

JAARVERSLAG 2010



harmonisch
wonen

Jaarverslag over het boekjaar 2010, lopende van 1 januari 2010 t/m 31 december 2010

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

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
Missie	4
Harmonisch Wonen	4
Huisvesting voor de klant	5
Uitbreidingsplannen	5
Beleidscyclus	6
Interne organisatie	6
Jaarresultaat	7
Aedes	7
Organisatiestructuur	7
Externe samenwerking	7
Interne controle	9
Personeel en organisatie	9
Bestuursverklaring	11
Verslag van de Raad van commissarissen (Rvc).....	12
Organisatie	12
Implementatie Governancecode	14
Beloning RVC en directeur/bestuurder	14
Werkwijze van de raad	15
Op te vragen stukken	17
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen	17
Volkshuisvestingsverslag.....	19
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	19
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	22
Leefbaarheid	25
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	26
Financieel beleid	27
Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen	29
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	30
Jaarrekening	31
Balans	31
Winst en Verliesrekening	33
Kasstroomoverzicht	34
Waarderingsgrondslagen	35
Toelichting op de balans	41
Toelichting op de winst- en verliesrekening	48
Overige gegevens	53
Ondertekening	53
Overige gegevens	53
Controleverklaring	54

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren, 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. Eventuele vragen naar aanleiding van dit verslag kunt u stellen via de contactgegevens vermeld op pagina 2.

Ger Lieve, directeur/bestuurder ad interim

MISSIE

In 2009 is de missie geactualiseerd in het nieuw vastgestelde beleidsplan 2009-2012 en als volgt geformuleerd:

HARMONISCH WONEN

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

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met de natuurwetten.
 - a. De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM)¹ versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten. Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.
 - b. Wonen in een *Vedisch*¹ ontworpen woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.
2. Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt
 - a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
 - b. fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).
3. Werken in harmonische relatie met de omgeving. Hieronder verstaan we dat:
 - a. we de klant als leidraad nemen,
 - b. we zelf duurzaam ondernemen.
 - c. Een bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de werknemers
 - d. het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

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 in de jaren 50 door Maharishi Mahesh Yogi naar het Westen is gebracht, 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 op de doelgroep van TM-beoefenaren en de door deze groep gewenste woonproducten. Het blijkt dat dit een meerwaarde oplevert in de woonbeleving van deze groep en een positieve bijdrage levert aan de samenleving als geheel. Het beleidsplan van Harmonisch Wonen verwoordt de achterliggende visie en is te downloaden van de website www.harmonischwonen.nl.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is ook in 2010 weer op succesvolle wijze invulling gegeven. Mede door het geringe aantal vertrekkende huurders (4) is geen leegstand opgetreden. De kwaliteit van het woningbezit is op een goed niveau gehouden en knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud zijn achterwege gebleven.

In 2010 is de omvang van de primaire doelgroep nagenoeg gelijk gebleven. In 2007 is nieuw toelatingsbeleid ingevoerd om een eventuele daling van de instroom het hoofd te kunnen bieden. Dit toelatingsbeleid biedt de mogelijkheid om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, ook andere huurders zich als woningzoekende in te laten schrijven. Dit instrument is in 2009 en 2010 niet ingezet. In 2010 is de wachtlijst binnen de primaire doelgroep opgelopen naar 35 actief- en 22 passief woningzoekenden. Van deze groep van 57 woningzoekenden zijn 22 huishoudens al huurder bij Harmonisch Wonen.

Samen met bewoners en externe relaties is in december 2010 het 25-jarig bestaan van het Sidhadorp gevierd. Hierbij is niet alleen met veel voldoening terug gekeken, maar zijn ook plannen voor het ontwikkelen van Vedische woningen gepresenteerd. Meer hierover in de volgende paragraaf.

UITBREIDINGSPLANNEN

Vedische gebouwde woningen ondersteunen de bewoners in hun welzijn en gezondheid. Dit wordt bewerkstelligd door richtlijnen te implementeren betreffende onder andere de ligging, oriëntatie, verhoudingen en plaatsing van functies in de woning. De plannen voor Vedische bouw geven invulling aan de doelstelling om duurzaam en gezond te bouwen.

De wens om Vedisch te bouwen heeft in 2008 geleid tot plannen voor de bouw van 36 appartementen in het eerste deelplan van uitbreidingsgebied Warande in Lelystad Zuid. De locatie die door de gemeente aan deze ontwikkeling werd toegewezen, voldoet echter niet aan de Vedische richtlijnen. Door de ontwikkelingen die hierna staan beschreven, is de ontwikkeling van deze appartementen in de loop van 2010 gestaakt.

In het voorjaar van 2010 nam het initiatief van stichting Vredeswijk i.o., voor de ontwikkeling van een wijk met circa 200 Vedisch gebouwde woningen, concrete vormen aan. Nadat dit initiatief de steun van de gemeente kreeg, is met deze stichting een informatief overleg geweest over hun plannen.

In het convenant 2011-2014, dat eind 2010 tussen de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen is gesloten, zijn basisafspraken vastgelegd op grond waarvan sociale huurwoningen in de Vredeswijk gerealiseerd kunnen worden.

In het volkshuisvestingsverslag, verderop in dit jaarverslag, kunt u meer over de plannen lezen.

BELEIDSCYCLUS

In 2009 is het beleidsplan 2009-2012 van kracht geworden. Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld waarin de gewenste acties in de tijd zijn uitgezet. In de jaarlijkse begroting worden de financiële gevolgen hiervan nader gespecificeerd. In het jaarverslag wordt de voortgang verantwoord.

Voornemen voor 2010

Formaliseren overleg met huurdersorganisatie	De huurdersorganisatie heeft zichzelf in de loop van 2010 vanwege gebrek aan belangstelling opgeheven.
Vergroten klantgerichtheid	Plan van aanpak is opgesteld en geïmplementeerd.
Kwaliteitslabel klantgericht werken (KWH)	Raad van Commissarissen kritisch over de kosten.
Deelname aan Leviant (diverse diensten)	Per 2011 gecancelld.
Service tuinonderhoud (Tuinbutler)	Activiteit in 2010 gestaakt.
Introductie deelname Woonenergie	uitgevoerd conform planning.
Verbeteren betrouwbaarheid afspraakintervallen technische dienst	Voltooid.
Formaliseren samenwerking Stichting Harmonische Voeding	Verkennd gesprek gevoerd.
Nieuwbouwvoorbereidingen 36 woningen	Dit initiatief is gestopt ten gunste van de ontwikkeling van de Vredeswijk.
Overleg nieuw convenant met gemeente Lelystad	Nieuw convenant afgesloten in december 2010
Actualiseren onderhoudsraming	Uitgevoerd.
Opzetten prijzenbestand materialen	Voltooid.
In regulier onderhoud overgaan op HR++ glas	Nog niet doorgevoerd.
Website vernieuwen	Nog uit te voeren
Opzetten digitaal archief	Voltooid

INTERNE ORGANISATIE

In de loop van het jaar heeft in de functie van allround onderhoudsmedewerker een wisseling plaatsgevonden. Hierdoor komt nu het merendeel van de medewerkers uit het Sidhadorp, de buurt waar Harmonisch Wonen haar woningen verhuurt. Het doel van het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid en het vergroten van de klantgerichtheid is hiermee verder vorm gegeven.

In 2010 is veel ziekteverzuim geweest.. De medewerker bewonerszaken is langdurig ziek en is al in 2009 vervangen door een interim.

JAARRESULTAAT

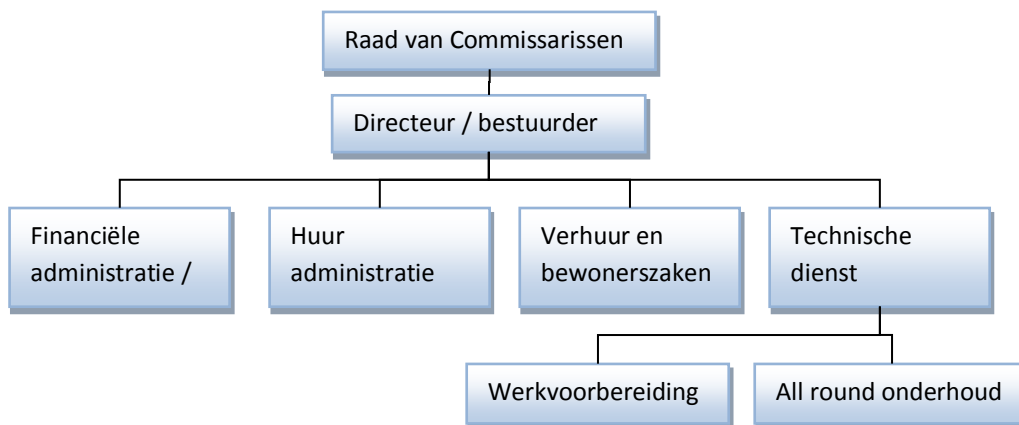
Het nettojaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 54.000 gestegen tot (een beperkt verlies van) € - 5.729,-. Het jaarresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 67.000 gestegen naar een winst van circa € 36.000,-.

AEDES

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties en onderschrijft de Aedescode en heeft de governancecode geïmplementeerd.

ORGANISATIESTRUCTUUR

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



EXTERNE SAMENWERKING

Er wordt met een aantal organisaties op één of andere manier samengewerkt:

De 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. Dit is bij Harmonisch Wonen in te zien. 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.

De Stichting Onderwijs WCI Lelystad is een onderdeel van de Nederlandse TM-organisatie. Deze welzijnsorganisatie heeft vrijwel hetzelfde werkgebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en –bijeenkomsten. In 2010 is in samenwerking tussen deze stichting en Harmonisch Wonen een wijktelefoongids uitgegeven. Als TM-organisatie 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 overleg plaats.

Stichting Harmonisch Leven (SHL) is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. Sinds 2007 is SHL als

bewonersorganisatie betrokken bij de instroom van nieuwe huurders. 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.

In 2010 is samenwerking gezocht met de stichting Vredeswijk i.o. Deze stichting heeft het doel om op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) circa 200 Vedisch gebouwde woningen en voorzieningen in Lelystad te realiseren. De stichting verwacht nog voor de zomer van 2011 hiertoe een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad te tekenen. In oktober 2010 is gesproken over een gezamenlijk optrekken van stichting Vredeswijk en Harmonisch Wonen. Dit wordt ondersteund door het convenant dat tussen de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen is afgesloten.

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 kunnen maaltijden worden gebruikt. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij onder andere zorg behoevende mensen. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en versterkt de sociale samenhang.

Stichting huurdersorganisatie Arjuna. Deze organisatie is eind 2008 opgericht, begin 2010 bij gebrek aan bestuursleden inactief geworden en in december 2010 definitief notarieel opgeheven.

Met de gemeente Lelystad is in december 2010 een convenant afgesloten voor de periode 2011 tot 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

Woningstichting Centrada. Met deze woningcorporatie uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2010 zijn er twee klachten geweest. Deze zijn echter in onderling overleg opgelost, zonder tussenkomst van de klachtencommissie.

BELANGHEBBENDEN

De belangrijkste belanghebbenden (ook wel “stakeholders” genoemd) bij het beleid van Harmonisch Wonen zijn de huurders en een aantal organisaties waar de bewoners actief in zijn. Het gaat daarbij met name om Sowci-Lelystad en de Stichting Harmonisch Leven (zie boven onder samenwerking). Deze stichtingen worden op de hoogte gehouden 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 2010 plaatsgevonden en heeft vooral in het teken gestaan van het vertrekken van informatie over een breed scala aan onderwerpen.

De gemeente Lelystad, Sowci-Nederland, de internationale TM-organisatie, maatschappelijke organisaties en –dienstverleners werkzaam in het Sidhadorp en overige partners in Lelystad zoals aanbieders van zorg en welzijn worden tevens als belanghebbenden gezien. Met deze laatste groep is het overleg meestal ad hoc.

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 rapportages vinden eenmaal per jaar plaats. Tussentijds worden aan de inkomstenkant 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 verantwoording over verschuldigd is. Tussentijdse grote afwijkingen moeten alsdan worden gerapporteerd. De grootste kosten worden gemaakt in het kader van het onderhoud, het personeel en de rentelasten. Voor het onderhoud wordt gewerkt met een meerjaren gespecificeerde onderhoudsplanning en –raming. De raad controleert de uitgaven en, onder andere via de netwerken van de huurders, ook de staat van het onderhoud. De personeelskosten worden jaarlijks gemonitord door de raad. Liquide middelen worden ingezet volgens een Treasurystatuut. Voor de kapitaalslasten is tevens een risicobeheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd.

Er hebben zich in 2010 tussentijds geen grote afwijkingen van de begroting voorgedaan, waardoor tussentijdse rapportage aan de raad niet nodig was.

In 2010 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig waren met de integriteitscode of meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Bij de woningbouwstichting werkten aan het eind van 2010 zeven medewerkers.

	<i>uren per week</i>	<i>uren ten laste alg. beheer</i>	<i>opmerkingen</i>
financiële administratie	16,0	16,0	
directie (zelfde persoon als hoofd vastgoed)	12,0	12,0	
hoofd vastgoed	20,0	18,0	
huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken	17,5	17,5	langdurig ziek
interim huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken	16,0	16,0	
allround onderhoudsmedewerker	32,0	0,0	
werkvoorbereiding en montage keukens	16,0	1,5	
invalkracht all-round onderhoud	nul-uren contract	nul-uren contract	
totaal	129,5	81,0	
correctie langdurig ziek	17,5	17,5	
totaal	112,0	63,5	

Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB. Totaal komt 81 uur per week ten laste van algemeen beheer. Gecorrigeerd in verband met het langdurig ziekteverzuim is dit 63,5 uur. Dit is iets minder dan de 65 uur in 2009.

PERSONEELSKOSTEN

Jaarlijks wordt de hoogte van de totale personeelskosten getoetst aan wat gebruikelijk is in de sector woningcorporaties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rapport Corporatie in Perspectief van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De personeelskosten zijn in het rapport over 2009 (de laatst beschikbare cijfers) lager dan gemiddeld in de sector.

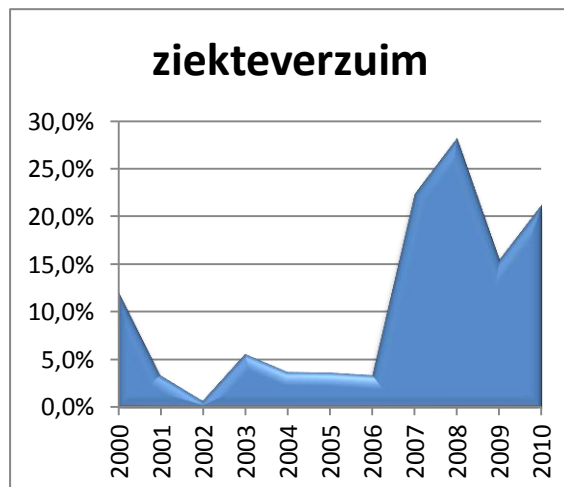
L1985		CFV 2010 <i>Corporatie in Perspectief</i>					
Harmonisch Wonen							
Bedrijfsvoering							
3.1	Netto bedrijfslasten						
3.1.1	Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)						
		2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
	Personeelslasten lonen en salarissen	681	670	784	673	549	708
	Overige bedrijfslasten (incl. waardeverandering)	750	933	927	931	968	1.242
	Onderhoudslasten (excl. door eigen personeel)	1.122	1.201	1.248	1.313	1.241	1.391
	Variabele lasten	2.553	2.805	2.959	2.917	2.758	3.341
	Af: Onderhoudslasten (incl. door eigen personeel)	1.297	1.322	1.390	1.313	1.290	1.458
	Bruto bedrijfslasten	1.256	1.483	1.569	1.604	1.468	1.883
	Af: Opbrengsten vergoedingen	83	97	101	97	132	285
	Af: Overige bedrijfsopbrengsten	276	222	243	101	74	136
	Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	84	66
	Netto bedrijfslasten	897	1.165	1.225	1.406	1.178	1.396
	Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	0	87	78	80	104
	Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	897	1.165	1.138	1.327	1.098	1.292
Personeelskosten per fte					47.097	66.908	61.818
Aantal VHE per fte					70	129	88

Het CFV geeft aan dat de totale netto bedrijfslasten circa 19% hoger zijn als bij de referentiegroep (corporaties met relatief jong bezit) en ongeveer gelijk met de landelijke cijfers. Daarbinnen heeft Harmonisch Wonen meer personeel per verhuureenheid, maar is het personeel gemiddeld goedkoper.

De conclusie is dat Harmonisch Wonen met de netto bedrijfslasten aan de hoge kant zit. Langdurig ziekteverzuim in relatie tot de beperkte omvang van de organisatie is hiervan mede de oorzaak. Oplettendheid in relatie tot de kosten van bedrijfsvoering is geboden.

Het ziekteverzuim lag in 2010 op ruim 21%. Het hoge verzuim is voornamelijk veroorzaakt door langdurig en hoogfrequent ziekteverzuim van twee medewerkers.

De achterstanden die door de ziekte zijn ontstaan hebben, onder andere doordat tijdig voor tijdelijke vervanging is gezorgd, geen grote problemen gegeven.



In het najaar worden met de medewerkers evaluatiegesprekken gehouden. Deze gesprekken vormen voor zowel medewerkers als leiding een instrument om de kwaliteit van de werkomstandigheden te bespreken. In de gesprekken, die tevens dienen als functioneringsgesprek, worden ook de taakverdeling en het opleidingsplan aan de orde gesteld. In 2010 is dit bij alle medewerkers uitgevoerd.

BESTUURSVERKLARING

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

G.J. Lieve, directeur/bestuurder ad interim

Lelystad, 19 mei 2011

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

ORGANISATIE

De corporatie heeft sinds 1994 een tweelagen structuur met één directeur/bestuurder. Deze functie wordt sinds 1997 vervuld door de heer drs. R. Matthijssen. Daarnaast is hij werkzaam als beleidsmedewerker en projectmanager bij Harmonisch Wonen. In 2010 had hij een dienstverband van 32 uur per week waarvan 12 uur als directeur/bestuurder.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht / geb.jaar	Nevenfuncties	Dienstverband	Vaste beloning	Variabele beloning
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	directeur/ bestuurder Stichting Harmonisch Beheer (SHB)	Loon- dienst 12 uur per week	€25.228,-- salaris, exclusief pensioen- opbouw (betaalbaar op termijn)	geen

De Raad van Commissarissen bestond eind 2010 uit vijf personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht / geb.jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
G.J. van Buul	24-5-2007	24-5-2011	Vrouw 1961	Vestigings- controller Baas Infrastructuur	+ Lid RvT SHL + Lid RvC SHB	Voorzitter vanaf 17/6/2010 Financiën
Dr. P. Gelderloos	1-3-2005	1-3-2013	Man 1953	CEO, Sahara International Ventures NV	+ Vervangend voorzitter SOWCI Lelystad + Toezichthouder Fortuinlijk Wonen BV + Lid RvT SHL + Lid RvC SHB + Voorzitter Students International Meditation Society + Penningmeester Stichting Onoverwin- lijkheidsscholen + Voorzitter Stichting Financieel Centrum	Alg. juridische zaken/ huurder- communicatie

					Nederland + Bestuurslid Stichting Maharishi Global Finance Research	
Ir. A.G.J.M Hammer RI	3-4- 2008	3-4-2012	Man 1951	Organisatie- adviseur	+ Voorzitter RvT Stichting Nationaal Informatici Register + Voorzitter Stichting Behoud Kunst, Cultuur Historie Land van Vollenhove + Voorzitter Cultuurhistorisch Platform Kop van Overijssel + Voorzitter maatschappelijk overleg Vollenhove + Voorzitter Stichting Werf Jan Kroesen + Lid RvC SHB + Voorzitter VOC	Volkshuis- vesting/ Techniek/ Projectont- wikkeling / externe communicatie
Mr. J.B.E. Paashuis (namens de huurders)	9-6- 2008	9-6-2012	vrouw 1966	Care manager / arbeidsjurist	+ Lid RvT SHL + Lid RvC SHB	Arbeidsrecht, Personeel, Huurder- belangen
J. van der Eijk- Reesinck	23-8- 2010	23-8- 2014	Vrouw 1966	Ondernemer	+Lid RvT SHL +Lid RvC SHB	Secretaris/ Huurder- belangen/ Zorg&Welzijn/ Veiligheid
In 2009 afgetreden						
commissaris:						
J.J.M. Geurts		17-6- 2010				Voorzitter

Vrijwel alle leden hebben als nevenfunctie zitting in de Raad van Toezicht van Stichting Harmonisch Leven (SHL) waarmee op toezichtniveau deels een personele unie bestaat. De vergaderingen worden gescheiden georganiseerd, gehouden en genotuleerd. SHL heeft gescheiden activiteiten en belangen. Daarom ziet de raad hier geen risico. In 2008 is hier echter enige verandering in gekomen en heeft SHL, als bewonersorganisatie een rol in het toelatingsbeleid van Harmonisch Wonen gekregen. In 2010 was het voornemen een evaluatie uit te voeren op mogelijk strijdige belangen vanuit het toezicht. Dit heeft nog niet plaatsgevonden.

Alle leden hebben als nevenfunctie het lidmaatschap van de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Beheer. De 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. Dit is bij Harmonisch Wonen in te zien. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Aan de constructie kleven geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. De synergie geeft schaalvoordelen.

IMPLEMENTATIE GOVERNANCECODE

Per 1 januari 2007 is de nieuwe governancecode van kracht verklaard in de Aedescode. De code is in 2008 integraal geïmplementeerd. De complete governancecode, met de bijzondere uitwerkingen en opmerkingen (pas toe of leg uit) van Harmonisch Wonen is te downloaden van de website www.harmonischwonen.nl. Ook is er een integriteitscode met klokkenluidersregeling van kracht en in te zien. De vastgestelde afwijkingen van de governancecode worden hierbij benoemd:

Artikel II.1.4.d: Er wordt geen gebruik gemaakt van een handleiding voor de financiële verslaggeving. De bestaande verslaggeving geldt als model, waarbij wijzigingen ieder keer worden gemotiveerd en getoetst aan de algemene richtlijn als omschreven in de kop van dit artikel.

Artikel II.2.1: Dit artikel regelt de beperkte zittingsduur van de bestuurder. Vanwege vigerende afspraken met de huidige bestuurder wordt de beperkte zittingstermijn eerst dan ingevoerd bij de aanstelling van een opvolger.

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 transcendentale 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 een deel van de raad deze binding ook persoonlijk heeft, hetzij door in het project te wonen, hetzij door een betrokkenheid bij TM-organisaties. Naast dit criterium streeft de raad in haar samenstelling naar 25% leden die de TM techniek niet beoefenen. 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. In aanvulling op lid g) wordt gesteld dat ook (over)buren van huurders als niet onafhankelijk worden beschouwd.

Het lid van de raad, de heer Gelderloos is niet onafhankelijk in de zin van artikel II.2.1, met name vanwege zijn voorzitterschap van de SOWCI Lelystad, welzijnsorganisatie werkzaam in het werkgebied van Harmonisch Wonen en als belangrijke stakeholder genoemd in dit verslag. Bij zaken die betrekking hadden op SOWCI is hier notie van genomen en rekening mee gehouden.

Mevrouw Paashuis is, als huurder, niet onafhankelijk in de zin van artikel II.2.1. Er hebben zich in dit verband geen tegenstrijdige belangen voorgedaan.

Mevrouw Van der Eijk-Reesinck, is als (over)buur, niet onafhankelijk in de zin van artikel II. 2.1.. Er hebben zich in dit verband geen tegenstrijdige belangen voorgedaan.

In het algemeen is in 2010 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de raad van commissarissen of het bestuur betrokken waren en zijn er in dit verband geen meldingen geweest van onregelmatigheden.

BELONING RVC EN DIRECTEUR/BESTUURDER

De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2010, gezien de financiële positie van de organisatie, besloten zich in dit verslagjaar geen bezoldiging toe te kennen. Onkosten konden worden gedeclareerd. In 2010 zijn er enige reiskosten gedeclareerd.

Conform de nieuwe sectorbrede beloningscode van de VTW wordt het salaris van de directeur/bestuurder verantwoord. Gezien de schaal van de organisatie en de functiezwaarte wordt de parttime directeur/bestuurder parttime gewaardeerd in functiegroep B (zie de tabel op blz. 20 van de VTW beloningscode). Er is goed onderling overleg over een arbeidsovereenkomst, die voorziet in een gelijktijdige aanstelling van de directeur/bestuurder als (beleids)medewerker en projectmanager. NB De Directeur/Bestuurder valt niet onder een CAO en is werkgever.

WERKWIJZE VAN DE RAAD

De Raad van Commissarissen heeft 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 Raad van Commissarissen houdt ondermeer toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- Realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- Kwaliteitsbeleid
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Financieel verslaggevingproces
- Naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving

De raad controleert de corporatie aan de hand van:

- Het BBSH
- De door haar goedgekeurde missie
- Het jaarplan en de daarbij behorende begroting
- Het treasurystatuut
- De rapporten van het Centraal Fonds, de beoordelingsbrief van de minister en de Aedes 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 huurdersorganisatie
- De schriftelijke- en mondelinge verantwoordinginformatie als verstrekt door de bestuurder in de vergaderingen met de raad.

Teneinde het aantal gezamenlijke bijeenkomsten van RvC en Directeur/Bestuurder niet onnodig uit te breiden is gekozen voor een 5-tal gezamenlijke bijeenkomsten. Hiervoor geldt een min of meer vaste thematische verdeling, waarbij iedere vergadering kort aandacht wordt besteed aan lopende zaken, bestuursbesluiten, actualiteiten in de volkshuisvesting en aan 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 uitzonderlijke 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 bijgestaan door een externe boekhouder. Beide verslagen worden in bijzijn van de accountant (DELOITTE) 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. Het kan wenselijk zijn meerdere scenario's van de meerjarenraming te maken. De dotatie onderhoud, een van de grootste posten 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.

In 2010 zijn met deze werkwijze geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

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 Raad van Commissarissen. Als onderbouwing wordt een korte actualisatie van het meerjarenbeleidsplan bijgevoegd. Eens in de vier à vijf jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld.

In 2010 zijn met deze werkwijze geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

WERKWIJZE CONTROLE INTERNE BEHEERSING

Sinds 2010 (incl. jaarrekening 2009) is Deloitte als accountant aangesteld. De financiële meerjarenraming wordt zo nodig vertaald in passend beleid. De technische meerjarenraming wordt zowel inhoudelijk beoordeeld (op technische als markttechnische aspecten) en als op financiële haalbaarheid en inbedding in de algemene financiële meerjarenraming.

Bij het beschikbaar komen van de externe rapportages, zoals de Aedes Bedrijfstakinfo, wordt de individuele positionering besproken. Op deze wijze vindt er een brede evaluatie plaats van de (financiële) prestaties.

Reeds in 2008 heeft de accountant enkele opmerkingen gemaakt over de interne controle en de vastlegging bij de Kamer van Koophandel. Er zijn op dit punt weliswaar geen ongeregelheden geconstateerd, maar met name als het gaat om procedures ter voorkoming van kleine bevoordeling van het personeel zijn er verbeteringen door te voeren. Deze meeste punten zijn overgenomen, maar om meerdere redenen in 2010 nog niet geïmplementeerd en/of uitgevoerd..

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. NB De secretaris van de RvC maakt het verslag.

In 2010 is o.a. aandacht besteed aan personele zaken, huurderbelangen, onderhoud bestaande woningen, nieuwbouw, de integriteitcode, klokkenluiserregeling en het uitbesteden van onderhoudswerk in relatie tot het in stand houden van een eigen apparaat.

WERKWIJZE ZELFEVALUATIE

De zelfevaluaties vinden plaats aan de hand van checklists ontleend aan de adviezen van de commissie Glasz. Ook bij (her)benoeming wordt de checklist gebruikt evenals de profielschets van de raad en de richtlijnen als geformuleerd in de governancecode. De zelfevaluatie m.b.t. 2009 heeft januari 2010 plaatsgevonden, buiten aanwezigheid van het bestuur en er is een verslag van gemaakt. De visie van het bestuur op het functioneren

van de raad is gevraagd en nadrukkelijk meegenomen in de evaluatie. De zelfevaluatie leidt ertoe dat er in toenemende mate zelfbewustzijn ontstaat over de rol en het functioneren van de raad. Er zijn enkele aanbevelingen uit naar voren gekomen, die alle in 2010 zijn geïmplementeerd.

In 2010 hebben geen herbenoemingen in de RvC plaatsgevonden. Wel is de voorzitter na > 20 jaren actief te zijn geweest betrokken. De RvC en SHW is hem veel dank verschuldigd. Als nieuw lid is aangetreden mevr. Van der Eijk, die meteen als secretaris is aangesteld. Zoals afgesproken heeft de RvC de taken opnieuw verdeeld zoals in het eerste geplaatste schema is te vernemen.

Er heeft over het jaar 2010 naast een tussentijds functioneringsgesprek nog geen beoordeling- en evaluatiegesprek plaatsgevonden met de Directeur/Bestuurder.

WERKWIJZE TOEZICHT OP FUNCTIONEREN ORGANISATIE

De RvC laat zich incidenteel informeren over kwaliteitsmetingen van de werkorganisatie en informeert zo nodig rechtstreeks bij het personeel naar het functioneren van de organisatie. De RvC laat zich informeren over de werkzaamheden en voorgelegde zaken van de geschillencommissie. In 2010 zijn er geen geschillen voorgelegd aan de commissie. Het reglement geschillencommissie is in te zien op de website www.harmonischwonen.nl onder het kopje zittende bewoners.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN LEDEN VAN DE RVC

De Directeur/Bestuurder bezoekt enkele malen per jaar o.a. door Aedes georganiseerde thema bijeenkomsten over actualiteiten. Afhankelijk van de portefeuilles van de leden van de RvC gaat er een enkele keer een van de commissarissen mee of gaan zij zelfstandig. Op 14 september hebben 4 commissarissen en de Directeur/Bestuurder deelgenomen aan het Lagerhuisdebat in Utrecht. Er bestaat een groot aanbod aan specifieke cursussen voor commissarissen. Hiervan is in 2010 geen gebruik gemaakt.

Bewonersavonden worden vrijwel altijd door één of meerdere leden van de raad bijgewoond om zowel het functioneren van de organisatie als de stemming onder de huurders te peilen. Het is spijtig te constateren dat ondanks alle inzet de bewonersorganisatie Arjuna niet van de grond is gekomen.

OP TE VRAGEN STUKKEN

De volgende stukken zijn vrij te raadplegen op de website www.harmonischwonen.nl: De statuten; de voor Harmonisch Wonen uitgewerkte governancecode; Profielschets Raad van Commissarissen; Reglement Raad van Commissarissen; de verschillende checklisten Evaluatie, Herbenoeming en Beoordeling bestuur; de Procedure werving huurdersleden; en tot slot de Integriteitscode met klokkenluidersregeling.

OVERZICHT BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN BESPROKEN IN REGULIERE VERGADERINGEN

De Raad van Commissarissen is in 2010 vijf maal in vergadering bijeen geweest. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Nieuw Huurbeleid Kabinet Rutte.
- Nieuwe Europese regelgeving
- Convenant SHW met de gemeente Lelystad.
- Subsidie(beleid) direct en indirect.
- Huurderactie Noodklok Sandra Kruijt

- Vernieuwd reglement verhuiskostenvergoeding
- De condities en voorwaarden voor de in voorbereiding zijnde nieuwbouw in WARANDE zijn opnieuw, maar nu in het teken van de sterk gewijzigde economische situatie, besproken. Na lang wikken en wegen is de RvC met de Directeur/Bestuurder tot de conclusie gekomen dat het beter is deze ontwikkelingen stop te zetten. De Wethouder toonde hiervoor begrip en gaf te kennen in de toekomst graag met SHW over nieuwbouw van gedachten te wisselen..
- De gesprekken met de in oprichting zijnde huurdersorganisatie Arjuna zijn gemeld aan de RvC.
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2009 zijn besproken en goedgekeurd. Extra aandacht is besteed aan de overgang naar en andere zienswijze van de nieuwe accountant (Deloitte).
- Het jaarplan en de begroting voor 2011 zijn besproken met de RvC.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM) techniek. De corporatie heeft hier 212 woningen en enkele bedrijfsruimten en gemeenschappelijke ruimten in bezit en verhuurt, voor zover mogelijk, alleen 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, mede door de oplopende wachtlijst, niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Vanwege het beperkte aantal mutaties (4 vertrekkende huurders) was de gemiddelde wachttijd in 2010, afhankelijk van het woningtype, een half tot 2 jaar. In 2010 heeft zich dientengevolge geen leegstand voorgedaan.

In 2009 en 2010 zijn geen woningen verkocht terwijl het aanbod ongewijzigd bleef. Tot en met 2008 werd gemiddeld één woning per jaar verkocht. Ook zijn er geen woningen gesloopt, gebouwd of aangekocht.

NIEUWBOUW

HARMONISCH WONEN IN LELYSTAD

Lelystad is een groeimarkt met vraag naar nieuwbouw in de sociale huursector. In overleg met de gemeente heeft Centrada, de grote corporatie in Lelystad, de taak opgepakt om de komende 4 jaar circa 200 woningen in deze sector te realiseren. Ook Harmonisch Wonen wil een bijdrage leveren aan de opgaven voor de stad. Vanwege de draagkracht van de corporatie zal deze bijdrage relatief beperkt zijn. De bijzondere kwaliteit van het aanbod, de realisatie van gezonde woningen op basis van de richtlijnen voor Vedische bouw, is zowel voor de gemeente als voor de markt een interessante optie.

VEDISCHE BOUW

Vanuit de specifieke identiteit van Harmonisch Wonen heeft de corporatie de mogelijkheid woonproducten te realiseren die specifieke doelgroepen aantrekken. Daarmee kan een aanvulling op de gangbare woonproducten in Lelystad worden gerealiseerd en kan meer mensen een passend thuis worden geboden. Verkennend marktonderzoek bevestigt inmiddels deze veronderstelling.

Harmonisch Wonen wil dit doel bereiken door toepassing van ontwerprichtlijnen voor Vedische bouw. Deze richtlijnen komen voort uit de Veda's, de traditionele kennis van de natuurwetten die in India bewaard is gebleven. Toepassing van deze kennis geeft woningen die de gezondheid en het welzijn van de bewoner ondersteunen. Deze bouwwijze spreekt in toenemende mate grote groepen mensen aan. De corporatie wil zich beperken tot nieuwbouw volgens deze bouwwijze, maar wel voor een algemene doelgroep.

WARANDE EN DE VREDESWIJK

Nieuwbouwplannen voor de Vedische bouw hebben in 2008 en 2009 geleid tot plannen voor de bouw van 36 appartementen in uitbreidingsgebied Warande in Lelystad Zuid. De locatie die door de gemeente Lelystad werd toegewezen was echter niet geheel passend voor Vedische bouw. Met de ontwikkeling van deze

appartementen is in de loop van 2010 gestopt.

Door de gemeente Lelystad is begin 2010 enthousiast gereageerd op een stedenbouwkundig ontwerp dat door de stichting Vredeswijk i.o. werd gepresenteerd voor het ontwikkelen van een buurt met circa 200 Vedische te bouwen woningen. Mede door knelpunten die zich voordeden bij de ontwikkeling van de 36 appartementen, is daarop door Harmonisch Wonen contact gezocht met de stichting Vredeswijk i.o. voor nadere oriëntatie op mogelijke deelname aan dit initiatief. Deze eventuele deelname is inmiddels ingebed in het convenant 2011-2014 dat Harmonisch Wonen eind 2010 met de gemeente Lelystad heeft afgesloten.

Verwacht wordt dat de stichting Vredeswijk i.o. nog voor de zomer van 2011 een intentieovereenkomst met de gemeente zal sluiten voor de ontwikkeling van de Vredeswijk. De gemeentelijke planning geeft aan dat verwacht mag worden dat de eerste bewoners zich in 2015 in de Vredeswijk kunnen vestigen. Een eerste verkenning van de doelgroep laat zien dat de 200 woningen waarschijnlijk in 2 of 3 fasen met een interval van 2 of 3 jaar zullen worden gerealiseerd. Circa een derde van deze woningen zal in de sociale huur en sociale koop worden aangeboden. De prognose is dat Harmonisch Wonen 30 woningen in 2015 en nog eens 30 woningen in 2018 in het plan Vredeswijk zal bouwen.

Om de potentiële kopers en huurders zo snel mogelijk bij de ontwikkeling te betrekken, wordt het model van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) toegepast. De potentiële toekomstige bewoners zijn hierdoor al in een vroeg stadium bekend en worden zo maximaal betrokken bij het vormgeven aan hun eigen woning en woonomgeving.

OVERIGE PROJECTEN

Harmonisch Wonen is in 2009 benaderd voor de ontwikkeling van een Vedisch landgoed buiten de gemeente Lelystad. Dit project is niet haalbaar gebleken.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 25 jaar oud of minder 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.

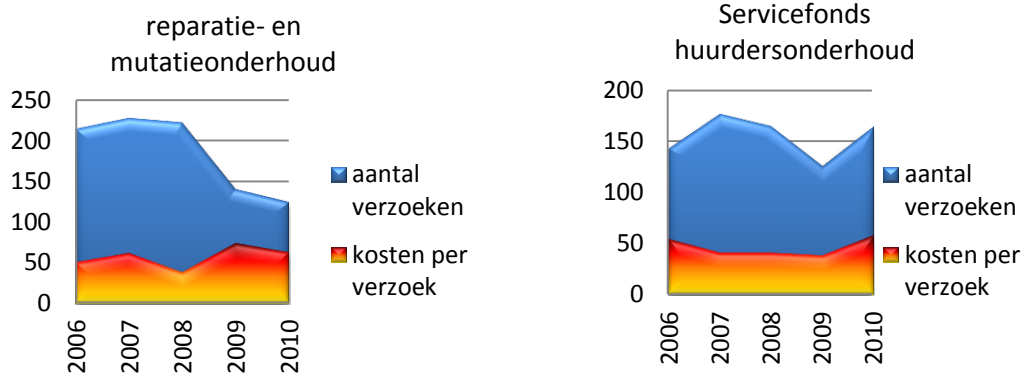
In 2010 is nagenoeg conform de meerjarenraming onderhoud gepleegd en aanbesteed. Een enkele post is doorgeschoven naar 2010. Verder ligt het onderhoud op schema en is de kwaliteit gewaarborgd.

Harmonisch Wonen kiest voor een coulant beleid als het gaat om de wijzigingen die huurders aan woningen aanbrengen. Door de vrijheid die daardoor voor de huurder ontstaat wordt een sterkere binding met de woning verwacht. De differentiatie die hierdoor ontstaat leidt in de toekomst tot meer keuze voor de klant.

Vooraf bij keuken- en badkameronderhoud wordt gekozen voor kleinschalige werkwijzen. Dit maakt het mogelijk om een keuken, inclusief het tegelwerk, in twee dagen te vervangen en op te leveren. Het resultaat is van goede kwaliteit met minimale overlast voor de huurders.

KLACHTEN-, MUTATIE- EN SERVICEONDERHOUD

Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd. In 2010 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. Het aantal reparatieverzoeken is iets gedaald van 141 in 2009 naar 125 in 2010. De kosten per reparatie zijn ook licht gedaald. Verwacht mag worden dat beide dalingen het gevolg zijn van het geringe aantal mutaties.



Naast de bovengenoemde reparaties, zijn ook reparaties verricht in het kader van het fonds huurdersonderhoud. Het aantal reparaties en kosten per verzoek variëren per jaar enigszins. De bijdrage aan het fonds is in juli 2010 verlaagd van € 4,50 naar € 3,00 per maand. Op basis van het eindejaarresultaat lijkt de trend weer omhoog te gaan.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Sinds 2004 is Harmonisch Wonen bezig geweest met de seriematige vervanging van keukenblokken en het opknappen van de douchehoek in de complexen met houtskeletbouwwoningen (complex 1 t/m 5). In 2010 is dit afgerond. Voor de woningen aan de Amer staat deze bewerking in 2012 in de planning.

Om een duurzame kwaliteit van het schilderwerk te waarborgen zijn voor de houtskeletbouwwoningen meerjarenovereenkomsten afgesloten. Voor de woningen aan de Amer (complex 6) wordt onderzocht of vervanging van de (nu al aangetaste) gevelpuien op de middellange termijn kan worden voorkomen door op korte termijn ook een dergelijke meerjarenovereenkomst af te sluiten.

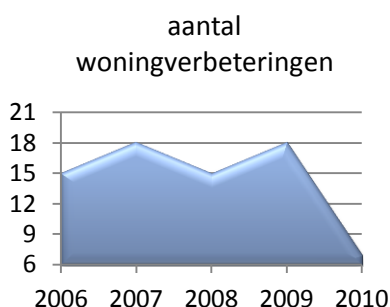
Om de sterk wisselende onderhoudskosten over de jaren te spreiden wordt gewerkt met een onderhoudsvoorziening. Om de benodigde fondsen op te bouwen wordt er jaarlijks een dotatie verricht. In het verslagjaar bedroeg deze dotatie € 303.241,-.

WONINGVERBETERING

De eerste complexen zijn nu halverwege hun economische levensduur. Harmonisch Wonen verricht geen renovaties en grootschalige woningverbeteringen aan het relatief jonge bezit. De technische kwaliteit van de woningen en de sociale structuur van de buurt geven geen aanleiding om te veronderstellen dat dergelijke ingrepen binnen de economische levensduur moeten worden verwacht.

Harmonisch Wonen heeft een individuele regeling 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 deze investeringen door de corporatie is beperkt en schommelt rond de € 4.000,- per jaar. In het verslagjaar was er geen investering (vorig verslagjaar € 4.833,-). Van de regeling wordt echter meer gebruik gemaakt dan door



de corporatie wordt geïnvesteerd; de huurder heeft namelijk de keuze een verbetering zelf te betalen. In 2010 zijn 7 woningverbeteringen uitgevoerd. De oorzaak van de scherpe daling van dit aantal ten opzichte van voorgaande jaren is niet bekend. De verwachting is, dat nu de keukenvervangingen in de oudere woningen zijn afgerond en de regeling al jarenlang met succes is toegepast, minder behoefte is aan extra woningverbetering. Ook het geringe aantal mutaties zal van invloed zijn geweest.

MILIEU

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. Alle woningen in het bezit hebben de groene energielabels A, B of C. Daarmee behoort Harmonisch Wonen tot de groenste corporaties van Nederland.

In het onderhoud wordt steeds onderzocht of toepassing van mens- en milieuvriendelijke materialen tot de mogelijkheden behoren. In 2010 hebben zich op dit gebied geen kansen voorgedaan.

Voor nieuwbouw wordt gekozen voor de *Vedische bouw*. Vedische gebouwde woningen ondersteunen, door toepassing van speciale ontwerprichtlijnen, de bewoners in hun welzijn en gezondheid. Het gebruik maken van mens- en milieuvriendelijke en duurzame materialen en installaties sluit naadloos aan op dit concept.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2010 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd.

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

grootte van woningen	
2 kamers	15%
3 kamers	41%
4 kamers	14%
4 tot 5 kamers	30%

doelgroep van woningen	
wonen/werken	2%
senioren	8%
jongeren	15%
overige	75%

huurprijs van woningen	
< € 357	15%
€ 357 - 511	60%
€ 511 - 548	21%
€ 548 - 647	3%
> € 647	1%

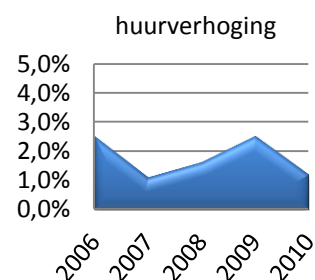
bouwaard van woningen	
eengezins	80%
meergezins	20%

bouwjaren woningen	
1985	40%
1987	23%
1989	15%
1992	14%
2002	8%

WONINGTYPEN EN PRIJSPEIL

Alle goedkope woningen in de voorraad zijn HAT eenheden en zijn gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Het overgrote deel van de woningen valt in de categorie “betaalbaar” met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

De huren zijn in 2010, conform de inflatie van het voorgaande jaar, met 1,2% verhoogd. Dit is in lijn met het eigen beleid om de inflatie te volgen. Voor prognoses wordt een rekeninflatie van 2% gehanteerd.

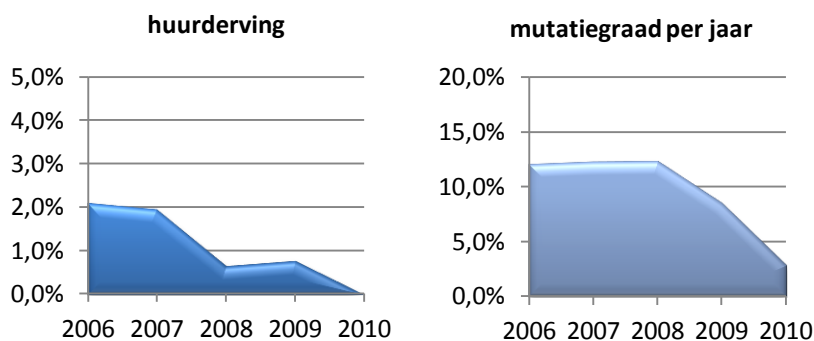


HUURHOOGTE EN ENERGIELABELS

Naar verwachting zal in 2011 het energielabel van de woning gaan meetellen in de woningwaardering. Doordat Harmonisch Wonen uitsluitend groene energielabels heeft, werkt dit gunstig voor de gemiddelde woningwaardering. Als consequentie hiervan stijgt het aantal punten per woning en zakt het percentage van de maximaal redelijke huur. In 2011 zal het gevolg hiervan verder worden uitgewerkt.

HUURDERVING

In 2010 trad geen huurderving op. Hiermee werd de trend gevolgd die in 2008 werd ingezet. De oorzaak moet gevonden worden in het geringe aantal mutaties met een toenemende vraag. Op dit aspect lijkt de landelijke trend te worden gevolgd.



VERHUURBELEID

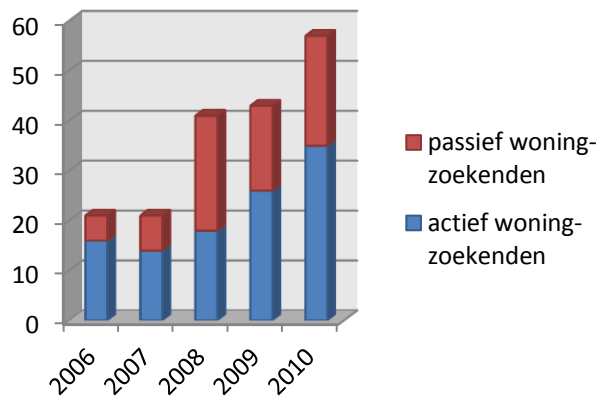
In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid:

TOELATINGSBELEID

Een woningzoekende dient een deelnemersovereenkomst met de bewonersorganisatie Harmonisch Leven (SHL) af te sluiten alvorens inschrijving bij Harmonisch Wonen kan plaatsvinden. Als de woningzoekende geen TM-beoefenaar is, wordt deze allereerst gevraagd een informatieavond bij te wonen. 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. Door deze procedure te volgen wordt de identiteit van het Sidhadorp maximaal gewaarborgd.

In de deelnemersovereenkomst wordt onder andere afgesproken dat de deelnemers voor een aantal specifieke voorzieningen in het Sidhadorp een maandelijkse bijdrage betalen van circa 22 euro per maand. 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 statushouders, kan Harmonisch Wonen afwijken van de regeling met SHL.

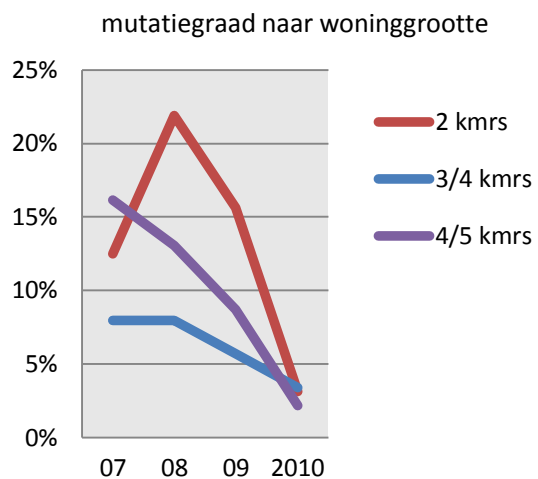
In 2010 hebben 32 huishoudens, waarvan minimaal één persoon de TM-techniek beoefent, zich als woningzoekenden ingeschreven. De wachtlijst aan het eind van 2010 is sinds jaren niet meer zo lang geweest. Voor het bijwonen van een informatieavond voor mensen die de TM-techniek niet beoefenen heeft zich niemand gemeld. De avond wordt alleen gehouden als er geen wachtlijst meer is voor een woningtype en wel woningen beschikbaar zijn. In 2010 is de informatieavond niet gehouden. In 2010 zijn alle nieuwe huurders huishoudens waarvan minimaal één persoon de TM-techniek beoefend.



VERHUURBELEID

Harmonisch Wonen werkt met het 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. Met een systeem van telmaanden wordt bepaald in welke volgorde gegadigden een woning aangeboden wordt. Hierin is zowel de wachttijd begrepen als een aantal urgentiefactoren. Urgentie wordt gestaffeld verleend, 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 2010 heeft geen verhuur plaatsgevonden op basis van urgentie. In 2009 waren vier urgente gevallen en in 2008 twee. Toen betrof het uitsluitend sociale urgentie.

De keuze uit de woningen wordt beperkt aan de hand van een systematiek waarbij passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen de centrale parameters zijn. Boven de aftoppingsgrenzen wordt niet verhuurd aan huursubsidieontvangers, terwijl door labeling mensen met lagere inkomens eerder in goedkopere woningen terechtkomen. Ook aan de bovenzijde vindt een inkomenstoets plaats. In beginsel komt een gegadigde niet in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrenzen wanneer hij voor die woning minder dan 1/7 deel van zijn bruto inkomen aan huur zou gaan besteden. Op dit moment voldoen 34 van de 35 actief woningzoekenden aan de EU inkomenstoets van € 33.000 jaarinkomen.



WACHTTIJDEN

Voor seniorenwoningen bedraagt de wachttijd gemiddeld circa 1,5 jaar. Voor driekamerwoningen bedraagt de wachttijd circa 2 jaar (in 2009 1,5 jaar). Voor twee- en vierkamerwoningen is de wachttijd beperkt tot circa een half jaar. In 2010 was er geen sprake van leegstand.

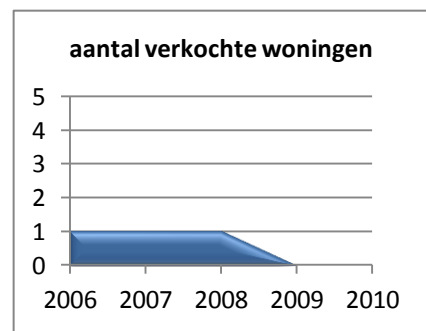
DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2010 korter dan bij de andere lokale corporatie. Dat komt doordat de woningen bij voorrang worden verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen en de belangstelling vanuit deze doelgroep relatief kleiner is. De gerichte en beperkte verhuur is gerechtvaardigd vanwege de specifieke marktvraag om bij elkaar te wonen vanwege specifieke voorzieningen. Aangezien het Sidhadorp-project in omvang niet groter is dan circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen, heeft deze werkwijze in 2008 geen knelpunt opgeleverd voor de Lelystadse woningmarkt.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

In 2010 zijn geen woningen verkocht. Daarmee loopt de verkoop achter op de doelstelling van 1 woning per jaar. De circa 50 woningen die gelabeld zijn voor de verkoop betreffen de grotere typen houtskeletbouw, die qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen liggen. Voor deze woningen is de wachtlijst relatief het kortste. 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. Overwogen kan worden om de vrijkomende middelen in te zetten voor (onrendabele) investeringen in nieuwbouw.



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 bij wederverkoop door de aspirant koper toestemming bij Harmonisch Wonen moet worden gevraagd voor de aankoop. Deze clause is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken, die gedragen wordt door de beoefening van de Transcendente Meditatie.

LEEFBAARHEID

GEBOUWEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

De corporatie heeft twee gemeenschappelijke ruimten in bezit waarin door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De ruimten worden beheerd ten behoeve van bewonersactiviteiten door respectievelijk stichting Harmonische Voeding en door Harmonisch Wonen zelf. Bewoners kunnen tegen een vergoeding gebruik maken van de ruimte. De beheerders krijgen de ruimten om niet in beheer, maar dragen alle overige kosten zelf. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. gezamenlijke maaltijden, recepties, feesten, buurtvergaderingen en cursussen. De ruimten worden goed gebruikt en dragen 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.

Het om niet ter beschikking stellen van de gemeenschappelijke ruimten geeft een derving van circa € 14.000. Deze derving wordt beschouwd als investering in de leefbaarheid. In 2010 is een start gemaakt met het formaliseren van de samenwerking met stichting Harmonische Voeding.

BUURTBEHEER

Er zijn een aantal kleine groenvoorzieningen in de buurt die worden onderhouden door de corporatie.

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. Daarbij wordt samengewerkt met het gemeentelijke project buurtbemiddeling, uitgevoerd door het MDF (Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland) en met de sociaal wijkbeheerder van de gemeente. In 2010 zijn geen bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

PARTICIPATIEBUDGET

Eind 2007 heeft Harmonisch Wonen het participatiebudget ingevoerd. Dit is een voorziening die door bewoners mag worden besteed aan projecten die goed zijn voor de buurt. In 2010 is € 5.000,- aan budget beschikbaar gesteld. Zoals ook in 2009, is in 2010 vrijwel het volledige budget toegekend.

Harmonisch Wonen heeft in 2010 bijgedragen aan:

- De bijeenkomsten van de vrouwen vleugel (gratis ter beschikking stellen zaal)
- Lente-, zomer-, herfst en winterfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)
- Plantenbakken aan lantarenpalen (kosten beplanting)
- Inrichting TM centrum (bijdrage kosten inrichting)
- Film 25-jarig bestaan Sidhadorp (bijdrage aan kosten filmproductie)

Het gedenkmontument voor Maharishi Mahesh Yogi, de grondlegger van de TM techniek, waaraan in 2009 werd bijgedragen, werd op 2 augustus 2010 feestelijk in gebruik genomen. De zaken waaraan in 2010 werd bijgedragen zijn nog in datzelfde jaar volledig uitgevoerd en/of voltooid.

DIENSTVERLENING

Om de leefbaarheid te bevorderen is in 2005 begonnen met het aanbieden van diensten voor de verbetering van de uitstraling van de omgeving. In 2005 is de service glasbewassing ingevoerd. Op dit moment doet ca. 15% van de huurders hieraan mee.

In 2010 is de mogelijkheid van gebundelde inkoop van energie via WoonEnergie bij de bewoners onder de aandacht gebracht.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

De jaarlijkse algemene bewonersavond is in 2010 traditiegetrouw weer in april 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.

Het streven is om twee bewonersavonden per jaar te houden; één maal algemeen waarbij de aanwezige huurders de agenda bepalen en één maal thematisch. In 2010 is slechts één avond gehouden.

Eind 2008 is de stichting huurdersorganisatie Arjuna opgericht. Deze organisatie is begin 2010 bij gebrek aan bestuursleden inactief geworden en in december 2010 definitief notarieel opgeheven.

Een bewoner heeft mede namens medehuurders in juni 2010 in een open brief kritiek geuit op de klantgerichtheid van Harmonisch Wonen. Deze kritiek is ter harte genomen. Na intensief overleg met de betreffende bewoner is ter verbetering een actieplan opgesteld en geïmplementeerd. Hierdoor is het gesignaleerde knelpunt in de loop van 2010 opgeheven.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2010 voor het 14^e 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 2010 zijn bij deze commissie geen klachten ingediend.

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

In het verslagjaar zijn geen nieuwe leningen aangetrokken of leningen afgelost (behoudens een reguliere aflossing op een langlopende annuïtaire lening). De gemiddelde rente van de leningportefeuille bedroeg in het verslagjaar 4,0% (vorig verslagjaar 4,2%).

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

Vermogenspositie	2010	2009	2008	2007	2006
Jaarresultaat	-6	-60	1424	43	9
Algemene reserve	996	1002	1062	-446	-489
Voorziening onderhoud	497	263	120	1387	1274
Weerstandsvermogen	1493	1265	1182	941	785
% van balanstotaal	14,7%	12,7%	10,2%	8,3%	6,9%

Het totaal van de algemene reserve en de onderhoudsvorzieningen geeft het totale weerstandsvermogen.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het nettojaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van 2009 met circa € 54.000 gestegen tot circa € -6.000. In 2010 was een belangrijke oorzaak van het marginale nettoresultaat weer de forse vennootschapsbelastinglast van circa € 42.000,- (vorig jaar was deze winstbelasting circa €30.000,-)

Het jaarresultaat voor belasting is ten opzichte van 2009 met circa € 67.000 gestegen tot een winst van circa € 36.000,-. Dit is met name het gevolg van hogere huuropbrengsten € 28.000,-, lagere personeelskosten € 19.000,-, lager saldo rentelasten (minus rentebaten) € 45.000,-, minder kosten onrendabele top geplande nieuwbouw € 43.000, hogere onderhoudslasten - € 41.000,- en hogere overige bedrijfslasten - € 27.000,-

In dertien jaar tijd zijn dertig woningen in de bestaande bouw verkocht. Dit is ca 12,5% van het bezit. Nog enkele jaren leunt het jaarresultaat op de voortgang van deze verkopen. Verwacht wordt dat we ca 1 woning per jaar met een forse boekwinst verkopen. In 2010 is geen verkoop gerealiseerd.

FINANCIERING

In het verslagjaar zijn er geen mutaties geweest in de leningportefeuille behoudens een reguliere aflossing van circa € 35.000,-. Harmonisch Wonen maakt vooralsnog geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

Liquide middelen worden 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 exclusief grond ligt 1,5 miljoen euro boven de boekwaarde (verminderd met de onderhoudsvoorziening). Vorig jaar was dat 1,6 miljoen.

RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Het eigen vermogen in relatie tot de bedrijfswaarde wordt momenteel onvoldoende geacht om voor de korte termijn investeringen in nieuwbouw op te baseren. Het voor 2011 geplande nieuwbouwproject is onder andere op grond van verwachte te hoge onrendabele investeringen stopgezet. Bij de besluitvorming over eventuele nieuwbouw van 30 woningen in 2015 zal dit een punt van zorgvuldige aandacht zijn.

KENGETALLEN

Rentabiliteit	2010	2009	2008	2007
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	p.m.*	p.m.*
Vreemd vermogen	3,8%	4,4%	4,5%	4,5%
Totaal	3,3%	3,4%	5,7%	5,1%

*vanwege negatieve waarde geen percentage vermeld

Liquiditeit	2010	2009	2008	2007
current ratio	3,7	1,2	2,2	3,4

Solvabiliteit	2010	2009	2008	2007
solvabiliteit	9,8%	10,0%	9,1%	-4,0%
solvabiliteit bedrijfswaarde (CFV/WSW)	21,8%	22,4%	22,0%	14,3%

Huuropbrengsten (x1000)	2010	2009	2008	2007
huuropbrengsten	1.216	1.184	1.167	1.140
huurderving	0,0%	0,8%	0,6%	1,9%
huurachterstand	1,6%	1,4%	1,0%	0,6%

Investerings (x1000)	2010	2009	2008	2007
nieuwbouw		16		
kwaliteit (woningverbetering)		5	4	6
milieu			3	
leefbaarheid	27	17	20	20
overig (nieuwbouw / inrichting kantoor)	2	4		17
totaal	29	42	27	43

WONEN EN ZORG, BIJZONDERE DOELGROEPEN

SAMENWERKING

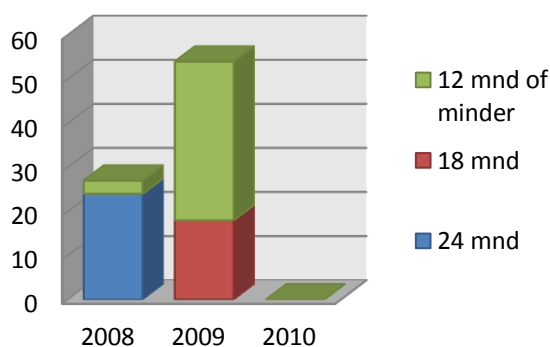
Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij verzorgen ontmoetingsruimte en maaltijden in een gemeenschappelijke ruimte van de huurders. Ook verzorgen zij maaltijden aan huis voor onder andere zorgbehoevenden uit de buurt. Daarnaast is er samenwerking met de spirituele welzijnsorganisatie Sowci, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. In 2010 is aan Sowci in het kader van het participatiebudget vier keer een sponsorbedrag verstrekt voor verschillende seizoensfeesten die zij organiseren voor buurtbewoners..

Er is momenteel geen samenwerking met een zorginstelling. In de in 2002 gerealiseerde nieuwbouw bevinden zich 12 levensloopbestendige woningen. Er is voor deze woningen geen overeenkomst met een zorgaanbieder. Er is in Lelystad echter een goed vangnet voor thuiszorg aanwezig, ondermeer verzorgd door Icare. Op deze wijze is gewaarborgd dat er voldoende zorg beschikbaar is voor de zorgbehoevende huurders in ons bezit.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Uit het nieuwe convenant 2011-2014 dat tussen Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad in december 2010 is afgesloten, wordt genoemd 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 en statushouders op zich neemt.

aantal toegekende urgentiemaanden



Voor huisvesting van deze categorieën woningzoekenden liepen in 2010 geen afspraken. Wel is in bilateraal overleg aan de gemeente de vraag gesteld of Harmonisch Wonen zou kunnen meehelpen aan het oplossen van eventuele knelpunten op dit gebied. Dit heeft niet geleid tot een concreet verzoek van de zijde van de gemeente. In 2010 zijn geen statushouders en urgenten gehuisvest.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Een van de doelstellingen van de corporatie is het ontwikkelen van zogenaamde "gezonde" woningen volgens de richtlijnen van de Vedicische bouw. Zie hiervoor ook het beleidsplan en de tekst elders in dit verslag.

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. Met het bestuur van de stichting bestaat een personele unie. 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.

Overige externe samenwerking is beschreven in het bestuursverslag.

STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

BALANS PER 31 DECEMBER 2010
na resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

ACTIVA	31.12.10	31.12.09
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	9.469.794	9.653.559
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.207	17.268
	9.483.001	9.670.826
Financiële vaste activa		
Belastinglatenties	63.957	75.843
Diversen	0	0
	63.957	75.843
Subtotaal vaste activa	9.546.958	9.746.669
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	29.100	29.100
Vorderingen		
Huurdebiteuren	20.019	16.689
Overige vorderingen	18.183	48.807
Overlopende activa	26.007	30.456
	64.209	95.952
Liquide middelen	518.495	150.621
Subtotaal vlottende activa	611.804	275.673
TOTAAL	10.158.762	10.022.342

STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

na resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

PASSIVA	31.12.10	31.12.09
Eigen vermogen		
Overige reserves	996.063	1.001.792
Voorzieningen		
Voorziening onderhoud	496.952	262.766
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	8.499.376	8.534.382
Kortlopende schulden		
Kredietinstellingen	0	0
Leveranciers	9.865	56.594
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.287	13.955
Overige schulden	34.055	40.451
Overlopende passiva	109.164	112.402
	166.371	223.402
TOTAAL	10.158.762	10.022.342

STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	alle bedragen in euro's	
	2010	2009
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	1.215.992	1.184.559
Vergoedingen	18.268	21.297
Overheidsbijdragen	0	0
Verkoop onroerende zaken	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	21.771	21.983
	1.256.031	1.227.839
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	189.348	189.222
Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	0	42.957
Lonen en salarissen	94.041	108.251
Sociale lasten	14.698	14.118
Pensioenlasten	17.854	23.423
Lasten onderhoud	326.184	284.855
Overige bedrijfslasten	238.806	211.936
	880.931	874.762
BEDRIJFSRESULTAAT	375.100	353.077
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.665	17.100
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	345.940	401.267
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	35.825	-31.090
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTING	35.825	-31.090
Vennootschapsbelasting	41.554	29.683
RESULTAAT NA BELASTING	-5.729	-60.772

STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de indirecte methode

alle bedragen in euro's

	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	375.100	353.077
Afschrijvingen	189.348	189.222
Resultaat op verkoop woningen	0	0
Toename voorzieningen	234.186	142.989
Afname voorraden	0	-29.100
Afname vorderingen	31.743	-19.047
Afname kortlopende schulden	-57.031	-160.003
	<u>398.246</u>	<u>124.061</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	773.346	477.139
Ontvangen interest	6.665	17.100
Betaalde interest	-345.940	-401.267
Winstbelasting	-41.554	-29.683
	<u>-380.829</u>	<u>-413.849</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	392.517	63.289
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa	-1.523	-913
Desinvesterings materiële vaste activa	0	26.767
Desinvesterings financiële vaste activa	11.885	8.394
Boekwinst desinvesterings vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>10.362</u>	<u>34.248</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten langlopende schulden	0	1.100.000
Aflossingen langlopende schulden	-35.006	-1.803.310
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-35.006</u>	<u>-703.310</u>
Toename/afname geldmiddelen	367.874	-605.773

Toelichting op het kasstroomoverzicht

1. Algemene grondslagen

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

2. Aansluiting kasstroomoverzicht en balans

Liquide middelen volgens de balans per	31.12.10	518.495
Liquide middelen volgens de balans per	31.12.09	150.621
Mutatie in de liquide middelen		367.874

3. Toelichting op specifieke kasstromen

De afname in de liquide middelen in 2009 is in voornamelijk veroorzaakt door het niet herfinancieren met vreemd vermogen van de in 2009 afgeloste lening, ter vermindering van overtollige liquiditeiten en onnodige rentelasten.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, 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 instellingenvolkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt in principe BW2 titel 9 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 wordt in deze jaarrekening gevolgd.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

Voor zover niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. 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 ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbijbehorende installaties en aanpassingen worden gewaardeerd op historische kostprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, dan wel tegen lagere bedrijfswaarde. Op de grond wordt niet afgeschreven. Ten aanzien van grond wordt ervan uitgegaan dat bij beëindiging van de exploitatie sloopkosten gemaakt worden. Aangezien deze grondcomponent in het belang van vermogenspresentatie van ondergeschikt belang is, wordt hiervoor geen correctie toegepast op de waardering van de grond.

De afschrijving op gebouwen vindt plaats op basis van de lineaire methode. De verwachte economische levensduur is 40-50 jaar. De afschrijvingsgrondslag is vanaf 2008 de boekwaarde verminderd met een geschatte restwaarde gesteld op eenderde van de historische kostprijs. De afschrijving vindt lineair plaats naar rato van de resterende levensduur.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) 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 van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Complex-indeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende productmarktcombinaties, en zijn verder tot nu toe per bouwjaar gegroepeerd. Er is een specifiek complex met uitsluitend HAT-eenheden gevormd.

Reële waarde en bijzondere waardeverminderingen

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

Een bijzonder waardeverminderingverlies 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 en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen, dan wel van de specifiek voor deze bouw aangetrokken financiering. Indien de verwachte waardevermindering hoger is dan de geactiveerde uitgaven en kosten van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt deze zaken op nihil gewaardeerd. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem op basis van een geschatte economische levensduur van vijf jaar.

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

De voorraden betreffen bouwmaterialen en gereedschappen en worden mede vanwege de beperkte omvang opgenomen als een ijzeren voorraad tegen een jaarlijks vast bedrag.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

De voorziening voor oninbaarheid op huurdebiteuren wordt gevormd op statische basis.

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.

Voorzieningen voor personeelsbeloningen

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.

Schulden op lange en korte termijn*Algemeen*

De langlopende en kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders vermeld.

Leningen

De leningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en worden afgelost op basis van annuïteiten dan wel met aflossing aan het einde van de looptijd. De aflossingen in het komende jaar worden niet afzonderlijk onder korte termijn schulden opgenomen tenzij het gezien het totaal van de leningen om bedragen van materieel belang gaat.

GRONDSLAGEN VOOR DE 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.

Huren

De huren woningen en woongebouwen betreffen de woningen en twee gemeenschappelijke ruimten. De opbrengsten van een tweetal kantoren worden afzonderlijk vermeld onder onroerende zaken niet zijnde woningen.

Huurderving

Onder deze post is opgenomen de huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Vergoedingen

Dit betreft de vergoedingen die de huurders - naast de nettohuur - verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten enz. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats.

Vergoedingsderving

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die niet ontvangen kunnen worden door leegstand.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de boekwaarde van het verkochte en met de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord in het jaar van levering (passeren transportakte).

Afschrijvingen op immateriele en materiele vaste activa

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

Overige waardeveranderingen immateriele en materiele vaste activa

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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenen

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

Lasten onderhoud

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.

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, enz.

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.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en dus niet in het bedrijfsresultaat worden verantwoord.

Vennootschapsbelasting

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 belastingschulden 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). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Harmonisch Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend, en heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte 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

31.12.10	31.12.09
----------	----------

Materiële vaste activa

1. Onroerende/roerende zaken in exploitatie	9.469.794	9.653.559
2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	0	0
3 Onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.207	17.268
	9.483.001	9.670.826

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Terreinen	Woningen en woon-gebouwen	Onroerende zaken niet-woningen	Totaal
Saldo per begin verslagjaar				
- aanschaffingswaarde	1.522.511	9.750.049	65.174	11.337.735
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.455.434	18.742	1.474.176
- boekwaarde	1.522.511	8.084.615	46.432	9.653.559
- stelselwijziging				0
- gecorrigeerde boekwaarde	1.522.511	8.084.615	46.432	9.653.559

Mutaties in het verslagjaar:

- investeringen				0
- overboekingen van "in ontwikkeling"				0
- desinvesteringen aanschafwaarde				0
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen				0
- afschrijvingen		-182.220	-1.544	-183.764
- afboeking onrendabele top				0
- waardeveranderingen (lagere bedrijfswaarde)				0
- correcties afschrijvingen voorgaande jaren				0
correcties waardeveranderingen				0
	0	-182.220	-1.544	-183.764

Saldo per einde verslagjaar

- aanschaffingswaarde	1.522.511	9.750.049	65.174	11.337.735
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.637.654	20.286	1.657.941
- boekwaarde	1.522.511	7.902.395	44.888	9.469.794

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Er wordt lineair afgeschreven op basis van de volgende termijnen:

- woningen en woongebouwen (incl. gemeenschappelijke ruimten)	40-50 jaar
- onroerende zaken niet zijnde woningen (bedrijfsruimten)	40 jaar

Zekerheden

Geen van de onroerende zaken is als zekerheid voor leningen gesteld.

Kasstroomgenererende eenheden

De woningen en woongebouwen betreffen een 6-tal complexen welke in opeenvolgende jaren zijn gebouwd en in exploitatie genomen (1986 tot en met 2007). Een complex (nr. 2) uit 1986 betreft 28 HAT-eenheden welke een veronderstelde levensduur hebben van 40 jaar (10 jaar minder dan de overige complexen). Hierop heeft in het verleden een afwaardering (€ 210.000,-) plaatsgevonden vanwege lagere bedrijfswaarde. De overige woningen in bezit zijn niet duidelijk onderling afwijkend van elkaar. De twee meest recente nieuwbouwcomplexen betreffen steenbouw in plaats van alle eerdere houtskeletbouw.

Woningen bestemd voor de verkoop

Er zijn 51 (normaal in de verhuur opgenomen) woningen aangewezen die verkocht mogen worden.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt berekend als de contante waarde van de toekomstige kasstromen (exclusief de belasting over de winst) met betrekking tot de exploitatie van het verhuurd onroerend goed gedurende de veronderstelde levensduur (50 jaar en voor complex 2 40 jaar na aanschaf).

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie excl. grond bedraagt € 9,0 miljoen. Dit is € 1,5 miljoen boven de boekwaarde verminderd met de onderhoudsvoorzieningen. De bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt € 10,5 miljoen. Omdat het einde van de levensduur van de complexen woningen 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 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 etc. niet een hogere directe opbrengstwaarde genereert) te allen tijde tot een huidige bedrijfswaarde leidt die hoger is dan de boekwaarde van de grond. Om die reden is in de bedrijfswaarde voor de grond de huidige boekwaarde als minimumwaardering opgenomen. Voor deze bedrijfswaardeberekening zijn de maximale WSW- parameters gehanteerd te weten: Huurstijgings%: 1-7-2011 1,3% (gerealiseerde stijging), 2012 e.v. 2%. Rente (discontovoet) 5,25%. Stijging kosten onderhoud en overige lasten 2% t/m 2015, daarna 3%. Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: 2%

Naast bovenvermelde bedrijfswaarde is er een positieve rentabiliteitswaardecorrectie van € 0,5 miljoen als gevolg van een gemiddeld gunstiger rentepercentage van de leningen o/g dan de discontovoet.

De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 0,5 miljoen lager dan die per einde vorig verslagjaar, echter dit jaar zijn de parameters voor de berekening gewijzigd. Op grond van de parameters van vorig jaar zou de bedrijfswaarde € 9,2 miljoen hebben bedragen. Het verschil van € 0,2 miljoen is voor € 0,9 miljoen te verklaren uit de lagere disconteringsfactor, voor € 0,1 miljoen uit het lagere percentage voor onderhoudslastenstijging, voor € -/- 0,7 miljoen uit het hogere overige lastenstijgingspercentage en voor € -/- 0,5 miljoen uit het lagere huurstijgingspercentage.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde per peildatum 1-1-2010 bedraagt (afgerond) € 26,6 miljoen (vorig jaar € 27,5 miljoen).

Verzekerde waarde

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.

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	Woningen en woongebouwen	Aangegane verplichting	Totaal
Saldo per begin verslagjaar (incl. grond)			
-	0	0	0
Mutaties in het verslagjaar (incl. grond):			
- investeringen			0
- overboekingen naar "in exploitatie"			0
- afboekingen			0
correcties waardeveranderingen	0		0
	0	0	0
Saldo per einde verslagjaar			
- boekwaarde	0	0	0

3. Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Inventarissen	Totaal
Saldo per begin verslagjaar		
- aanschaffingswaarde	32.064	32.064
- cumulatieve afschrijvingen	14.796	14.796
- boekwaarde	17.268	17.268

Mutaties in het verslagjaar:

- investeringen	1.523	1.523
- desinvesteringen aanschafwaarde		0
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen		0
- afschrijvingen	-5.584	-5.584
- correcties afschrijvingen vorige jaren		0
	-4.061	-4.061

Saldo per einde verslagjaar

- aanschaffingswaarde	33.587	33.587
- cumulatieve afschrijvingen	20.380	20.380
- boekwaarde	13.207	13.207

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedraagt:
Kantoorinventaris incl. computerhardware en software
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.

Financiële vaste activa

	31.12.10	31.12.09
1. Belastinglatenties	63.957	75.843
2.	63.957	75.843

1. Belastinglatenties

Saldo per begin verslagjaar	75.843	84.236
Mutaties in het verslagjaar:		
- dotatie	11.885	8.394
- vrijval	-11.885	-8.394
Saldo per einde verslagjaar	63.957	75.843

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 contante waarde van de latentie bedraagt per eind 2010 € 63.957,-; de nominale waarde € 80.679,-.

VLOTTENDE ACTIVA

	31.12.10	31.12.09
Vorraden		
Voorraad materialen	29.100	29.100
Vorderingen		
1 Huurdebiteuren	20.019	16.689
2 Overige vorderingen	18.183	48.807
3 Overlopende activa	26.007	30.456
	64.209	95.952

1. Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31.12.10	31.12.09	31.12.10	31.12.09
tot 1 maand	9	10	4.072	3.776
1 tot 2 maanden	3	2	1.951	1.543
2 tot 3 maanden	4	3	6.323	3.199
3 tot 4 maanden	2	2	4.191	4.191
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden	1	1	3.481	3.981
6 mnd. of meer				
Subtotaal			20.019	16.689
Voorziening				
Totaal	19	18	20.019	16.689

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 1,62% van de brutojaarhuur.
(vorig verslagjaar 1,38%)

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren

Voor het risico van oninbaarheid van huurdebiteuren is tot een bedrag van € 18.400,- (vorig jaar idem) een voorziening getroffen, voor het merendeel betrekking hebbend op vertrokken bewoners, zie hierna bij overige vorderingen.

2. Overige vorderingen

- Vertrokken bewoners	20.237	21.115
af. Voorziening oninbaar	-18.400	-18.400
- Pensioenpremies	2.566	3.202
- Vutpremies	238	
- Vennootschapsbelasting		12.592
- Rekening-courant SHB	4.348	27.264
- Onderhoudsfonds huurders	1.039	
- Afrekening diverse servicekosten	61	643
- Diversen	8.094	2.391
	18.183	48.807

3. Overlopende activa

- Rente	6.308	12.770
- Vooruitbetaalde kosten	14.560	15.888
- Ziekengeld te ontvangen	949	772
- Personeelsvoorschotten	150	300
- Nog te factureren diensten en doorberekende kosten	1.644	694
- Diversen	2.397	32
	26.007	30.456

	31.12.10	31.12.09
Liquide middelen		
a. Direct opvraagbaar:		
Kas	820	2.218
Kruisposten		
Rekening-courant banken	55.892	46.182
	56.711	48.400
b. Spaarrekeningen (maximaal 1 maand opzegtermijn)		
Spaarrekeningen banken	136.139	1.501
Roparco	325.644	100.720
	461.783	102.221
Totaal	518.495	150.621

PASSIVA

Eigen vermogen		
Overige reserves	996.063	1.001.792
Overige reserves		
Algemene bedrijfsreserve	996.063	1.001.792
Algemene bedrijfsreserve		
Saldo per begin verslagjaar	1.001.792	1.062.564
Gecorrigeerde stand per begin verslagjaar	1.001.792	1.062.564
Jaarresultaat	-5.729	-60.772
Saldo per einde verslagjaar	996.063	1.001.792
Voorzieningen		
Voorziening onderhoud	496.952	262.766
	496.952	262.766
Voorziening onderhoud		
Saldo per begin verslagjaar	262.766	119.776
Dotatie verslagjaar	303.241	293.696
Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar	-69.055	-150.707
Saldo per einde verslagjaar	496.952	262.766

	31.12.10	31.12.09
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen (inclusief komend verslagjaar af te lossen bedrag van € 36.500,-)	8.499.376	8.534.382
	8.499.376	8.534.382

De leningen kredietinstellingen hebben alle een resterende looptijd van meer dan 1 jaar en voor € 5,9 miljoen een resterende looptijd langer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Saldo per begin verslagjaar	8.534.382	9.237.692
Mutaties in het verslagjaar:		
- nieuwe en verhoogde leningen		1.100.000
- vervroegde en algehele aflossingen		-1.769.789
- reguliere aflossingen	-35.006	-33.520
	-35.006	-703.310
Saldo per einde verslagjaar	8.499.376	8.534.382

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar circa 4,0% (vorig verslagjaar 4,2%).

De reguliere aflossing van een annuïtaire lening zal in het komende verslagjaar ca. 36.500,- bedragen.

De overige leningen kennen geen tussentijdse aflossingsverplichtingen. De eerstvolgende algehele aflossing vindt plaats in 2013 (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.

	31.12.10	31.12.09
Kortlopende schulden		
1 Kredietinstellingen	0	0
2 Leveranciers	9.865	56.594
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.287	13.955
4 Overige schulden	34.055	40.451
5 Overlopende passiva	109.164	112.402
	166.371	223.402
1. Kredietinstellingen		
- Rekening-courant krediet banken		
2. Leveranciers		
- Crediteuren	9.865	56.594
	9.865	56.594
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- Loonheffing incl. premies sociale lasten	5.305	4.726
- Omzetbelasting	1.713	7.517
- Pensioenpremies		
- Vut-premies		1.712
- Vennootschapsbelasting	6.269	
	13.287	13.955
4. Overige schulden		
- Afrekening diverse servicekosten		
- Dakgotenfonds huurders	2.013	8.024
- Glasfonds huurders	659	1.018
- Onderhoudsfonds huurders		5.451
- Netto lonen en spaarlonen	148	
- Voorschotten huurtoeslag	17.831	18.152
- Derdengelden	2.642	2.780
- Diverse schulden	10.761	5.027
	34.055	40.451
5. Overlopende passiva		
- Niet-vervallen rente	79.789	81.939
- Accountantsonderzoek jaarrekening	10.000	10.000
- Werk derden financiële informatieverzorging	10.000	10.000
- Vooruitontvangen huur	9.375	10.463
-		
	109.164	112.402

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige contracten voor:

* schilderwerk tot en met 2016 voor een totaalbedrag van circa € 150.000,- excl. 19% btw,

* onderhoud software tot en met 2015 voor circa € 31.000 excl 19% btw.

* operationale lease kopieerapparaat tot en met 2016 voor totaal circa € 24.000,- excl. 19% btw.

Voorts zijn toezeggingen gedaan aan de gemeente Lelystad voor bijdragen aan twee multifunctionele accommodaties voor totaal € 10.000,- bij realisatie.

De toekomstige borgstellingsvergoedingen aan WSW lopen t/m 2027 voor totaal circa € 11.000,-

Het WSW obligo bedraagt maximaal € 327.212.

Voor verplichtingen in verband met het personeel wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening (personeelsverplichtingen).

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

	2010	2009
Huren		
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	1.189.061	1.166.705
- niet-woningen (kantoren en gemeenschappelijke ruimten)	26.931	26.990
Subtotaal	1.215.992	1.193.695
Huurderving:		
leegstand woningen		9.136
leegstand niet-woningen		
Subtotaal	0	9.136
Totaal	1.215.992	1.184.559

Ultimo van het jaar was de leegstand 2 verhuureenheden (ultimo vorig jaar 5).

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

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen (gem. 1,9%, vor. jr. 2,5%)	22.272	18.637
- Uitbreiding verhuurbestand		
- Af-/toename opbrengst gemeenschappelijke ruimten	-179	447
- Huurdervingen als gevolg van verkoop woningen		
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering	205	280
	22.297	19.364

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,0% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,77%)

Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten	18.268	21.362
Subtotaal	18.268	21.362

Vergoedingsderving:

- wegens leegstand		65
- wegens andere redenen		
Subtotaal	0	65

Totaal

18.268	21.297
--------	--------

De 'te ontvangen vergoedingen' zijn ten opzichte van het vorige verslagjaar gewijzigd als gevolg van:

- De verhoging/verlaging van de vergoedingen	-3.094	0
- Uitbreiding met nieuwe services	0	0
	-3.094	0

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,0 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,3%).

Verkoop onroerende zaken

- boekwinst verkochte woningen

2010	2009
0	0

In het verslagjaar zijn geen woningen verkocht (vorig jaar idem).

Het resultaat betreft de meerwaarde van de verkoopopbrengst boven de boekwaarde verhoogd met de directe verkoopkosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

- doorberekende administratiekosten
- doorberekende arbeidskosten woningverbetering, schaden e.a.
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, te factureren
- diensten en doorberekende kosten met btw laag tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten btw laag tarief, te factureren
- verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw
-
-
- overige diverse baten

1.499	636
0	802
16.069	19.747
950	-9
485	
2.768	806
21.771,07	21.983

BEDRIJFSLASTEN**Afschrijvingen op materiële vaste activa**

- onroerende en roerende zaken in exploitatie
- onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie

183.764	183.764
5.584	5.457
189.348	189.222

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- afboeking ontwikkelingskosten voorgaande jaren (t/m 2007)
- ontwikkelingskosten in verslagjaar m.b.t. onrendabele top nieuwbouw

	26.767
	16.190
0	42.957

Lonen en salarissen

- Salarissen loonadministratie
 - Ontvangen ziekengelden
 - Salariskosten t.l.v. voorzieningen en fondsen
- Totaal

147.634	140.537
147.634	140.537
26.065	8.534
27.528	23.752
94.041	108.251

Sociale lasten

- Sociale lasten loonadministratie
- Afdrachtverminderingen
- Sociale lasten t.l.v. voorzieningen en fondsen

19.697	17.799
-1.630	-809
18.066	16.990
3.369	2.871
14.698	14.118

Pensioenlasten

- Pensioen-premies
- VUT-premies
- Pensioen- en VUT-premies loonadministratie
- Premies t.l.v. voorzieningen en fondsen

18.034	18.946
3.912	9.240
21.946	28.186
4.092	4.764
17.854	23.423

Personeelsverplichtingen

Er is geen voorziening opgenomen voor toekomstige jubileaverplichtingen.

Tot en met 2020 bedragen deze circa € 4.600,-.

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 circa € 14.500,-

Ultimo het verslagjaar bedroeg het tegoed aan niet opgenomen vakantiedagen circa € 3.300,-.

Aantal werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 3,1 FTE (vorig jaar 3,1). Dit betreft vijf part-timers, een voor elk van de volgende vijf functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken, keukenmontage.

Bezoldiging bestuur en commissarissen

De bestuurder (parttime functie) heeft in dit verslagjaar een bezoldiging excl. pensioenopbouw ontvangen van € 25.228.

De Raad van Commissarissen heeft besloten zich in dit verslagjaar geen bezoldiging toe te kennen (vorig jaar idem).

Lasten onderhoud

- Klachten- en mutatieonderhoud
- Dotatie verslagjaar voorziening onderhoud

	2010	2009
	22.943	-8.841
	303.241	293.696
	326.184	284.855

Overige bedrijfslasten

1 Overige kostensoorten:

- uitzendkrachten
- overige personeelskosten
- werk derden financiële informatieverzorging
- huisvestingskosten
- automatiseringskosten
- accountantsonderzoek jaarrekening
- overige algemene kosten

2 Bedrijfslasten:

- belastingen verhuurde eenheden
- verzekeringen verhuurde eenheden
- contributie landelijke federatie (Aedes)
- bijdrage CFV ontwikkeling wijken

3 Overige lasten:

- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)
- cursussen
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)
- inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten
- procedurekosten huurders
- promotiekosten
- leefbaarheid
- bijdrage huurdersorganisatie
- woningverbetering
- overige diverse lasten

	9.936	8.689
	21.266	10.117
	16.780	16.709
	15.040	15.717
	10.357	8.147
	13.090	10.000
	13.149	11.428
	59.465	61.047
	2.999	3.751
	2.817	2.747
	10.446	10.226
	18.427	21.510
	3.856	1.065
	-41	41
	5.452	4.133
	936	65
	7.712	1.465
	26.822	17.284
	707	2.312
	-450	4.833
	41	649
	238.806	211.936

	2010	2009
Financiële baten en lasten		
Rentebaten (exclusief rente financiële vaste activa)		
- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen	6.308	17.100
- onderhandse leningen		
- heffingsrente belastingdienst	357	
	6.665	17.100
Opbrengsten financiële vaste activa		
- Rentebaten: deposito's > 1 jaar		
- Overige opbrengsten financiële vaste activa		
	0	0
Rentelasten		
Rente langlopende schulden:		
- leningen verhuurcomplexen	342.260	396.191
- disagio nieuw afgesloten leningen		
	342.260	396.191
Rente/kosten kortlopende schulden:		
- heffingsrente belastingdienst		1.973
- huurderskorting	984	460
- bankkosten	2.696	2.643
	3.680	5.076
	345.940	401.267
Saldo rentebaten en lasten	339.275	384.167
Buitengewone baten		
-		0
-		
	0	0
Buitengewone lasten		
-		
-		
	0	0
Vennootschapsbelasting		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belasting	35.825	-31.090
Fiscaal vrijval agio leningen o/g	-48.858	-33.590
Fiscaal geen activering voorraad (reeds in fiscale beginbalans 1-1-2008)		-29.100
Fiscaal niet aftrekbare kosten van (onrendabele) ontwikkeling nieuwbouw		16.190
Fiscaal niet aftrekbare afschrijvingen onroerend goed	183.764	183.764
Fiscaal niet aftrekbaar deel gemengde kosten 26,5%	614	273
Fiscaal lagere boekwinst verkochte woning		
Fiscale boekwinst verkochte woning naar herinvesteringsreserve		
Investeringsaftrek 25,0%		
Fiscaal belast bedrag	171.346	106.448
Acute vennootschapsbelasting 20,0% 25,5%	34.269	21.289
Nagekomen verlaging vennootschapsbelasting 2008	-4.600	
Latente vennootschapsbelasting	11.885	8.394
Totale vennootschapsbelasting	41.554	29.683
Het effectieve belastingtarief bedraagt:	20,0%	20,0%
Het in het verslagjaar toepasselijke belastingtarief bedraagt:		
20% over het belast bedrag t/m € 200.000,-		
25,5% over het meerdere boven € 200.000,-		

ONDERTEKENING

VERKLARING

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

De stukken zijn in de vergadering van 31 mei 2011 conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

In opdracht van de Raad van Commissarissen is de controle op de jaarrekening uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V..

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.

Lelystad, 31 mei 2011

Het bestuur

Ing. G.J. Lieve

De Raad van Commissarissen

G.J. van Buul, voorzitter

J. van der Eijk-Reesinck, secretaris

Dr. P. Gelderloos

Ir. A.G.J.M. Hammer RI

Mr. J.B.E. Paashuis

OVERIGE GEGEVENS

2010	2009
------	------

Resultaatbestemming

Het nettojaarresultaat wordt als volgt toegerekend:

- Algemene bedrijfsreserve

-5.729	-60.772
-5.729	-60.772

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Stichting Harmonisch Wonen
te Lelystad

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de, op de pagina's 31 tot en met 52 van de in de jaarstukken 2010 opgenomen, jaarrekening 2010 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 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 resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanig intern beheersingssysteem als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, 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 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar zijn met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Utrecht, 27 mei 2011
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: K. Bruggeman RA

