders. Vanaf 2014 ligt dat als voorheen geheel bij SOWCI. Daarnaast houdt SHL zich onder andere bezig met belangen en leefbaarheidsaspecten van bewoners en lokale organisaties. Verzoeken om donaties voor activiteiten die binnen de doelstelling van SHL passen, worden veelvuldig gehonoreerd.

SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien en wordt in voorkomende gevallen geconsulteerd bij beleidsbeslissingen.

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

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 en de SHL (zie boven onder samenwerking). Deze stichtingen houden we op de hoogte van beleidsontwikkeling en kunnen hierop reageren.

Bij gebrek aan een formele **huurdersorganisatie** houdt Harmonisch Wonen jaarlijks een algemene bewonersavond waar de aanwezigen de agenda bepalen. Deze avond heeft in april 2014 plaatsgevonden. We spraken over woningtoewijzingsbeleid, vliegveld Lelystad, de rol van Harmonisch Wonen in Vredeswijk en de toekomst van het Sidhadorp, huurverhoging, onderhoud (kruipruimteisolatie), het beleidsplan, de samenwerking met SOWCI en SHL, het participatiebudget, het MFA buurthuis de “Waterbever” en zonnepanelen. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen.

Met **SOWCI en SHL** is in 2014 gesproken over een aanpassing van de wachtlijstsystematiek, de continuïteit van het Restaurant, de procedure bij wederverkoop van woningen, de aanbevelingsprocedure voor nieuwe huurders, de kosten van het huis- aan huis blad SidhadorpNieuws, het afnemen van de wachtlijst en promotie voor wonen in het Sidhadorp, het 30 jarig bestaan in 2015, Vredeswijk en nieuwbouwplannen van SOWCI bij de meditatiehal in het Sidhadorp.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw in Vredeswijk en het vervolg op het in 2014 aflopende convenant.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (212 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Volledige financiële rapportage vindt eenmaal per jaar plaats. Aan de inkomstenkant worden de verhuurresultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant wordt gewerkt met een goedgekeurde jaarplanning en begroting waar de directeur-bestuurder voor wat betreft

de voortgang aan de raad van commissarissen (RvC) verantwoording verschuldigd is. In 2014 is de verantwoording versterkt en is per kwartaal wordt een forecast gemaakt en besproken met de RvC. In september heeft de RvC de vernieuwde meerjarenraming onderhoud goedgekeurd. Dit is een jaarlijks proces. Daarnaast monitort de RvC, onder andere via netwerken met huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens een treasurystatuut. Voor de kapitaalslasten is een risicobeheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd. Ook deze is onderwerp van gesprek met de RvC.

In 2014 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 31-12-2014 in overzicht:

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

Het *gemiddeld* aantal Fte in 2014 lag iets hoger dan hier aangegeven en wordt verantwoord in de volgende paragraaf. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB.

PERSONEELSKOSTEN

In 2014 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. Er was een laag verzuim en er waren geen wisselingen.

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

Specificatie netto bedrijfslasten (per vhe x €1)	Corporatie			Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2013	2013
Personeelslasten	514	782	780	578	743
Overige bedrijfslasten*	1.179	1.221	539	653	930
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.266	1.050	1.175	1.163	1.188
Variabele lasten	2.959	3.053	2.493	2.394	2.861
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen pers.)	1.312	1.050	1.175	1.200	1.269
Bruto bedrijfslasten	1.647	2.003	1.318	1.194	1.592
Af: Opbrengsten vergoedingen	87	97	93	122	309
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	96	116	111	146	126
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	5	56
Netto bedrijfslasten	1.463	1.790	1.114	921	1.101
Af: Leefbaarheidsuitgaven	73	60	0	33	11
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheid	1.390	1.730	1.114	888	1.091

* inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa

Bron: CIP, uitgave CBC (behalve 2014; bron: jaarrekening):

De personeelskosten zijn in het rapport hoger dan gemiddeld in de sector. In 2012 was dit het gevolg van de ziektevervanging van de bestuurder en in 2013 van personeelwisselingen. In 2011 en 2012 waren de overige personeelslasten verhoogd door de inhuur van een interim bestuurder. In de cijfers van 2014 zal een lichte daling te zien zijn. Dit is zichtbaar in het stijgend aantal VHE per fte (feitelijk gewerkte uren):

	2010	2011	2012	2013	2014
fte (feitelijk gewerkte uren)	3,1	3,0	3,4	3,3	2,9
	100%	95%	110%	105%	94%
VHE per fte	70	73	64	66	74
	100%	105%	91%	95%	106%

Het gemiddelde fte (feitelijk gewerkte uren) ligt boven het contractuele fte ultimo boekjaar zoals weergegeven in de voorgaande paragraaf. Dat komt vooral door uitbetaald overwerk in verband met de implementatie van de nieuwe automatisering en de uren van de invalkracht technische dienst.

BESTUURSKOSTEN

De feitelijke beloning van de bestuurder was in 2014 als volgt opgebouwd:

bestuurder	Drs. R.W.M. Matthijssen
Datum installatie	1-1-1997
Datum in dienst/uit dienst	1-5-1989
Geslacht/geboortjaar	Man 1960
Dienstverband	Loondienst
Duur en omvang dienstverband	Vast, 30 uur per week
Vaste beloning	50.906
Jubileumgratificatie	4.242
Overige belastbare verstrekkingen	0
Belastbaar deel onkostenvergoedingen	533
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	10.547
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0

ZIEKTEVERZUIM

Het ziekteverzuim lag in 2014, net als in 2013 op 1,4%.

BESTUURSVERKLARING

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

Drs. R.W.M. Matthijssen, directeur/bestuurder
Lelystad, 10-3-2015



Gepensioneerde dorpswinkelier ontvangt onderscheiding van de bewonersorganisatie SOWCI en Harmonisch Wonen

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)



Wethouder Jacobs opent het vernieuwde buurtcentrum "De Waterbever". Harmonisch Wonen betaalde mee aan het internetcafé.

ORGANISATIE

De corporatie heeft sinds 1994 een tweelagen structuur met één directeur/bestuurder. Deze functie wordt conform een directie arbeidsovereenkomst d.d. 10-12-2012 vervuld door de heer drs. R. W.M. Matthijssen.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht geb. jaar	Nevenfuncties	Dienstverband	Beloning	Variable beloning
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	directeur/bestuurder Stichting Harmonisch Beheer (SHB)	Loon-dienst 0,75 fte, (4 dagen per week)	€66.228 all in, inclusief eenmalige jubileum-bonus, en pro rato	Geen

De RvC bestond in 2014 uit vijf personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht en geb. jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
G.J. van Buul	24-5-2007	24-5-2015	Vrouw 1961	Financieel adviseur		Voorzitter vanaf 17/6/2010
Ir. A.G.J.M Hammer	3-4-2008	3-4-2016	Man 1951	Organisatie-adviseur	+ Voorzitter Bestuur VOC + Voorzitter RvT Nassauklinieken	Vice-voorzitter, juridische zaken, externe communicatie, volkshuisvesting
J. van der Eijk-Reesinck	23-8-2010	23-8-2014	Vrouw 1966	Ondernemer		Secretaris, huurdersbelangen, PZ
S. Vos	12-06-2013	12-06-2017	Man 1955	Leraar TM	+ Voorzitter Bestuur Maharishi Basisschool De Fontein + Secretaris RvT Stichting Harmonisch Leven + Bestuurslid Stichting Vredeswijk + Bestuurslid SOWCI Groningen en Friesland + Voorzitter stichting LOKA + Voorzitter Peuterspeelzaal "De Sterretjes"	Secretaris, namens huurders, PZ
Ir. P.M. Pels	22-08-2013	22-08-2017	Man 1955	Zelfstandig adviseur/interimier	+ Voorzitter Citycentrum Zwolle + Freelance journalist/tekstschrjver	Financiën, volkshuisvesting project-ontwikkeling

IMPLEMENTATIE GOVERNANCECODE

Per 1 januari 2007 is de Aedes governancecode van kracht verklaard . Deze code is in 2008 integraal geïmplementeerd en in 2012 nogmaals aangepast. Vanuit een oogpunt van transparantie worden significante afwijkingen herhaald:

Artikel II.2.1: Dit Artikel regelt de onafhankelijke positie van de commissarissen. Op dit aspect is een zorgvuldige afweging gemaakt. Harmonisch Wonen streeft naar 50% onafhankelijke leden in de raad. Vanwege de bijzondere en recente ontstaansgeschiedenis van Harmonisch Wonen wordt de binding met de doelgroep (de transcendente meditatie (TM) beoefenaar) ook in de raad op prijs gesteld. Om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat ook de raad deze binding heeft, hetzij door in het bezit te wonen, hetzij door een betrokkenheid bij een TM-organisatie. In lid d) van hetzelfde artikel wordt nader gespecificeerd dat medewerkers en bestuurders van de lokale en nationale TM-organisaties als niet onafhankelijk worden beschouwd.

De heer Vos heeft als huurderscommissaris en bewoner van het Sidhadorp diverse nevenfuncties, die in beginsel strijdig zijn met de code. Hierover zijn goede afspraken gemaakt teneinde iedere vorm van belangenverstrengeling te voorkomen.

Er is in 2014 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren en er zijn geen meldingen geweest van onregelmatigheden.

BELONING RVC EN DIRECTEUR/BESTUURDER

De leden van de RvC hebben ook in 2014 besloten zich een (binnen de VTW-richtlijnen) bezoldiging en/of onkostenvergoeding toe te kennen.

WERKWIJZE VAN DE RAAD

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

- Robuust positioneren van de corporatie
- Borgen continuïteit van de corporatie
- Realiseren van de volkshuisvestelijke rol
- Risicobeheersing en financiële controle (planning en control)
- Kwaliteitsborging
- Financieel verslagleggingsproces
- Naleving vigerende wet- en regelgeving
- Adequaat reageren op maatschappelijke ontwikkelingen

De RvC controleert en/of beoordeelt door middel van:

- Het BBSH
- De door haar goedgekeurde beleidsplan en missie
- Het jaarplan en de daarbij behorende begroting
- Het treasurystatuut
- De rapporten van het Centraal Fonds, de beoordelingsbrief van de minister , de Aedes en VTW bedrijfstakInformatie.
- Afspraken met externe belanghebbenden
- Overige informatie als verkregen uit netwerken, van bewoners en van het personeel
- Het bijwonen van diverse bijeenkomsten met de corporatie en derden, waaronder de huurders
- Rapportages van de accountant

- De schriftelijke en mondelinge verantwoordinginformatie als verstrekt door de bestuurder in de vergaderingen met de RvC.
- Het stimuleren van de directeur/bestuurder om proactief de RvC te informeren.

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

Thematische verdeling gezamenlijke bijeenkomsten :

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

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

WERKWIJZE JAARVERSLAG EN JAARREKENING

Jaarverslag x-1 en de jaarrekening x-1 worden vastgesteld door de directeur/bestuurder. Hij wordt hiertoe in staat gesteld door de aanschaf van nieuwe software die de inschakeling van een extern boekhouder overbodig maakt. Beide verslagen worden in bijzijn van de accountant (ACCON-AVM) ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Om de behandeling te bevorderen wordt eveneens een voortschrijdende meerjarenraming en een analyse van de algemene kosten in vergelijking met die van het voorgaande jaar (x-2) en de begroting (x-1) geproduceerd.

In 2014 is duidelijk geworden dat de voornoemde werkwijze (nog) niet optimaal is. Dit blijkt uit de tegenvallende financiering voor het ambitieus gepresenteerde zonnepanelenproject.

WERKWIJZE JAARPLAN, BEGROTING

De begroting als financiële weergave van het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en voor het nieuwe boekjaar ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Het kan verhelderend zijn meerdere scenario's van de meerjarenraming te maken. De dotatie onderhoud, een van de grootste kostenposten naast de rente, wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse actualisatie van een meerjarenraming onderhoud waarin de realisatie van het laatste jaar (X-1) is meegenomen. Eens in de vier à vijf jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld.

In 2014 is het in 2013 geïnitieerde Beleidsplan 2014-2018 afgerond.

WERKWIJZE CONTROLE INTERNE BEHEERSING

Sinds 2013 fungeert ACCON-AVM als accountant. De door een voorganger in 2008 gemaakte opmerkingen gemaakt m.b.t. de interne controle zijn in 2014 afgerond.

WERKWIJZE THEMA'S

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

De secretaris van de RvC maakt het verslag.

In 2014 is o.a. vervolg aandacht besteed aan de opmerkingen en aanbevelingen voortkomende uit de visitatie. Speerpunten: voorwaarden voor nieuwbouw, instandhouding en herwaardering woningbezit, zonnepanelen, terugdringen interne kosten, personeelsaangelegenheden.

WERKWIJZE ZELFEVALUATIE

De zelfevaluatie gebeurt in een afzonderlijke bijeenkomst van de RvC, op basis van de individueel ingevulde checklist van de commissie Glasz en neemt daarbij tevens de waarnemingen van de directeur/bestuurder mee. De zelfevaluatie leidt ertoe dat er in toenemende mate een gedifferentieerd zelfbewustzijn ontstaat over de rol en het functioneren van de raad. Voor wat betreft de samenstelling van de RvC is besloten de ontstane vacature, door het vertrek van Mw. Van der Eijk-Reesinck, niet op te vullen en de onderhavige portefeuille onder de resterende leden te verdelen. Eind 2014 heeft er een evaluatiegesprek plaatsgevonden met de directeur/bestuurder.

WERKWIJZE TOEZICHT OP FUNCTIONEREN ORGANISATIE

De RvC informeert regelmatig bij bestuur en werknemers naar de werking van de organisatie. De RvC laat zich informeren over voorgelegde geschillen en klachtenzaken. In 2014 heeft zich m.b.t. bewoners op de Amer een escalerend probleem (overlastzaak) voorgedaan. Dit is nog in behandeling en wordt door de RvC nauwlettend gevolgd.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN LEDEN VAN DE RVC

Ook de beroepsorganisaties in de corporatiesector hebben een ruim aanbod van cursussen voor commissarissen. Hiervan is in 2014 gepast gebruik gemaakt. De voltallige raad is overtuigd van de urgentie en turbulentie op de woningmarkt en wil graag op de hoogte blijven van actuele ontwikkelingen. Daarom is er afgestemd gebruik van dit aanbod gemaakt.

OVERZICHT BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN BESPROKEN IN REGULIERE VERGADERINGEN

De Raad van Commissarissen is in 2014 in 6 gecombineerde vergaderingen en/of themabijeenkomsten samengekomen. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Project zonnepanelen
- Nieuw automatiseringssysteem
- Meerjarenraming onderhoud
- Beleidsplan 2014-2018
- Samenstelling RvC
- Taak- cq portefeuilleverdeling in RvC
- Concept communicatieplan
- Opdracht accountantscontrole 2014
- Compliance
- Voorwaarden en actualisatie van de nieuwbouwplannen Vredeswijk
- Onderhoud i.r.t. de instandhouding/waardevermeerdering Sidhadorp
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2013 zijn besproken en goedgekeurd
- Het jaarplan en de begroting voor 2015 zijn besproken en goedgekeurd
- Vegetarisch restaurant



Enorme bergen groenafval markeren de plek waar de gemeente het komt ophalen. Harmonisch Wonen organiseerde samen met de gemeente een snoeidag.

KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM) techniek. Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, enkele bedrijfsruimten en gemeenschappelijke ruimten in bezit en verhuurde in 2014 vrijkomende woningen in alle gevallen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

De omvang van het bezit was voldoende om aan de vraag te voldoen. 14 huurders zegden hun woning op (6,6% van het bezit) en de gemiddelde wachttijd voor een woning was 5 maanden. De wachttijd is daarmee in één jaar tijd gedaald van 17 naar 5 maanden. Eind 2014 liep de wachtlijst echter weer wat op. De leegstand was 0,2%. Voor meer detail, zie de paragraaf "Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden".

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

NIEUWBOUW

STICHTING VREDESWIJK

Het collectief particuliere initiatief, verenigd in de Stichting Vredeswijk heeft in november 2011 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Lelystad voor de ontwikkeling van de zogenaamde Vredeswijk. Harmonisch Wonen is betrokken voor de afname van sociale huurwoningen in dit initiatief. Deze woningen worden ontworpen en gebouwd volgens de Vedische ontwerprichtlijnen. In 2013 is de beoogde locatie afgefallen, maar begin 2014 is een nieuwe locatie beschikbaar gekomen. De ontwikkeling ervan verloopt trager dan eerst verwacht en er is begin 2015 nog geen concreet plan. Harmonisch Wonen houdt nog altijd rekening met de afname van 15 tot 20 huurwoningen. De bouw zal echter niet eerder starten dan in 2016.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 29 jaar oud en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

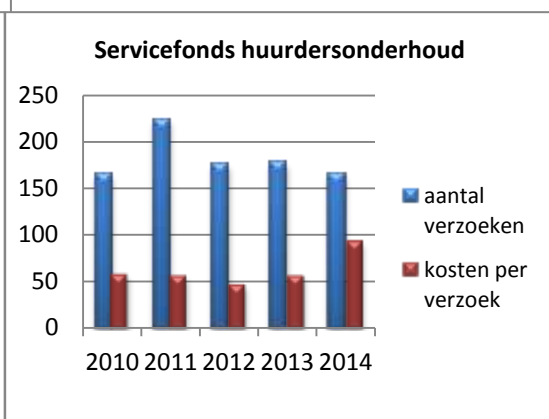
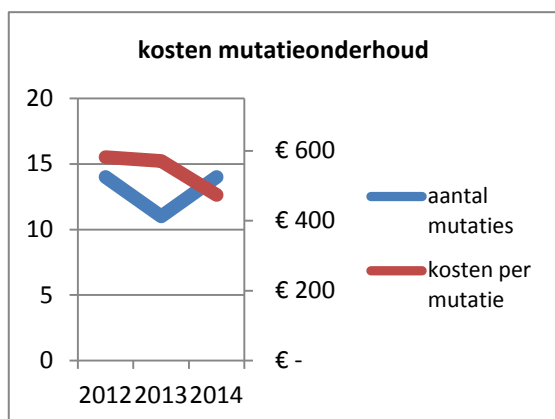
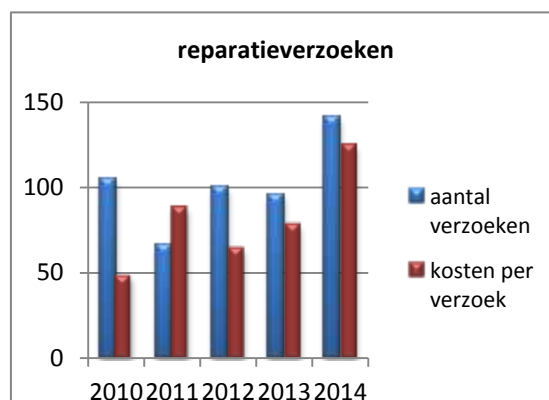
Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjarenplan en -raming. Dit plan is zo ingericht dat groot onderhoud in delen wordt opgesplitst. De woningen blijven zo technisch goed terwijl renovaties waarbij bewoners elders moeten worden ondergebracht niet verwacht worden. Ook is het in een vroeg stadium signaleren van gebreken en direct herstellen op termijn goedkoper dan het doen van grote ingrepen op middellange- of lange termijn. Mede door deze benadering wordt de kwaliteit blijvend gewaarborgd.

De technische inventarisatie is in 2014 voorzien van een externe second opinion en aan de hand daarvan bijgesteld. De jaarlijkse reservering onderhoud is als gevolg van deze bijstelling de komende jaren hoger dan eerder verwacht. Het zijn vooral de kosten van renovatie van de badkamers in de houtskeletbouw die duurder uitvallen.

In 2014 is, conform de raming, relatief weinig planmatig onderhoud uitgevoerd.

KLACHTEN-, MUTATIE- EN SERVICEONDERHOUD

Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd. In 2014 zijn we overgegaan op een nieuw systeem van administratie. Het aantal meldingen reparatieverzoeken en de kosten per melding zijn hoger, maar dat kan mogelijk een gevolg zijn van een betere registratie. De kosten per mutatie zijn in eerdere jaren niet uitgesplitst.



Naast de bovengenoemde reparaties, zijn ook reparaties verricht in het kader van het fonds huurdersonderhoud. Het aantal verzoeken schommelt, maar vertoont over het geheel een iets stijgende lijn. De bijdrage aan het fonds is in juli 2014 gelijk gebleven op € 5,00 per maand. Dit is inclusief ontstoppingsfonds.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2014 is beperkt onderhoud begroot:

onderdeel	begroting	realisatie
isolatie kruipruimten	€ 42.525	€ 1.273
keukens	€ 14.200	€ 11.514
mechanische ventilatie	€ 13.560	€ 11.220
diversen	€ 351	€ 666
badkamers		€ 10.209
schilderwerk		€ 5.352
totaal	€ 70.636	€ 40.234

De kruipruimten zijn al in 2013 uitgevoerd om te kunnen profiteren van de tijdelijk verlaagde btw. Later werd duidelijk dat de verlaagde btw langer zou blijven gelden. In 2014 zijn nog drie woningen uitgevoerd waarvan de bewoners eerder niet thuis waren.

Er zijn iets meer keukens uitgevoerd dan verwacht. Dit is nooit goed te voorspellen; het gaat op individueel verzoek van bewoners die nog een oude keuken hebben. De uitvoering is integraal uitbesteed aan Bribus. Van de 194 woningen die al in aanmerking kwamen voor een nieuwe keuken zijn er inmiddels 148 vervangen.



In de houtskeletbouwcomplexen (165 woningen) is klein onderhoud uitgevoerd aan de mechanische ventilatie. De aanbesteding is iets gunstiger uitgevallen dan begroot.

Vanaf 2015 is groot onderhoud aan 165 badkamers en toiletten voorzien. In de aanloop van de aanbesteding zijn er twee proefwoningen gedaan.

Bij het schilderwerk bleek een onderdeel tussentijds aan onderhoud toe te zijn.

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

De dotatie wordt berekend aan de hand van de MeerJarenBegroting Onderhoud (MJOB) die jaarlijks wordt bijgewerkt aan de hand van prijsontwikkeling, ervaringen, bevindingen tijdens het onderhoud, inspecties en wijzigingen in inzicht en de planning. In 2014 is de volledige onderhoudsraming doorgelicht door een extern bureau ter vergroting van de betrouwbaarheid. Het externe bureau bevestigde, wat we zelf ook al ondervonden bij het uitvoeren van de proefbadkamers, dat de badkamers te optimistisch waren begroot. Daarnaast zijn nog een aantal zaken bijgesteld. Dit heeft geleid tot een bijstelling van de dotatie.

In het verslagjaar bedroeg de dotatie € 251.128 tegenover €221.198 in het voorgaande jaar.

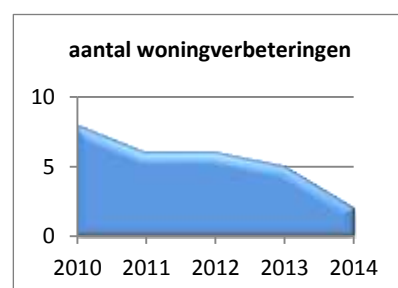
WONINGVERBETERING

Harmonisch Wonen plaatste in 2014 op 29 woningen installaties met zonnepanelen. De investering bedroeg ca €120.000 en levert een besparing in de woonlasten met ca €67,- per jaar ondanks de huurverhoging die er tegenover staat. Harmonisch Wonen realiseert met de investering een hogere huuropbrengst van €9.240,- per jaar. Daarmee is het een rendabele investering.

De tweede grote verbetering in het woningbezit kwam van een externe investeerder. Reggefiber heeft in 2014 in het totale bezit glasvezelaansluitingen gerealiseerd. Een belangrijke verbetering die geen investeringen van Harmonisch Wonen heeft geleverd. Wel zijn in een aantal woningen stopcontacten bijgeplaatst in de meterkast om de aanleg van glasvezel te stimuleren.

Daarnaast komen twee woningen in aanmerking voor een indelingswijziging zodat de woningen beter geschikt zijn voor minder mobiele senioren. De Woonkeur richtlijnen worden hiervoor toegepast. Door de combinatie met het groot onderhoud is hier in formele zin geen sprake van een woningverbetering; er worden geen te activeren kosten gemaakt. Eén woning is in 2014 uitgevoerd. Verder is in één portiek een extra trapleuning geplaatst in verband met een minder mobiele bewoner.

Harmonisch Wonen heeft een individuele regeling voor woningverbetering. Deze regeling beoogt de huurders een grotere vrijheid te bieden in het afwerkingsniveau van de woning. Samen met een coulant beleid bij oplevering op het moment van mutatie wordt dit instrument ingezet om de klant meer keuzevrijheid te gunnen om de woning naar eigen smaak aan te passen. Hiertoe



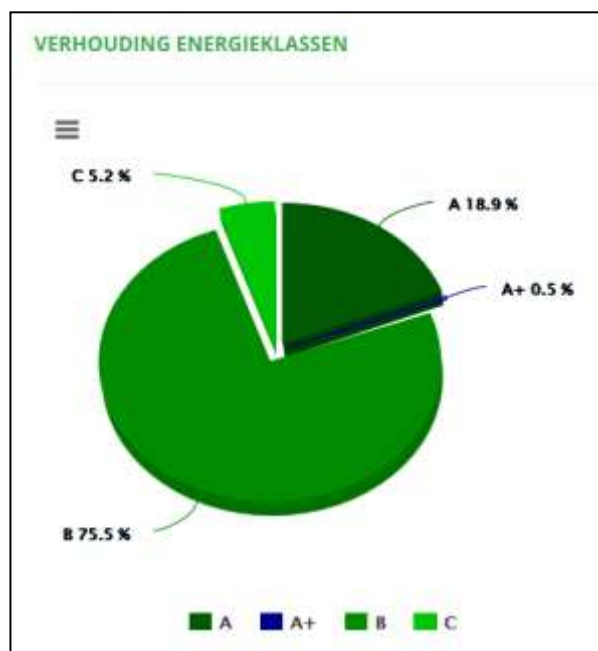
biedt Harmonisch Wonen een standaardpakket voor woningverbetering aan. De huurders kunnen de keuken, zolder of badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% van de kosten en een huurverhoging.

De omvang van de kosten voor de corporatie is beperkt. In het verslagjaar zijn 2 woningverbeteringen doorgevoerd met een eigen bijdrage en huurverhoging voor de huurder. In eerdere jaren lag dit iets hoger door de het kiezen van extra opties bij keukenvervanging. In 2015 wordt weer een stijging verwacht als er bij meerdere woningen groot onderhoud aan badkamers wordt gepleegd.

MILIEU EN GEZONDHEID

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

Voor nieuwbouw wordt gekozen voor de Vedicche bouw. Vedicche gebouwde woningen ondersteunen, door toepassing van speciale ontwerprichtlijnen, de bewoners in hun welzijn en gezondheid. Het gebruik maken van mens- en milieuvriendelijke en duurzame materialen en installaties sluit naadloos aan op dit concept. Harmonisch Wonen heeft zich bereid verklaard huurwoningen af te nemen in het "Vredeswijk" initiatief van de Stichting Vredeswijk. De stichting is in gesprek met de gemeente in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.



TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2014 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd. Voor starters en kleine gezinnen is er een relatief ruime voorraad aan woningen. Ondanks dat in dit segment veel aanbod is, zijn de wachttijden daar het langst.

Woningvoorraad				
onroerend goed in eigendom		bouwjaren woningen		
woningen	212	1985		40%
bedrijfsruimten	2	1987		23%
gemeenschappelijke ruimten	2	1989		15%
bergingen	1	1992		14%
	217	2002		8%
grootte van woningen		doelgroep van woningen		
2 kamers	15%	wonen/werken		2%
3/4 kamers	61%	senioren		8%
4/5 kamers	24%	jongeren		15%
		overige		75%
huurprijs van woningen		verkoop woningen		
< € 389,05	14%	beschikbaar voor verkoop	max 3 van 55	
€ 389,05 – 556,82	36%	verkocht in boekjaar		0
€ 556,82 – 596,75	27%			
€ 596,75 – 699,48	22%	bouwaard van woningen		
> € 699,48	1%	eengezins		80%
		meergezins		20%

WONINGTYPEN EN PRIJSPEIL

Alle *goedkope* woningen in de voorraad zijn HAT eenheden en zijn gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Een deel van de woningen zijn begane grond en gelijkvloers. Deze woningen verhuren we ook aan 55+. Het overgrote deel van de overige woningen valt in de categorie “betaalbaar” met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

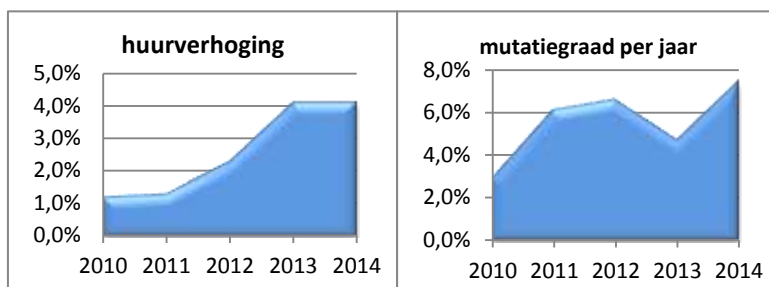
HUURVERHOOGING

De landelijke overheid heeft de verhuurdersheffing ingevoerd. De komende jaren zal deze bijzondere heffing jaarlijks stijgen tot een landelijk totaal van ca 1,7 miljard opbrengst. Globaal komt dat neer op ca 2 maanden huur per woning. Om de heffing mogelijk te maken is een verruiming van het huurverhogingsbeleid doorgevoerd. Huren mogen in 2014 1,5% boven de inflatie worden verhoogd. Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk. Bij huurders met een inkomen boven de €34.000 resp. €43.000 is in 2014 voor de tweede maal een extra opslag toegepast. Om het huidige kwaliteitsniveau te kunnen handhaven en een beperkte nieuwbouwopgave mogelijk te houden heeft Harmonisch Wonen besloten de maximale huurruimte te benutten. De huren zijn in 2014, conform de

inflatie van het voorgaande jaar plus 1,5%, met 4,0% verhoogd.

Door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij 28 huurders (17 met een inkomen tussen 34.085 en 43.602 en 11 met een inkomen boven 43.602) komt de huurverhoging totaal gemiddeld op 4,1%. In 2013 werd de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd bij 22 huurders.

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



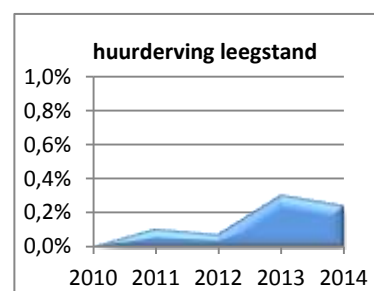
HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

In 2014 is de huurharmonisatie gedifferentieerd toegepast per doelgroep/aftoppingsgrens. Daardoor kon bij sommige woningtypen een hogere streefhuur worden toegepast dan bij andere. De gemiddelde huur bij nieuwe verhuringen bedraagt daardoor 73% van de maximale huur.

Om energie-investeringen mogelijk te maken is 2014 het toewijzingsbeleid voor nieuwe huurders aangepast. In 2012 en daarvoor werd voor nieuwe verhuringen aan mensen die huurtoeslag nodig hebben uitgegaan van een huurplafond ter hoogte van de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In de nieuw toewijzingsregels accepteren we een opslag van 20 euro in de huur per maand bovenop de aftoppingsgrens per labelstap boven label C (in 2013 hanteerden we als norm label D). Dat betekent dat we een woning met bijvoorbeeld een energielabel B en een huur tot 20 euro boven de aftoppingsgrens toch verhuren aan een huurtoeslagontvanger. Uitgaande van de woonlastenbenadering, waarbij als woonlasten de huur en alle bijkomende kosten worden gerekend, is een huurder ondanks de hogere huur toch niet duurder uit. Door het gunstige energielabel bespaart de huurder het verschil in de energiekosten van de woning. Deze aanpassing maakt huurverhoging ten behoeve van plaatsing van zonnepanelen mogelijk. Huren stijgen, maar de totale woonlasten dalen.

HUURDERVING

In 2014 was een stabilisering te zien in de huurderving naar 0,23% (€3161,-). De stijging ten opzichte van 2010-2012 is het gevolg van het afnemen van de lengte van de wachtlijst, waardoor er in sommige gevallen woningen even leeg staan voordat er een nieuwe huurder is. De huurderving wegens oninbaarheid bedroeg in 2014 0,17% (€2.396,-).



VERHUURBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.

TOELATINGSBELEID

Een geïnteresseerde sluit een deelnemersovereenkomst met de bewonersorganisatie Harmonisch Leven (SHL). Daarna kan men zich inschrijven bij Harmonisch Wonen als woningzoekende. Als de woningzoekende geen TM-beoefenaar is, wordt deze allereerst gevraagd een informatieavond bij te wonen.

In de deelnemersovereenkomst wordt onder andere afgesproken dat de deelnemers een maandelijkse

bijdrage betalen van circa 22 euro per maand aan de bewonersorganisatie. Harmonisch Wonen overlegt met SHL over de inhoud en uitwerking van de regeling en houdt de eindverantwoordelijkheid voor de inschrijving van woningzoekenden. Voor bijzondere doelgroepen, zoals voor de huisvesting van asielzoekers met een permanente verblijfsstatus, kan Harmonisch Wonen afwijken van de regeling met SHL. Dat is in 2014 niet gebeurd.

In de loop van 2014 is de regeling versoepeld en treedt SHL terug uit de procedure. SOWCI neemt de taak van bewonersorganisatie over in de toelating en maakt geen gebruik van een overeenkomst met de nieuwe huurder. De maandelijkse bijdrage heeft dan de vorm van een donatie.

VERHUURBELEID

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

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 het convenant met de gemeente. In 2014 heeft, net als in 2013, 1 verhuring plaatsgevonden op basis van urgentie.

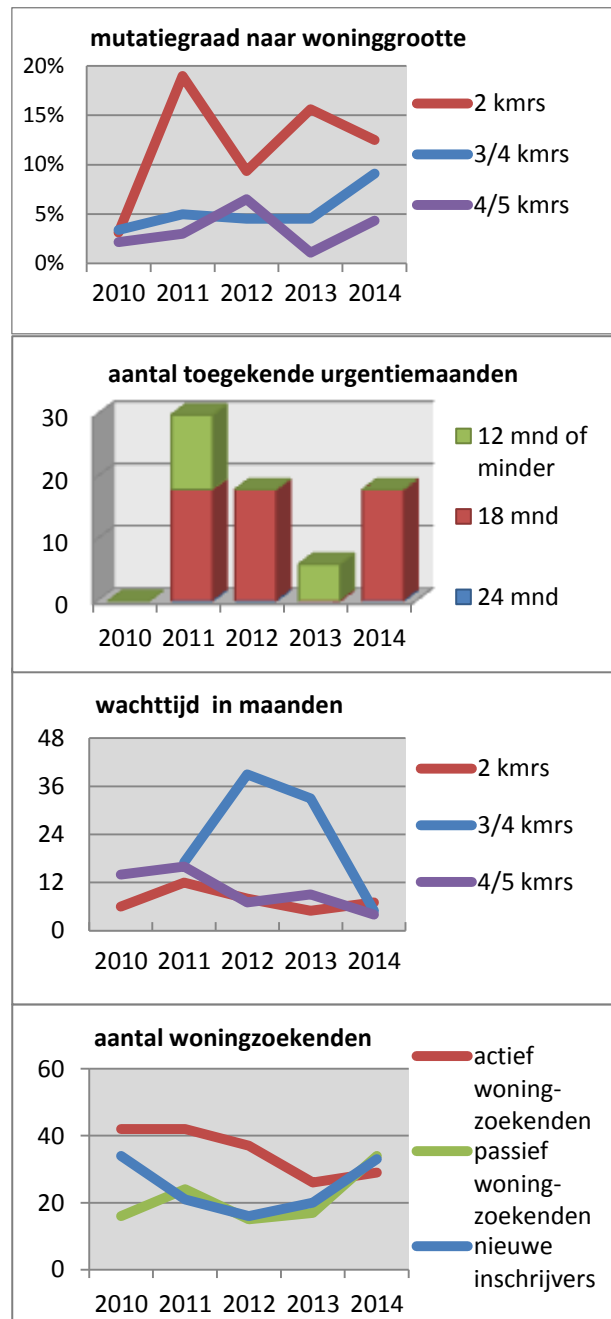
De keuze van de woningzoekende uit de beschikbare woningen wordt beperkt door passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen. In 2014 heeft één verhuring plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan € 34.000.

WACHTTIJDEN

In 2014 hebben 33 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. De wachtlijst is na een daling in 2013 weer iets gegroeid, met name in de passief woningzoekenden. Dat zijn mensen die zijn ingeschreven voor een woning, maar niet direct een woning aangeboden willen krijgen.

De wachtlijden voor de kleine gezinswoningen zijn in 2014 flink gedaald, vooral voor de kleinere eengezinswoningen.

In 2014 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.



PASSENHEID NIEUWE VERHURINGEN

Een woning wordt passend verhuurd als de nieuwe huurder huurtoeslag heeft en woning huurt met een huur onder de aftoppingsgrens of geen huurtoeslag heeft en een woning huurt met een huur boven de aftoppingsgrens. In 2014 werd volgens de criteria van de rijksoverheid 5 maal niet passend en 11 maal passend verhuurd:

	aantal verhuringen		
	onder €389,05 (kwaliteitskor- tingsgrens)	van €389,05 tot €556,82 (lage aftoppingsgrens)	boven €556,82 (lage aftoppingsgrens)
1. Eenpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	4	3	4
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
2. Tweepersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	2	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	2	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0

BIJZONDERE DOELGROEPEN

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

Harmonisch Wonen heeft in 2014 één woning verhuurd aan woningzoekenden met een medisch/sociale urgentie (in 2012 één maal) en geen woning aan statushouders (in 2012 één maal).

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

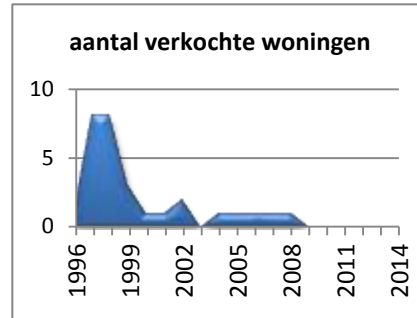
De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2014 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad variëren van 3-4 jaar voor kleine gezinswoningen; 3-4 jaar voor grote gezinswoningen en 2-3 jaar voor jongeren woningen. Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van woningen door Harmonisch Wonen aan de specifieke doelgroep heeft in 2014 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

Sinds 2008 zijn er geen woningen verkocht. Het grotere woningtype in de houtskelethoutskeletbouw, dat qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen ligt, is aangewezen eventueel beschikbaar te zijn voor de verkoop. Dit zijn 55 woningen die normaal in de verhuur worden gehouden. Alleen een zittende huurder, of bij mutatie een gegadigde, kan zo'n woning kopen.

Harmonisch Wonen vindt het wenselijk om de klant de mogelijkheid te (blijven) bieden de eigen woning te kopen. Op dit moment zijn 212 woningen in eigendom. De kernvoorraad voor het handhaven van een klantgericht en professioneel werkapparaat is vastgesteld op 210 woningen. Daarmee is nog ruimte voor de verkoop van 2 woningen. Omdat door verkoop meer inkomsten worden gegenereerd dan met (toekomstige) verhuur, is verkoop economisch gezien interessant.

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



WONEN EN ZORG

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij beheert ontmoetingsruimte en verzorgt maaltijden in een gemeenschappelijke ruimte van de huurders. Ook verzorgt zij maaltijden aan huis voor onder andere zorgbehoevenden uit de buurt. Daarnaast is er samenwerking met de spirituele welzijns- en bewonersorganisatie SOWCI, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. In 2014 is aan SOWCI in het kader van het participatiebudget drie keer een sponsorbedrag verstrekt voor verschillende seizoensfeesten die zij organiseren voor buurtbewoners.

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

LEEFBAARHEID

GEBOUWEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Begin 2014 had de corporatie één gemeenschappelijke ruimte in bezit waarin door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De ruimte wordt beheerd ten behoeve van bewonersactiviteiten door Stichting Harmonische Voeding. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. maaltijden, recepties, buurtfeesten, buurtvergaderingen en cursussen. De ruimte wordt goed gebruikt en draagt bij aan de samenhang in de buurt. De meditatiehal in het Sidhadorp is niet één van deze ruimten en is geen eigendom van de corporatie.

In 2012 is een huurcontract afgesloten met de Stichting Harmonische Voeding tegen een marktconforme huur. Voor de eerste vijf jaar is tevens een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de corporatie de volledige huur subsidieert. In 2014 is voor €14.300 op deze wijze gesubsidieerd. De overeenkomst geeft de mogelijkheid om iedere vijf jaar de voorwaarden te herzien.

REGELING ZAALRUIMTE

Om gelegenheid voor ontmoeting te bieden aan bewoners is er een regeling zaalruimte. Harmonisch Wonen heeft een afspraak gemaakt met het gemeentelijke buurthuis in de MFA (multifunctionele accommodatie), Maharishi Basisschool de Fontein en met het TM-Centrum van SOWCI voor het gebruik van zaalruimte in deze locaties. Huurders betalen een bijdrage van 5 euro in de administratiekosten; Harmonisch Wonen betaalt de huurkosten. In 2014 is geen gebruik gemaakt van de regeling.

BUURTBEHEER

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

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. In een aantal gevallen is door de eigen medewerkers bemiddeld. Er is verder een mogelijkheid voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd wordt door de gemeente. In 2014 zijn geen bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht, hoewel er wel een aantal mensen zijn doorverwezen.

PARTICIPATIEBUDGET

Eind 2007 heeft Harmonisch Wonen het zogenaamde participatiebudget ingevoerd. Dit is een voorziening die door bewoners mag worden besteed aan projecten die goed zijn voor de buurt. In 2014 is € 4.000,- aan budget beschikbaar gesteld. In 2014 is € 1.680 toegekend. Harmonisch Wonen heeft daarmee bijgedragen aan:

- Lente-, zomer- en herfst- en winterfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)
- Feest op de jaarwisseling
- Plantenbakken aan lantarenpalen(kosten beplanting)
- Kunst- en dorpsmarkt
- Cameratoezicht in verband met vandalisme op een parkeerplaats
- Reünie van de basisschool in de buurt

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

De jaarlijkse algemene bewonersavond is in 2014 in maart gehouden. De aanwezige bewoners hebben de gespreksonderwerpen van de avond bepaald. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen. Vanwege gebrek aan belangstelling om als bestuurslid in een huurdersorganisatie actief te zijn, heeft Harmonisch Wonen geen huurdersorganisatie.



BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op

de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2014 voor het 18e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI.

WEBSITE

Sinds de zomer van 2004 is een website online waar uitgebreide informatie over Harmonisch Wonen te vinden is. Het voornemen is deze website te vernieuwen.

GESCHILLENCOMMISSIE

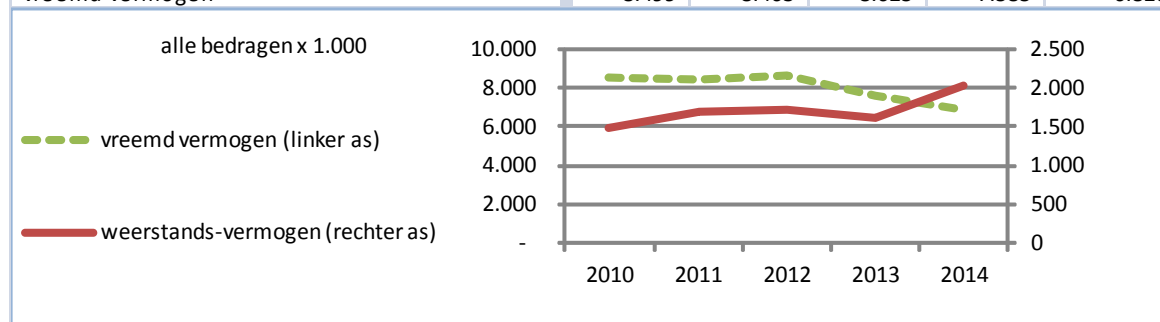
De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. In 2014 zijn bij deze commissie geen klachten ingediend. In 2014 is één klacht binnengekomen bij de directie. Deze klacht is voor nadere afhandeling teruggegeven aan de betreffende medewerker. Deze heeft de klacht alsnog op weten te lossen.

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

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

Vermogenspositie	2010	2011	2012	2013	2014
Jaarresultaat	-6	31	-17	-99	220
Algemene reserve	996	1.027	1.011	912	1.132
Voorziening onderhoud	497	672	698	688	899
Weerstands-vermogen	1.493	1.699	1.709	1.600	2.031
% van balanstotaal	14,7%	16,2%	16,0%	16,7%	21,2%
vreemd vermogen	8.499	8.463	8.625	7.585	6.820



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

Liquiditeit	2010	2011	2012	2013	2014
current ratio	3,7	3,4	4,6	2,1	1,3
Solvabiliteit	2010	2011	2012	2013	2014
solvabiliteit	9,8%	9,8%	9,5%	9,5%	12,4%

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2013 met ca €29.000 toegenomen tot €31.701. Het resultaat is verbeterd als gevolg van: lagere rentelasten (ca €111.000,-) hogere huuropbrengsten (ca €62.000,-), lagere personeelskosten (ca €12.000,-) en verslechterd als gevolg van: de verhuurdersheffing (ca €83.000,-), hogere onderhoudslasten (ca €43.000,-), hogere afschrijvingen (ca €15.000,-), hogere overige bedrijfslasten (ca €14.000,-).

Twee zaken zorgen voor eenmalige invloeden: Er is een correctie op de rentelast doorgevoerd die een

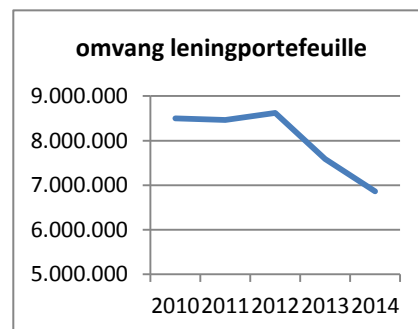
eenmalige meevaller van ca €47.000,- oplevert en er is een eenmalige tegenvaller in de algemene bedrijfslasten van ca. €14.000,- door een verschuiving in de facturatedatum van de inhuur van de extern financieel specialist. Daardoor vallen er in 2014 kosten voor twee boekjaren.

Doordat de WOZ waarde van het bezit de laatste jaren is gedaald kan er ca. 3 miljoen worden afgeschreven op de fiscale waardering van het bezit. Er wordt uitgegaan van een vaste fiscale waarde, maar door de grote daling in de WOZ waarde is besloten tot een eenmalige afwaardering in 2012. Daardoor is er over 2014 géén vennootschapsbelasting verschuldigd en kan de betaalde belasting t/m 2011 worden teruggevraagd. Dit heeft een positief effect op het jaarresultaat van ca €250.000,-.

FINANCIERING

Medio 2014 is een lening van 800.000,- afgelost en op hetzelfde moment is er een lening aangetrokken ter hoogte van ca 120.000,- ter financiering van een project zonnepanelen bij 29 woningen. Door een combinatie van Groenfinanciering en WSW borgstelling is een lage rente bedongen. Door een bestendig positieve kasstroom is het geregeld mogelijk het totale leningvolume terug te brengen.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.



BELEGGINGSBELEID

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

BEDRIJFSWAARDE

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

De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 2,1 miljoen lager dan per einde vorig verslagjaar. Deze daling is met name het gevolg van een hogere inrekening van de verhuurdersheffing en onderhoudslasten en een lagere inschatting van jaarlijkse huurverhoging.

De bedrijfswaarde ligt 1,6 miljoen boven de boekwaarde.

TOEKOMST

Harmonisch Wonen ziet risico's zoals beschreven in de volgende paragraaf, maar ziet zichzelf de komende jaren voortgaan als een zelfstandige organisatie zoals beschreven in het beleidsplan 2014-2018. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid op geregelde basis de komende jaren de schuldenlast terug te brengen, terwijl er tegelijkertijd ruimte is voor de onderhoudsopgave op een degelijke manier uit te voeren. Er is beperkt ruimte voor nieuwbouw (ca 15-20 woningen de komende jaren) en aandacht voor betaalbaarheid

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

- Marktrisico: de wachtlijsten voor een woning binnen de TM-doelgroep zijn de laatste jaren iets afgenomen. Dit kan sterker worden, waardoor de huurderving kan oplopen. Dit is ondervangen door in het toelatingsbeleid ook mensen toe te laten die niet tot de TM-doelgroep behoren. Hier is echter nog weinig invulling aan gegeven: tot 2014 werden deze mensen niet als woningzoekenden ingeschreven. Gezien de wachtlijsten bij de andere woningcorporaties in

Lelystad kan hier effectief op gehandeld worden, waardoor dit risico beperkt is.

- Wet- en regelgeving en de administratieve lasten:
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een relatief hoge kosten (per woning) voor de kleine omvang van de corporatie.
 - Daarbij wordt dit jaar de nieuwe woningwet ingevoerd. Door de kleine omvang kan de corporatie gebruik maken van de vrijstelling tot administratieve/juridische scheiding van het commerciële en sociale bezit. Wel dienen de baten en lasten van de twee groepen afzonderlijk inzichtelijk te zijn. De administratie is daar grotendeels reeds op ingericht.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Daar wordt door bijscholing of externe inhuur het hoofd aan geboden.
 - Het bestuur schat deze risico's in als beheersbaar, maar heeft twijfels bij de maatschappelijke houdbaarheid van de hoge lasten per woning. In een nieuw beleidsplan zal de discussie van het zelfstandig voortbestaan opnieuw moeten worden gevoerd, dan wel zal gezocht kunnen worden naar alternatieve oplossingen.
 - Geen ruimte voor woningverkoop: De stapeling van heffingen en belastingen kunnen verkoop van woningen nodig maken om een eventuele onrendabele investeringen in een nieuwbouwopgave te kunnen bekostigen. Door de kleine omvang van het bezit is er geen ruimte –in relatie tot de algemene kosten- om woningen te verkopen.
- Renterisico: bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast wordt dit risico als aanvaardbaar ingeschat.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties en het MKW, maar heeft geen deelnemingen of verbindingen.

De Stichting Harmonisch Beheer (SHB) heeft haar operationele activiteiten uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. De omvang hiervan is dermate gering dat er geen risico's voor Harmonisch Wonen aan verbonden zijn. SHB bezit 10 kleine bedrijfsunits binnen hetzelfde werkgebied als de corporatie en is financieel gezond.

De Stichting Harmonisch Leven en SOWCI hebben een deel van de inning van deelnemersbijdragen uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Harmonisch Wonen treed hier uitsluitend op als administratiekantoor. Eind 2013 is besloten deze activiteit af te bouwen. De afbouw is voltooid op 31-12-2014.

Overige externe samenwerking is beschreven in het bestuursverslag.

JAARREKENING



Winterfeest in het Vegetarisch Restaurant (foto Guus Schilder)

BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(na winstbestemming)

		31 december 2014	31 december 2013
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)		
Software		19.313	-
Materiële vaste activa	(2)		
Sociaal vastgoed in exploitatie		8.003.497	8.210.736
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		20.726	28.342
		<u>8.024.223</u>	<u>8.239.078</u>
Vastgoedbeleggingen	(3)		
Commercieel vastgoed in exploitatie		487.386	492.064
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvordering		31.359	37.309
		<u>8.562.281</u>	<u>8.768.451</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(5)		
Voorraad materialen		16.883	29.100
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		17.783	9.593
Overige debiteuren		20.814	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		251.779	5.373
Overige vorderingen		9.984	22.002
Overlopende activa		13.272	13.468
		<u>313.632</u>	<u>50.436</u>
Liquide middelen	(7)	232.379	724.944
		<u>9.125.175</u>	<u>9.572.931</u>

[illegible]

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2014

		Begroting 2014	2014	2013
		€	€	€
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	(11)	1.375.000	1.368.726	1.306.647
Opbrengsten servicecontracten	(12)	20.000	18.077	19.653
Overige bedrijfsopbrengsten	(13)	17.000	23.177	24.056
Totaal bedrijfsopbrengsten		1.412.000	1.409.980	1.350.356
Bedrijfslasten	(14)			
Afschrijvingen	(15)	350.000	334.379	329.543
Lonen en salarissen	(16)	111.900	110.795	124.630
Sociale lasten	(17)	19.124	18.806	17.754
Pensioenlasten	(18)	15.776	21.486	14.031
Overige personeelskosten	(19)	22.900	22.966	25.431
Onderhoudslasten	(20)	234.000	290.547	243.154
Leefbaarheid	(21)	18.000	19.771	16.219
Lasten servicecontracten	(22)	20.000	18.077	19.813
Overige bedrijfskosten	(23)	323.100	315.331	222.887
		1.114.800	1.152.158	1.013.462
Bedrijfsresultaat		297.200	257.822	336.894
Financiële baten en lasten	(24)	-288.200	-226.121	-334.696
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		9.000	31.701	2.198
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(25)	-60.000	188.248	-101.144
Resultaat		-51.000	219.949	-98.946

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2014		2013	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	1.368.726		1.306.647	
Vergoedingen	18.077		19.653	
Overige Bedrijfsontvangsten	18.816		24.056	
Renteontvangsten	5.523		8.011	
		1.411.142		1.358.367
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-151.087		-168.415	
Onderhoudsuitgaven	-286.186		-243.154	
Overige Bedrijfsuitgaven	-155.690		-171.373	
Renteuitgaven	-231.644		-342.707	
Sectorspecifieke Heffing	-127.022		-50.829	
Leefbaarheid	-23.474		-16.219	
Vpb	-73.025		-80.444	
		-1.048.128		-1.073.141
Kasstroom uit operationele activiteiten		363.014		285.226
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande Kasstroom				
Woningverbetering huur te borgen	-103.898		-	
Verbeteringen niet te borgen	-8.712		-	
Investerings Overig niet te borgen	-21.459		-16.290	
		-134.069		-16.290
Financiële Vaste Activa				
FVA Ontvangsten		-		6.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-134.069		-10.290
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe Leningen te borgen		120.131		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing Leningen te borgen		-841.641		-1.039.873
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-721.510		-1.039.873
Totaal mutatie liquide middelen		-492.565		-764.937
Liquide middelen				
Stand 1 januari		-724.944		-1.489.881
Mutatie boekjaar		492.565		764.937
Stand 31 december		-232.379		-724.944

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de rondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs, tenzij hierna anders is vermeld.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Activiteiten

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

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit

wordt titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans

en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Betreffende richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals deze laatstelijk is gewijzigd in 2011 wordt in deze jaarrekening gevolgd.

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

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

Verbonden partijen

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

Stelselwijziging

In 2014 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden inzake de waardering van de voorraad materialen. Tot en met boekjaar 2013 werd de voorraad gewaardeerd volgens het ijzeren voorraad principe.

Met ingang van boekjaar 2014 worden voorraden grond- en hulpstoffen en handelsgoederen 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.

Vanwege het beperkte belang van de voorraad is afgezien van het aanpassen van de vergelijkende cijfers.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

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

Verwerking verplichtingen

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

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

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel

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

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

Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

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

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

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

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

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

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

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

Onderhoud

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van

toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering

gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

Commercieel vastgoed in exploitatie

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

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

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

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

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

Onderhoud

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

Reële waarde

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

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

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

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

oorspronkelijke investering bepaalde levensduur.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

Vorraden

Vorraden

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf

maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.
De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

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

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

Langlopende schulden

Leningen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar wordt niet opgenomen onder de kortlopende schulden, maar vermeld als toelichting bij de langlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en overige baten enerzijds en de kosten en andere lasten over het jaar anderzijds. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Onderhoudslasten

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

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

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

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

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

wel een terugneming van een bijzondere waardevermindering.

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

	Software
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>	
Verkrijgingsprijs	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-
	-
<i>Mutaties</i>	
Investerings	21.459
Afschrijvingen	-2.146
	19.313
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-2.146
	19.313

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. De weergegeven afschrijving betreft een startafschrijving over slechts een gedeelte van het boekjaar.

Afschrijvingspercentages

	%
Software	20

Materiële vaste activa

	2014	2013
	€	€
Sociaal vastgoed in exploitatie		
Aanschaffingswaarde	10.711.407	10.711.408
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.500.672	-2.189.718
Boekwaarde per 31 december	8.210.735	8.521.690
Boekwaarde per 1 januari	8.210.735	8.521.690
<i>Mutaties</i>		
Investerings	103.989	-
Afschrijvingen	-311.227	-310.954
	-207.238	-310.954
Aanschaffingswaarde	10.815.396	10.711.408
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.811.899	-2.500.672
Boekwaarde per 31 december	8.003.497	8.210.736

Kasstroomgenererende eenheden

Met ingang van 1-1-2012 worden de volgende kasstroomgenererende eenheden onderscheiden:

	aantal	rest. levensduur 1-1-2012
Sociaal vastgoed:		
- sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	207	25,0 jr.
- maatschappelijk vastgoed	2	24,0 jr.
Commercieel vastgoed:		
- huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	5	40,0 jr.
- bedrijfsruimten	2	24,0 jr.

Sociale huurwoningen

De sociale huurwoningen zijn alle gebouwd binnen een kort tijdsbestek van enkele jaren en op basis van een afgerond totaal-ontwerpplan van ruim 200 woningen teneinde de primaire doelstelling van Harmonisch Wonen te realiseren: een samenhangend geheel van woon- en werkeenheden, met een zodanige differentiatie dat alle lagen van de bevolking binnen eenzelfde wijk gehuisvest konden worden.

Om die reden behoren de vermelde 207 huurwoningen tot een en dezelfde product-markt-combinatie.

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

Afschrijvingsmethode en -termijnen

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

Zekerheden

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

Woningen gelabeld voor verhuur of verkoop

Er zijn 55 (normaal in de verhuur opgenomen) woningen aangewezen die verkocht mogen worden.

Bij gebrek aan nieuwbouw is het aantal te verkopen woningen gelimiteerd tot 2 stuks, om een minimaal exploitabele bedrijfsomvang van 210 woningen te handhaven.

	2014	2013
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	55.247	38.956
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-26.905	-21.692
Boekwaarde per 31 december	28.342	17.264
Boekwaarde per 1 januari	28.342	17.264
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	-	16.290
Desinvesteringsen	-22.605	-
Afschrijving desinvesteringsen	22.605	-
Afschrijvingen	-7.616	-5.212
	-7.616	11.078
Aanschaffingswaarde	32.642	55.246
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.916	-26.904
Boekwaarde per 31 december	20.726	28.342

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedraagt:

Kantoorinventaris incl. computerhardware

Kantoorinrichting

Lineair
5 jaar
5 jaar

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inclusief voorraden) zijn per einde van het verslagjaar voor € 73.500,- verzekerd, met een garantie voor onderverzekering.

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden per 7-6-2010.

Zekerheden

Vorenvermelde activa zijn niet tot zekerheid voor leningen gesteld.

Vastgoedbeleggingen

	2014	2013
	€	€
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Verkrijgingsprijs	580.376	580.377
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-88.312	-74.936
Boekwaarde per 31 december	492.064	505.441
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	492.064	505.441
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	8.712	-
Afschrijvingen	-13.390	-13.377
	-4.678	-13.377
Aanschaffingswaarde	589.088	580.377
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-101.702	-88.313
Boekwaarde per 31 december	487.386	492.064

Afschrijvingsmethode en -termijnen

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

Zekerheden

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

Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

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

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 10,1 miljoen (vorig jaar € 12,2 miljoen). Hierin is evenals in 2013 -in aansluiting met de "best practices" in de sector- voor de grond de geschatte restwaarde bij sloop opgenomen (in 2014 € 0,35 miljoen, in 2013 € 0,7 miljoen).

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

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

Voor deze bedrijfswaardeberekening zijn de maximale WSW- parameters gehanteerd te weten: Huurstijgings%: 1-7-2015 2,5% , 2016-2017 4,0%, daarna 2%. Rente (discontovoet) 5,25%. Stijging kosten onderhoud en overige lasten 3% (alle jaren).

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: voor 2015 0,593% (vorig jaar 0,33% t/m 2017), daarna 1%. De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 2,1 miljoen lager dan per einde vorig verslagjaar. Deze daling is met name het gevolg van een hogere inrekening van de verhuurdersheffing en onderhoudslasten en een lagere inschatting van jaarlijkse huurverhoging.

WOZ-waarde vastgoed

De WOZ-waarde per 1 jan. van het verslagjaar bedraagt (afgerond) € 22,7 miljoen (vorig jaar € 24,5 miljoen).

Verzekerde waarde vastgoed

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

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2014			31-12-2013		
	Bedrijfswaarde	WOZ-waarde	Boekwaarde	Bedrijfswaarde	WOZ-waarde	Boekwaarde
Sociale huurwoningen	9.285.382	21.607.000	7.874.030	11.158.692	23.221.000	8.075.376
Maatschappelijk vastgoed	317.327	232.000	129.467	278.862	282.000	135.360
<i>Subtotaal sociaal vastgoed</i>	<i>9.602.709</i>	<i>21.839.000</i>	<i>8.003.497</i>	<i>11.437.554</i>	<i>23.503.000</i>	<i>8.210.736</i>
Huurwon. > toeslaggrens	478.847	772.000	448.925	729.266	803.000	451.658
Bedrijfsruimten voor verhuur	58.369	60.000	38.460	71.637	198.000	40.405
<i>Subtotaal commerc. vastgoed</i>	<i>537.216</i>	<i>832.000</i>	<i>487.386</i>	<i>800.903</i>	<i>1.001.000</i>	<i>492.063</i>
Totaal	10.139.925	22.671.000	8.490.883	12.238.457	24.504.000	8.702.799

Financiële vaste activa

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Latente belastingvordering		
Latente belastingvorderingen	31.359	37.309
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	37.309	43.464
Vrijval	-5.950	-6.155
	-5.950	-6.155
Stand per 31 december	31.359	37.309

Dit betreft de actieve latentie m.b.t. de leningen o/g, voortvloeiend uit het verschil tussen de nominale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen en de in de fiscale openingsbalans per 1-1-2008 voor deze leningen gehanteerde contante waarde. Deze latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Discontering heeft plaatsgevonden op basis van de netto rente (actuele rente langlopende leningen minus belasting op basis van het effectieve belastingtarief) zijnde $4,3\% \times (1-0,255)$. De nominale waarde van de latentie bedraagt per einde verslagjaar € 51.376, vorig jaar € 58.577,-.

In 2014 heeft een herrekening plaatsgevonden van de fiscale positie van Harmonisch Wonen. Deze leidt met name tot een lagere fiscale waardering van het onroerend goed in exploitatie waardoor de latente belastingvordering toeneemt met € 459.000. Vanwege de onzekerheid ten aanzien van toekomstige fiscale winsten en dus de mogelijkheid tot verliesverrekening is afgezien van activering van deze vordering.

VLOTTENDE ACTIVA**Vorraden**

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Voorraad materialen		
Voorraad materialen	20.866	29.100
af: voorziening wegens incourantheid	-3.983	-
	<u>16.883</u>	<u>29.100</u>

In 2014 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden inzake de waardering van de voorraad materialen. Tot en met boekjaar 2013 werd de voorraad gewaardeerd volgens het ijzeren voorraad principe.

Met ingang van boekjaar 2014 worden voorraden grond- en hulpstoffen en handelsgoederen 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.

Vanwege het beperkte belang van de voorraad is afgezien van het aanpassen van de vergelijkende cijfers.

Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	17.783	9.593
	<u>17.783</u>	<u>9.593</u>

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
tot 1 maand	13	4	3.095	770
1 tot 2 maanden	6	4	5.023	2.156
2 tot 3 maanden	4	3	4.548	3.911
3 tot 4 maanden	1	1	1.057	2.756
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer	1		4.060	
Subtotaal			17.783	9.593
Voorziening				
Totaal	25	12	17.783	9.593

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 1,29% van de brutojaarhuur

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige debiteuren		
Overige debiteuren	30.050	-
	<u>30.050</u>	<u>-</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-9.236	-
	<u>20.814</u>	<u>-</u>

De post Overige debiteuren is ontstaan na een uitsplitsing van de Overige vorderingen, waaronder in 2013 de overige debiteuren nog werden gerekend (aldaar bedrag weergegeven in de regel vertrokken bewoners). De overige debiteuren bestaan nu uit debiteuren zijnde niet-huurlers en overige kosten bij zittende huurders.

De voorziening dubieuze debiteuren is hiermee ook gesplitst conform. Het bedrag van €9.236 komt overeen met alle overige debiteuren/openstaande posten van 2012 en ouder.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	251.779	-
Pensioen- en VUT-premies	-	5.373
	<u>251.779</u>	<u>5.373</u>

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

De vordering ad € 251.779 bestaat uit:

Betaald over 2011	49.234
Betaald over 2012	57.913
Betaald over 2013	77.500
Betaald over 2014	<u>67.132</u>
Totaal	<u>251.779</u>

Overige vorderingen

Vertrokken bewoners	21.919	35.086
af: Voorziening oninbaar	-11.935	-18.400
Dakgotenfonds huurders	-	1.310
Diversen	-	4.006
	<u>9.984</u>	<u>22.002</u>

De post vertrokken bewoners is lager dan vorig jaar doordat een deel is afgesplitst naar de overige vorderingen (zie de toelichting aldaar). De voorziening oninbaar is deels overgeheveld naar de voorziening dubieuze debiteuren en overigens verhoogd met €2.771 wegens oninbaarheid vorderingen (o.a. als gevolg van schuldsanering).

Overlopende activa

Voorschotten personeel	150	150
Aanloopkosten zonnepanelen	-	7.247
Vooruitbetaalde kosten	7.020	3.333
Rente	5.523	1.735
Diversen	579	1.003
	<u>13.272</u>	<u>13.468</u>
	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€

7. Liquide middelen

Rekening-courant banken	29.446	39.626
Roparco	120.371	568.371
Spaarrekening banken	82.418	116.303
Kas	144	644
	<u>232.379</u>	<u>724.944</u>

Alle banktegoeden zijn direct opvraagbaar

PASSIVA**8. Eigen vermogen**

	2014	2013
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	911.691	1.010.637
Jaarresultaat	219.949	-98.946
	<u>1.131.640</u>	<u>911.691</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.131.640</u></u>	<u><u>911.691</u></u>

9. Voorzieningen

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening onderhoud	899.294	688.400
<i>Voorziening onderhoud</i>		
Stand per 1 januari	688.400	697.927
Dotatie verslagjaar	251.128	221.198
Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar	-40.234	-230.725
Stand per 31 december	<u><u>899.294</u></u>	<u><u>688.400</u></u>

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€

Schulden/leningen kredietinstellingen

leningen kredietinstellingen	<u><u>6.819.768</u></u>	<u><u>6.743.124</u></u>
------------------------------	-------------------------	-------------------------

	leningen kredietinstelling
	€
Stand per 1 januari 2014	7.584.765
Opgenomen gelden	120.131
Aflossing	<u>-841.641</u>
Stand per 31 december 2014	6.863.255
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-43.487</u>
Langlopend deel per 31 december 2014	<u><u>6.819.768</u></u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar 3,73% (vorig verslagjaar 4,16%)

De reguliere aflossing van een annuïtaire lening zal in het komende verslagjaar € 43.487,- bedragen.

De overige leningen kennen geen tussentijdse aflossingsverplichtingen. In het komende verslagjaar zullen geen leningen worden afgelost vanwege einde looptijd. De eerstvolgende algehele aflossing vindt plaats medio 2016 (1 miljoen euro).

Zekerheden

Voor de gestelde zekerheden verwijzen wij naar de balanspost onroerende en roerende zaken in exploitatie. Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen is borgstelling van het WSW verkregen.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	43.487	841.641
Schulden aan leveranciers		
Leveranciers	35.272	92.612
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	15.444
Omzetbelasting	2.773	1.252
Loonheffing	6.718	6.166
Pensioen- en VUT-premies	438	6.023
	9.929	28.885
	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige schulden		
Glasfonds huurders	2.350	2.772
Afrekening diverse servicekosten	-1.233	646
Onderhoudsfonds huurders	-1.437	1.976
Rekening-courant SHB	-	11.965
Diverse schulden	1.914	1.979
	1.594	19.338
Overlopende passiva		
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	1.201	-
Vooruitontvangen huur	11.615	15.490
Accountantsonderzoek jaarrekening	10.000	10.000
Werk derden financiële informatieverzorging	10.000	10.000
Niet-vervallen rente	151.375	211.750
	184.191	247.240

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige contracten voor:

- * schilderwerk tot en met 2025 voor een totaalbedrag van circa € 153.000,- excl. btw
- * onderhoud software tot en met 2024 voor circa € 86.000 excl btw
- * operationale lease kopieerapparaat tot en met 2016 voor totaal circa € 12.000,- excl. btw
- * onderhoud mechanische ventilatie tot en met 2017 voor totaal circa € 1.900,- excl. btw
- * inhuur financiële dienstverlening tot en met 2024 voor totaal circa € 138.000 excl. btw

De toekomstige borgstellingsvergoedingen aan WSW lopen t/m 2027 voor totaal circa

€9.800,-. Het WSW obligo bedraagt maximaal € 282.388,-

Het huurcontract voor een magazijn loopt tot 1-5-2015 voor ca 1.400, bij verlenging tot 1-5-2016 5.600,-

TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING

	2014	2013
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.288.969	1.226.231
Maatschappelijk vastgoed	27.057	28.650
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	50.796	48.376
Bedrijfsruimten	7.461	7.174
	<u>1.374.283</u>	<u>1.310.431</u>
Huurderving wegens leegstand	-3.161	-3.784
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.396	-
	<u><u>1.368.726</u></u>	<u><u>1.306.647</u></u>

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2013: 1)

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

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen
- (gem. 4,18%, vor. jr. 4,1%)
- Uitbreiding/vermindering verhuurbestand
- Af-/toename opbrengst maatschappelijk vastgoed
- Af-/toename opbrengst vrije sectorwoningen
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering

53.510	44.365
-	-
1.088	2.890
1.860	1.695
-	280
<u>56.457</u>	<u>49.229</u>

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,23% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,29%)

12. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	18.197	19.669
Vergoedingsderving wegens leegstand	-120	-16
	<u>18.077</u>	<u>19.653</u>

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

13. Overige bedrijfsopbrengsten

Doorberekende administratiekosten	-	999
Diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, gefactureerd	13.591	17.230
Diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, te factureren	-	-88
Verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw	4.246	5.221
Overige diverse baten	979	694
	<u>18.816</u>	<u>24.056</u>

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan deels uit dienstverlening aan derden. Voor wat betreft dat overige organisaties binnen het Sidhadorp zijn wordt dat hierbij gespecificeerd: SHL; €3.001 (btw hoog, printkosten voor het bewonersblad en huur archiefruimte), SOWCI; €2.895 (btw hoog, printkosten bewonersblad en financiële dienstverlening), SHB; €7.071 (btw hoog, arbeidskosten administratie en onderhoud bezit), SHB; €3.780 (btw vrij, kantoorkosten). Voor het overige betreft het inschrijfgelden woningzoekenden en kleine afrekeningen (o.a. nuts).

15. Afschrijvingen*Afschrijvingen immateriële vaste activa*

Software

2.146	-
2.146	-

2014	2013
€	€

Afschrijvingen materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

311.227 310.954

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

7.616 5.212

318.843 316.166

Afschrijvingen vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

13.390 13.377

13.390 13.377

Personeelskosten**16. Lonen en salarissen**

Salarissen

128.563 140.289

Mutatie vakantiegeldverplichting

1.201 -

Ontvangen ziekengelduitkeringen

- -364

Salarissen t.l.v. voorzieningen en fondsen

-18.969 -15.295

110.795 124.630

17. Sociale lasten

Sociale lasten

22.061 19.927

Sociale lasten t.l.v. voorzieningen en fondsen

-3.255 -2.173

18.806 17.754

18. Pensioenlasten

Pensioenpremies

23.558 11.791

VUT premies

1.647 3.957

Premies t.l.v. voorzieningen en fondsen

-3.719 -1.717

21.486 14.031

19. Overige personeelskosten

Opleidingskosten en budget persoonlijke ontwikkeling

8.964 7.322

Overige personeelskosten

14.002 18.109

22.966 25.431

Personeelsverplichtingen

Er is geen voorziening nodig voor toekomstige jubileaverplichtingen.

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

Tot en met 2020 bedragen deze maximaal circa € 8.520,-. Stand bestedingen ultimo 2014 € 5.637.

Ultimo het verslagjaar bedroeg het tegoed aan niet opgenomen vakantiedagen € 1.201,- (vorig jaar €

Aantal werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 2,9 FTE (vorig jaar 3,3). Dit betreft part-timers, een voor elk van de volgende functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken.

Bezoldiging bestuur en commissarissen

De bestuurder (parttime functie) heeft in dit verslagjaar een bezoldiging excl. pensioenopbouw ontvangen van € 50.906,- (vorig jaar €50.714,-).

De vijf leden van de Raad van Commissarissen hebben tezamen in het verslagjaar een bezoldiging v € 12.700,- (excl. btw) ontvangen (vorig jaar € 12.160). De hoogste persoonlijke vergoeding was € 4.500 Een lid heeft afgezien van vergoeding.

Daarnaast zijn voor circa € 242,- reiskosten vergoed.

Wet Normering Topinkomen Raad van Bestuur/Directie

Topfunctionaris	Matthijssen
Beloning	50.906
Jubileumgratificatie	4.242
Belastbare onkostenvergoedingen	533
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	10.547
Functie	directeur/bestuurder
Duur	gehele jaar
	functiecontract, 30 uur
Omvang	per week

Honorering directeur

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

Wet Normering Topinkomen Raad van Commissarissen

Topfunctionaris	Van Buul	Hammer	Reesinck	Vos	Pels
Beloning	4.500	3.000	2.200	3.000	geen
BTW 21% over beloning	945	630	420	630	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	242,34
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
	Vice-				
Functie	Voorzitter	voorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur	Gehele jaar	Gehele jaar	8 mndn	Gehele jaar	Gehele jaar
Omvang	functiecontr.	functiecontr.	functiecontr.	functiecontr.	functiecontr.

Honorering Raad van Commissarissen

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

	2014	2013
	€	€
20. Onderhoudslasten		
Dotatie verslagjaar voorziening onderhoud	251.325	221.198
Klachten- en mutatieonderhoud	34.861	21.956
	<u>286.186</u>	<u>243.154</u>

In de post Klachten- en mutatieonderhoud is een bedrag ad € 7.854 opgenomen als correctie op de voorraad materialen. Dit betreft een eenmalige correctie en is een gevolg van een hertelling en herwaardering van de voorheen gehanteerde 'ijzeren voorraad' systematiek.

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid (excl. toe te rekenen interne arbeidskosten en overhead)	19.771	16.219
---	--------	--------

22. Lasten servicecontracten

Onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	18.077	19.813
---	--------	--------

23. Overige bedrijfskosten

Bezoldiging en kosten RvC	18.262	16.771
Huisvestingskosten	16.476	18.625
Belastingen verhuurde eenheden	61.086	57.384
Verzekeringen verhuurde eenheden	3.420	3.386
Sector specifieke heffingen	127.022	50.829
Overige bedrijfslasten	89.065	75.892
	<u>315.331</u>	<u>222.887</u>

Sector specifieke heffingen

Verhuurderheffing	84.198	3.129
Bijdrage CFV ontwikkeling/saneringssteun	42.824	47.700
	<u>127.022</u>	<u>50.829</u>

Overige bedrijfslasten

Accountantsonderzoek jaarrekening	12.693	17.103
Werk derden financiële informatieverzorging	28.874	14.546
Advieskosten	7.325	-
Automatiseringskosten	6.631	13.858
Overige algemene kosten	20.619	17.597
Procedure- en incassokosten huurders	6.256	4.678
Voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)	2.771	2.517
Promotiekosten	3.501	2.379
Inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten	-	7.114
Contributie landelijke federatie (Aedes)	2.009	2.379
Woningverbetering, excl. eigen uren	11.358	2.725
Overige diverse lasten	-	136
af: Doorbelaste overheadkosten Eigen Onderhoudsdienst	-12.972	-9.140
	<u>89.065</u>	<u>75.892</u>

24. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.523	8.011
transporteren	5.523	8.011

	2014	2013
	€	€
transport	5.523	8.011
Rentelasten en soortgelijke kosten	-231.644	-342.707
	<u>-226.121</u>	<u>-334.696</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rekening-courant banken/spaarrekeningen/vorderingen	<u>5.523</u>	<u>8.011</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen verhuurcomplexen	-228.152	-337.172
Heffingsrente belastingdienst	-429	-473
Huurderskorting	-	-390
Bankkosten	-3.063	-4.672
	<u>-231.644</u>	<u>-342.707</u>
25. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	<u>188.248</u>	<u>-101.144</u>

Berekening schatting fiscale positie Stichting Harmonisch Wonen:

Commercieel Resultaat:	€ 31.701
Bij: Correctie afschrijvingen	€ 332.233
Af: Herwaardering onroerend goed 2014	-€ 1.342.600
Af: Herwaardering onroerend goed 2013	-€ 251.300
Af: Herwaardering onroerend goed 2012	-€ 1.731.535
Resultaat na correctie afschrijving:	<u>-€ 2.961.501</u>
Af: Correctie discontering schulden	-€ 28.193
Af: Dotatie Kostenegalisatiereserve	-€ 213.375
Af: Energie investeringsaftrek:	-€ 49.865
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-€ 13.055
Fiscaal resultaat:	<u>-€ 3.265.989</u>
Te betalen Vennootschapsbelasting (20%) :	-€ 653.198
Reeds betaald: Voorlopige aanslag VPB 2014	-€ 67.132
Totaal te ontvangen Vennootschapsbelasting:	<u><u>-€ 720.330</u></u>
<u>Als volgt te verdelen:</u>	
Vennootschapsbelasting 2011	-€ 49.234
Vennootschapsbelasting 2012	-€ 57.913
Vennootschapsbelasting 2013	-€ 87.051
Voorlopige aanslag Vennootschapsbelasting 2014	-€ 67.132
Belastinglatentie	-€ 459.000

De fiscale positie is voor 2014 herzien, waarbij de waardering van het vastgoed is gesteld op 70% van de WOZ-waarde. Dit leidt tot een herwaardering van in totaal € 3.325.435, waardoor over 2014 een aanzienlijk fiscaal verlies ontstaat. Dit kan deels worden terug gewenteld op de jaren 2011, 2012 en 2013. De acuut terug te vorderen belastingen over de jaren 2011 t/m 2014 zijn wel opgenomen in de balans. Voor het resterende verlies ad € 2.295.000 is voorzichtigheidshalve geen actieve belastinglatentie gevormd op de balans (op basis van de huidige gegevens betreft dit een bedrag van € 459.000).

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 2015 beoordeeld en conform de statuten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

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

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

Was getekend, Lelystad, 18 juni 2015

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

G.J. van Buul, voorzitter

S. Vos, secretaris

Ir. A.G.J.M. Hammer

Ir. P.M. Pels

OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld door de Raad van Commissarissen in juni 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2013

2014	2013
------	------

Voorstel resultaatbestemming

Het nettojaarresultaat wordt als volgt toegerekend:

- Algemene bedrijfsreserve

219.949	-98.944
219.949	-98.944

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 219.949,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan welke de jaarrekening 2014 zullen beïnvloeden.

CONTROLEVERKLARING



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.



Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

OORDEEL

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de Beleidsregels toepassing WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2014 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE BIJ OF KRACHTENS DE WET GESTELDE EISEN

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Drachten, 18 juni 2015

accon avm controlepraktijk B.V.
Namens deze:

w.g. F. Kroon
Registeraccountant



harmonisch
wonen