

# JAARVERSLAG 2011



harmonisch  
wonen

Jaarverslag over het boekjaar 2011, lopende van 1 januari 2011 t/m 31 december 2011

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

<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>4</b>
Voorwoord .....	4
Missie .....	4
Huisvesting voor de klant .....	5
Beleidscyclus .....	5
Uitbreidingsplannen .....	5
Jaarresultaat .....	6
Aedes .....	6
Organisatiestructuur .....	6
Externe samenwerking .....	6
Interne controle .....	7
Personeel en organisatie .....	8
Bestuursverklaring .....	9
<b>Verslag van de Raad van commissarissen (Rvc) .....</b>	<b>10</b>
Organisatie .....	10
Implementatie Governancecode .....	12
Beloning RVC en directeur/bestuurder .....	13
Werkwijze van de raad .....	13
Op te vragen stukken .....	16
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen .....	16
<b>Volkshuisvestingsverslag .....</b>	<b>17</b>
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden .....	17
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden .....	20
Leefbaarheid .....	23
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer .....	24
Financieel beleid .....	24
Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen .....	26
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen .....	27
Specificatie woningvoorraad, verhuringen en wachttijden .....	28
<b>Jaarrekening.....</b>	<b>31</b>
Balans per 31 december 2011 .....	31
Winst- en verliesrekening .....	33
Kasstroomoverzicht .....	34
Waarderingsgrondslagen .....	35
Toelichting op de balans .....	41
Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	48
Ondertekening .....	52
Controleverklaring .....	54



## BESTUURSVERSLAG

### VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2011, 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

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

In de visie van de corporatie omvat *harmonisch wonen* onder andere: Wonen in harmonie met de natuurwetten en wonen en werken in een harmonische relatie met de omgeving. De corporatie geeft uitwerking aan deze visie door:

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

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

Het beoefenen van de Transcendente Meditatietechniek (TM) is de belangrijkste bindende factor tussen de bewoners van het Sidhadorp. De techniek, die 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](http://www.harmonischwonen.nl).

## HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is ook in 2011 weer op passende wijze invulling gegeven. Mede door het geringe aantal vertrekkende huurders (13) is vrijwel 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 2011 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, 2010 en 2011 niet ingezet. In 2011 is de wachtlijst binnen de primaire doelgroep verder opgelopen naar 42 actief- en 24 passief woningzoekenden. Van deze groep van 66 woningzoekenden zijn 12 huishoudens al huurder bij Harmonisch Wonen.

## 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 2011**

Visitatie	In verband met langdurige ziekte directeur doorgeschoven naar 2012
Stakeholdersoverleg	Niet uitgevoerd om dezelfde reden
Huurovereenkomst Stichting Harmonische Voeding	Aanzet tot overeenkomst gegeven, uitwerking 2012.
Nieuwbouw Vedische bouw	Verkennd onderzoek uitgevoerd
In regulier onderhoud overgaan op HR++ glas	Doorgevoerd.
Website vernieuwen	Nog uit te voeren

## 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.

In november 2011 heeft stichting Vredeswijk een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad gesloten voor de ontwikkeling van circa 200 Vedisch gebouwde woningen in de zogenaamde Vredeswijk in Lelystad. Op verzoek van deze stichting onderzoekt Harmonisch Wonen momenteel op welke wijze de gewenste sociale huurwoningen in deze wijk kunnen worden gerealiseerd. In het volkshuisvestingsverslag, verderop in dit jaarverslag, kunt u hier meer over lezen.

## JAARRESULTAAT

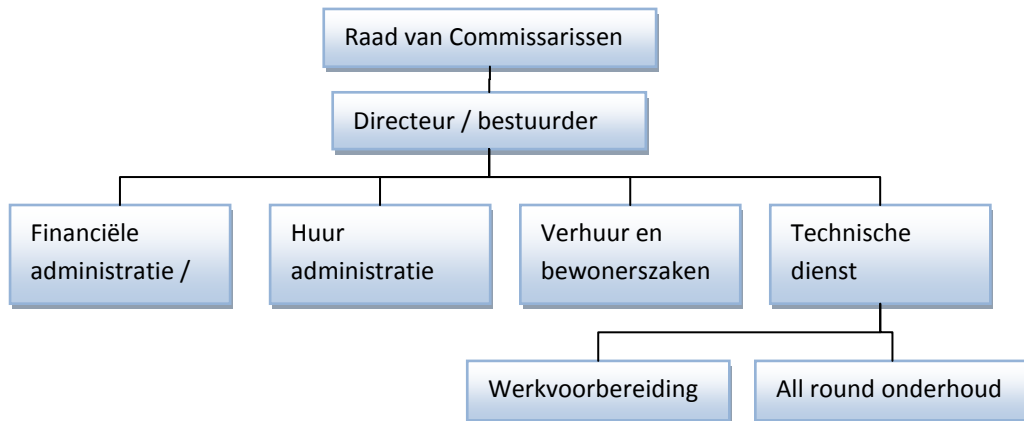
Het netto jaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 37.000 gestegen tot een winst van € 31.241,-. Het jaarresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 53.000,- gestegen naar een winst van € 88.605,-.

## AEDES

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties en onderschrijft de Aedescode en heeft de governancecode uit 2006 geïmplementeerd. Harmonisch Wonen onderschrijft de governancecode die per 1 juli 2011 van kracht is geworden en is bezig deze te implementeren.

## ORGANISATIESTRUCTUUR

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



## EXTERNE SAMENWERKING

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

Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, heeft al haar toezichts-, bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Er kleven aan de constructie geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. De synergie geeft schaalvoordelen.

Stichting Onderwijs WCI Lelystad 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 2011 is in samenwerking met deze stichting 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.

Stichting Vredeswijk heeft het doel om op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) circa 200 Vedisch te bouwen woningen en voorzieningen in Lelystad te realiseren. De stichting heeft hiertoe in november 2011 een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad getekend. Door stichting Vredeswijk is aan de corporatie de vraag gesteld of deze de sociale huurwoningen in de Vredeswijk wil realiseren. Momenteel onderzoekt Harmonisch Wonen de mogelijkheden hiertoe.

Stichting Harmonische Voeding is een welzijnsorganisatie die “om niet” gebruik maakt van een ruimte van Harmonisch Wonen. De huurdering wordt gezien als een investering in de leefbaarheid van de buurt. De ruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners en er worden maaltijden geserveerd. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij onder andere mensen die zorg behoeven. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en versterkt daarmee de sociale samenhang.

Met de gemeente Lelystad is in december 2010 een convenant afgesloten voor de periode 2011 tot 2014. Afspraken zijn gemaakt over woonruimteverdeling, kernvoorraad, gebiedsgerichte afspraken, energie en duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg. In het convenant zijn tevens basisafspraken vastgelegd op grond waarvan sociale huurwoningen in de Vredeswijk gerealiseerd kunnen worden

Met collega woningcorporatie Centrada uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2011 zijn er geen klachten geweest.

---

## BELANGHEBBENDEN

De belangrijkste belanghebbenden (ook wel “stakeholders” genoemd) bij het beleid van Harmonisch Wonen zijn de huurders en een aantal organisaties waarin de bewoners actief zijn. Het gaat daarbij met name om Stichting Onderwijs WCI-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 mei 2011 plaatsgevonden. Tijdens de avond is informatie verstrekt over een breed scala aan onderwerpen.

De gemeente Lelystad, Stichting Onderwijs WCI-Nederland, de internationale TM-organisatie, maatschappelijke organisaties die werkzaam zijn 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 rapportage vindt eenmaal per jaar plaats. Aan de inkomstenkant worden de verhuurresultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant wordt gewerkt met een goedgekeurde jaarplanning en begroting waar de directeur-bestuurder voor wat betreft de

voortgang aan de raad van commissarissen 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 gespecificeerde meerjaren 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.

Doordat in april 2011, in verband met langdurige ziekte van de directeur/bestuurder, een interim directeur is ingehuurd, zijn meer kosten voor het vervullen van deze taak gemaakt dan in de begroting is opgenomen. Verder hebben zich in 2011 geen grote afwijkingen van de begroting voorgedaan. Hierdoor was tussentijdse financiële rapportage aan de raad van commissarissen niet nodig.

In 2011 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zijn met de integriteitscode en zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

## PERSONEEL EN ORGANISATIE

Bij de woningbouwstichting werkten aan het eind van 2011 zes medewerkers.

	<i>uren per week</i>	<i>uren ten laste alg. beheer</i>	<i>opmerkingen</i>
directie (zelfde persoon als beleidsmedewerker)	12,0	12,0	
beleidsmedewerker	16,0	14,0	
huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken	15,0	15,0	
financiële administratie	16,0	16,0	
allround onderhoudsmedewerker	32,0	0,0	
werkvoorbereiding en montage keukens	16,0	1,5	
invalkracht all-round onderhoud	nul-uren	nul-uren	
	<u>contract</u>	<u>contract</u>	
totaal	107,0	57,5	

Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB. Totaal komt 57,5 uur per week ten laste van algemeen beheer. In 2010 was dit nog 63,5 uur.

## PERSONEELSKOSTEN

Jaarlijks wordt de hoogte van de totale personeelskosten getoetst aan wat gebruikelijk is in de sector. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het rapport Corporatie in Perspectief van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Zie hiervoor de tabel op de volgende bladzijde. De personeelskosten zijn in het rapport over 2010 (de laatst beschikbare cijfers) lager dan gemiddeld in de sector.

Het CFV geeft aan dat de personeelskosten circa 13% hoger zijn als bij de referentiegroep en circa 24% lager zijn dan de landelijke cijfers. Bij de personeelskosten is een dalende trend waarneembaar. De netto bedrijfslasten zijn 19% hoger dan bij de referentiegroep en circa 1% hoger dan de landelijke cijfers. Bij de netto bedrijfslasten is een licht stijgende trend waar te nemen. Extra aandacht voor beperking van de overige bedrijfskosten is voor 2012 ingepland.

De directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen is in februari 2011 langdurig ziek geworden. Het plotseling wegvallen van hem is door de overige medewerkers naar omstandigheden goed opgevangen. Per april 2011



is door de raad van commissarissen een interim directeur aangesteld. Na de zomer van 2011 is een re-integratietraject voor de directeur-bestuurder gestart.

De medewerkster bewonerszaken, die al geruime tijd langdurig ziek was, is per augustus 2011 uit dienst getreden en in de WIA terecht gekomen. Ondanks de impact die langdurige ziekte van een medewerker op een kleine organisatie heeft, is dit in 2011 niet ten koste gegaan van de dienstverlening en de verplichtingen van de corporatie.

### Specificatie netto bedrijfslasten

(per VHE x € 1)

	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	668	786	673	584	510	726
Overige bedrijfslasten*	930	929	931	1.053	959	1.240
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.197	1.251	1.313	1.499	965	1.264
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.795</b>	<b>2.966</b>	<b>2.917</b>	<b>3.136</b>	<b>2.433</b>	<b>3.229</b>
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.317	1.393	1.313	1.536	1.010	1.333
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.478</b>	<b>1.572</b>	<b>1.604</b>	<b>1.600</b>	<b>1.424</b>	<b>1.896</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	97	101	97	83	131	291
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	221	244	101	101	68	171
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	79	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.160</b>	<b>1.228</b>	<b>1.406</b>	<b>1.416</b>	<b>1.146</b>	<b>1.370</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	87	78	124	95	97
<b>Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.160</b>	<b>1.140</b>	<b>1.327</b>	<b>1.292</b>	<b>1.051</b>	<b>1.273</b>

\* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Het ziekteverzuim lag in 2011 op ruim 37 %. Het hoge verzuim is voornamelijk veroorzaakt door langdurig ziekteverzuim van twee medewerkers. In het eerste kwartaal van 2012 is het ziekteverzuim gedaald tot 18% en wordt voor de rest van 2012 een geleidelijke normalisatie van het ziekteverzuim voorzien.

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 2011 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, 24 mei 2012

## 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. W.M. Matthijssen. Daarnaast is hij werkzaam als beleids- en vastgoedmedewerker bij Harmonisch Wonen. In 2011 had hij een dienstverband van 28 uur per week waarvan 12 uur als directeur/bestuurder.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht / geb.jaar	Nevenfuncties	Dienstverband	Vaste beloning	Variabele beloning
<b>Drs. R.W.M.Matthijssen</b>	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	directeur/ bestuurder Stichting Harmonisch Beheer (SHB)	Loon- dienst 12 uur per week	€25.109 salaris, exclusief pensioen- opbouw (betaalbaar op termijn)	Geen
<b>Ziek per 9-2-2011</b>							
<b>Ing. G.J. Lieve</b>	1-4-2011	n.v.t.	Man	Directeur Fortuinlijk Wonen BV	Inhuur	€ 70,00/uur ex BTW	n.v.t.

De Raad van Commissarissen bestond eind 2011 uit vier personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht / geb.jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
<b>G.J. van Buul</b>	24-5-2007	24-5-2015	Vrouw 1961	Vestigings- controller Baas Infrastructuur	+ Lid RvT SHL + Lid RvC SHB	Voorgedragen door huurders Voorzitter vanaf 17/6/2010  Financiën
<b>Dr. P. Gelderloos</b>	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	Alg. juridische zaken/ huurder- communicatie /arbeidsrecht

					Meditation Society + Penningmeester Stichting Onoverwin- lijkheidsscholen + Voorzitter Stichting Financieel Centrum Nederland + Bestuurslid Stichting Maharishi Global Finance Research	
<b>Ir. A.G.J.M Hammer RI</b>	3-4- 2008	3-4-2012	Man 1951	Organisatie- adviseur	+ Lid RvC SHB + Voorzitter Bestuur Stichting Behoud Kunst, Cultuur Historie Land van Vollenhove + Voorzitter Bestuur Stichting Werf Jan Kroesen + Voorzitter Bestuur VOC + Voorzitter Bestuur Stichting VTV	Vicevoorzitter  Volkshuis- vesting/ Techniek/ Projectont- wikkeling / externe communicatie
<b>Mr. J.B.E. Paashuis (namens de huurders)</b>	9-6- 2008	9-6-2012	vrouw 1966	Care manager / arbeidsjurist	+ Lid RvT SHL + Lid RvC SHB	Voorgedragen door huurders Arbeidsrecht, Personeel, Huurder- belangen
<b>J. van der Eijk- Reesinck</b>	23-8- 2010	23-8- 2014	Vrouw 1966	Ondernemer	+Lid RvT SHL +Lid RvC SHB	Secretaris/ Huurder- belangen/ Zorg&Welzijn/ Veiligheid/Per soneel

In 2011 is de directeur/bestuurder ziek geworden en langdurig niet in staat gebleken zijn functie te vervullen. Toen duidelijk werd dat herstel geruime tijd zou vergen heeft de RvC na uitvoerig beraad besloten een waarnemend directeur/bestuurder in te huren. Uit een ideologisch bevriende omgeving Fortuinlijk Wonen BV kon de directeur ing. G..J. Lieve worden vrijgemaakt voor 16 uur/week. De heer Lieve was in het verleden onder andere interim directeur/bestuurder en voorzitter van de RvC van Harmonisch Wonen geweest. Over conflicterende belangen zijn vooraf nauwlettend afspraken gemaakt, vastgelegd en gecommuniceerd. De RvC heeft hiermee de continuïteit van Harmonisch Wonen op praktische wijze zeker gesteld en de inwerktijd kunnen beperken.

Vrijwel alle leden hebben in 2011 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. Inmiddels is door de oorspronkelijke oprichter(s) de wens geuit om uiterlijk 2012 weer meer

invloed in te ruimen voor het ideologisch erfgoed en de nevenfuncties ter beschikking te stellen.

Alle leden hebben ook in 2011 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 weliswaar schaalvoordelen, maar heeft de oorspronkelijke oprichter(s) toch doen besluiten de personele banden in 2012 te verbreken om meer ruimte voor het ideologische erfgoed in te ruimen. Ook deze nevenfuncties worden geacht ter beschikking gesteld te worden.

## IMPLEMENTATIE GOVERNANCECODE

Per 1 januari 2007 is de Aedes governancecode van kracht verklaard . Deze code is in 2008 integraal geïmplementeerd. Sinds 2011 is er mede door de maatschappelijke discussie een verder aangescherpte code beschikbaar gekomen. De consequenties voor Harmonisch Wonen zullen medio 2012 worden verwerkt in een nieuwe versie. Vanuit een oogpunt van transparantie worden significante afwijkingen conform het jaarverslag van 2010 herhaald:

Artikel II.2.1: Dit Artikel regelt de onafhankelijke positie van de commissarissen. Op dit aspect is een zorgvuldige afweging gemaakt. Harmonisch Wonen streeft naar 50% onafhankelijke leden in de raad. Vanwege de bijzondere en recente ontstaansgeschiedenis van Harmonisch Wonen wordt de binding met de doelgroep (de transcendent 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.

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. Zij heeft in 2011 besloten dat haar werkzaamheden geen ruimte bieden voor een commissariaat en daarmee haar portefeuille ter beschikking gesteld.

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 2011 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 2011 besloten zich een milde en volgens de VTW richtlijnen bezoldiging en onkostenvergoeding toe te kennen.

Conform de nieuwe sector brede 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 (12 uur per week) gewaardeerd in functiegroep B (zie de tabel op blz. 20 van de VTW beloningscode). Aangezien de directeur/bestuurder tevens is aangesteld als (beleids-)medewerker vastgoed is het noodzakelijk dat uiterlijk in 2012 er een goede vastlegging komt van de taken en een omgangscade met betrekking tot de aantoonbare verstrengeling van belangen. De directeur/bestuurder wordt immers aangesteld door de RvC en de beleidsmedewerker door de “directeur/bestuurder”!, NB De Directeur/Bestuurder valt niet onder een CAO en is werkgever.

## WERKWIJZE VAN DE RAAD

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

- Realisatie van de doelstellingen en continuïteit 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 verslagleggingsproces
- 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.
- Het stimuleren van de directeur/bestuurder om proactief de RvC te informeren.

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 voorkomende situaties besluiten tot een bijeenkomst zonder Directeur/Bestuurder.

---

#### WERKWIJZE JAARVERSLAG EN JAARREKENING

Jaarverslag x-1 en de jaarrekening x-1 worden vastgesteld door de Directeur/Bestuurder. Hij wordt hiertoe indien nodig bijgestaan door een externe deskundige. 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 2011 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 meerjarenbeleidspan bijgevoegd. Eens in de vier à vijf jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidspan opgesteld. Dit dient in 2012 geactualiseerd te worden.

In 2011 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. 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 punten zijn overgenomen, maar om meerdere redenen in 2011 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 2011 is o.a. aandacht besteed aan het zoeken naar mogelijkheden om tot nieuwbouw te komen, personele zaken, huurderbelangen, onderhoud bestaande woningen, al dan niet afstoting woningbezit, terugdringen interne kosten en voorbereiding/uitstel visitatie.

---

#### 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. 2010 heeft in 2011 plaatsgevonden, buiten aanwezigheid van het bestuur en er is een verslag van gemaakt. De visie van het (interim) bestuur op het functioneren van de raad is in 2011 schriftelijk aangereikt aan de raad. De zelfevaluatie leidt ertoe dat er in toenemende mate een gedifferentieerd zelfbewustzijn ontstaat over de rol en het functioneren van de raad. Er wordt dankbaar gebruik gemaakt van de door de VTW aangereikte workshops/lezingen en in 2012 zullen er ook gericht cursussen gevolgd worden.

In 2011 heeft de herbenoeming van mevrouw Van Buul als lid en voorzitter van de RvC voor een tweede periode van 4 jaar plaatsgevonden. Na het vertrek van mevrouw Paashuis heeft de RvC de taken opnieuw verdeeld zoals in het eerste geplaatste schema is te vernemen. Er is omwille van de rust in de organisatie voor gekozen in 2011 geen extra raadsleden te werven. Vanaf eind 2011 is de RvC actief om in de vacature te voorzien van een lid dat wordt voorgedragen door de huurders.

Door de plotselinge uitval van de directeur/bestuurder heeft over het jaar 2011 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 2011 zijn er geen geschillen voorgelegd aan de commissie. Het reglement geschillencommissie is in te zien op de website [www.harmonischwonen.nl](http://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. Er bestaat een groot aanbod aan specifieke cursussen voor commissarissen. Hiervan is in 2011 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.

## OP TE VRAGEN STUKKEN

De volgende stukken zijn vrij te raadplegen op de website [www.harmonischwonen.nl](http://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 2011 acht maal in wisselende vergadering bijeen geweest. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Nieuw Huurbeleid Kabinet Rutte (scheefwonen en inkomensgrenzen).
- Nieuwe Europese regelgeving
- Subsidie(beleid) direct en indirect.
- Stichting Vredeswijk ontwikkelt in uitbreidingsgebied WARANDE in Lelystad de Vredeswijk en ziet graag dat Harmonisch Wonen het huurgedeelte op enige wijze overneemt. Helaas laat de financiële positie van Harmonisch Wonen dit vooralsnog niet toe en wordt gezocht naar creatieve oplossingen om hierbij toch betrokken te blijven..
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2010 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 2012 zijn besproken met- en goedgekeurd door 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 (13 vertrekkende huurders) was de gemiddelde wachttijd in 2011, afhankelijk van het woningtype, één tot 1,5 jaar. In 2011 heeft zich dientengevolge slechts zeer geringe leegstand voorgedaan.

In 2009, 2010 en 2011 zijn geen woningen verkocht terwijl het aanbod ongewijzigd bleef. Tot en met 2008 werd gemiddeld één woning per jaar verkocht. Er zijn geen woningen gesloopt, gebouwd of aangekocht.

#### NIEUWBOUW

##### VEDISCHE BOUW

Harmonisch Wonen wil haar bijdrage leveren aan de invulling van de vraag naar nieuwbouw in de sociale huursector in Lelystad. Dit wil zij doen door nieuwe woonproducten beschikbaar te maken voor mensen die aandacht voor gezondheid en welzijn een belangrijke plek in hun leven geven. Hiermee wordt aanvulling gegeven op de gangbare woonproducten en worden meer mensen een passende woning geboden. Voor het realiseren van deze nieuwe woonproducten zal gebruik gemaakt worden van de grondbeginselen en ontwerprichtlijnen voor zogenaamde Vedische bouw. Deze richtlijnen komen voort uit de Veda's, de traditionele kennis van de natuurwetten die in India bewaard is gebleven. Meer gezondheid en welzijn in wonen spreekt in toenemende mate een grote groep mensen aan. De corporatie wil zich beperken tot nieuwbouw volgens deze bouwwijze en voor deze doelgroep., waarbinnen ook haar primaire doelgroep zich bevindt.

##### WARANDE EN DE VREDESWIJK

Stichting Vredeswijk heeft in november 2011 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Lelystad voor de ontwikkeling van de zogenaamde Vredeswijk. Volgens het voorliggende schetsontwerp zal deze wijk circa 200 woningen krijgen. Deze zullen worden ontworpen en gebouwd volgens de Vedische grondbeginselen en ontwerprichtlijnen. Stichting Vredeswijk heeft Harmonisch Wonen gevraagd de circa 60 sociale huurwoningen in deze wijk te realiseren. Gezien de beperkte financiële draagkracht van de corporatie zoekt Harmonisch Wonen momenteel naar een partner voor de ontwikkeling van deze woningen.

#### KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 26 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.

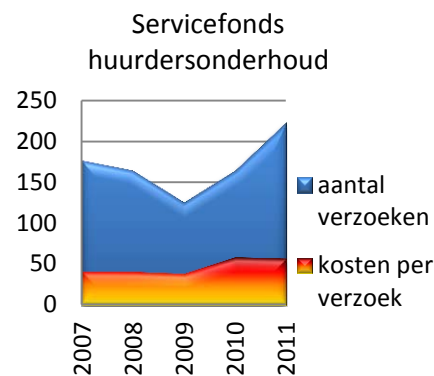
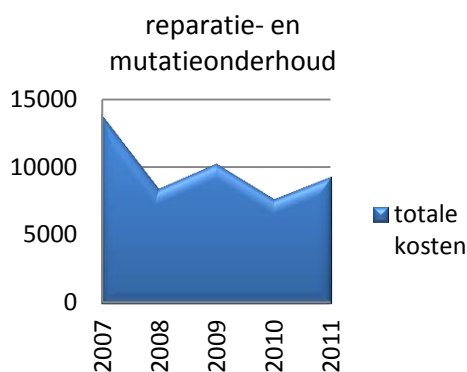
In 2011 is nagenoeg conform de meerjarenraming onderhoud gepleegd en aanbesteed. Een enkele post is doorgeschoven naar 2012. Verder ligt het onderhoud op schema en is de kwaliteit gewaarborgd.

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 tot stand gebracht. 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 2011 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. De totale kosten van het reparatie- en mutatieonderhoud zijn in 2011 iets gestegen ten opzichte van 2010. Dit valt te verklaren uit het geringe aantal mutaties in 2010. De kosten voor 2011 liggen nog onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar.



Naast de bovengenoemde reparaties, zijn ook reparaties verricht in het kader van het fonds huurdersonderhoud. De kosten per verzoek variëren per jaar enigszins. Zonder direct aanwijsbare reden is in het aantal verzoeken over de jaren heen een stijgende lijn te zien. De bijdrage aan het fonds is in juli 2011 verhoogd van € 3,00 naar € 5,00 per maand en daarmee terug gekomen op het niveau van de jaren daarvoor.

#### 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 houtskeletbouwoningen (complex 1 t/m 5). In 2010 is dit afgerond. Voor de woningen aan de Amer staat seriematige vervanging van keukenblokken voor 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) is onderzocht of vervanging van de aangetaste gevelpuien op de middellange termijn zou kunnen worden voorkomen. Dit onderzoek heeft begin 2012 tot een meerjarenovereenkomst met een schildersbedrijf geleid. In deze overeenkomst is omschreven dat tot beperkte preventieve vervanging van delen van de gevelpuien en het aanbrengen van een bouwkundig beschermingssysteem wordt overgegaan. Dit biedt de garantie dat de bestaande puien tot het einde van de economische levensduur van de woningen aan de kwaliteitseisen zullen blijven voldoen. De genoemde maatregelen blijken aanzienlijk goedkoper dan het geheel vervangen van de puien. Tijdens de update van de meerjarenonderhoudsplanning eind 2011, is hiermee rekening gehouden.

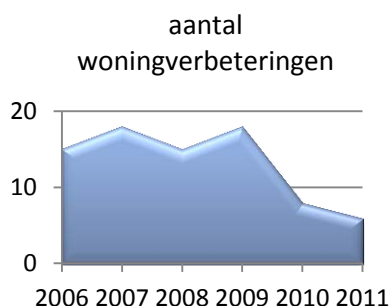
Om de sterk wisselende onderhoudskosten over de jaren te spreiden wordt gewerkt met een onderhoudsvoorziening. Om de benodigde fondsen op te bouwen wordt er jaarlijks een dotatie verricht. In het verslagjaar bedroeg deze dotatie als gevolg van de geactualiseerde onderhoudsplanning € 252.452,- tegenover € 303.241,- in het voorgaande jaar.

---

## 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 voor woningverbetering. Deze regeling beoogt de huurders een grotere vrijheid te bieden in het afwerkingsniveau van de woning. Samen met een coulant beleid bij oplevering op het moment van mutatie wordt dit instrument ingezet om de klant meer



keuzevrijheid te gunnen om de woning naar eigen smaak aan te passen. Hiertoe biedt Harmonisch Wonen een standaardpakket voor woningverbetering aan. De huurders kunnen de keuken, zolder of badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% van de kosten en een huurverhoging. De omvang van deze investeringen door de corporatie is beperkt en schommelt normaal gesproken rond de € 4.000,- per jaar. In het verslagjaar zijn 6 woningverbeteringen doorgevoerd. Door de kosten die bij de huurder in rekening konden worden gebracht, was investering door Harmonisch Wonen, net zoals in 2010, niet noodzakelijk.

De daling van het aantal woningverbeteringen ten opzichte van voorgaande jaren wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat de keukenvervangingen in de oudere woningen zijn afgerond en de regeling al jarenlang met succes is toegepast.

---

## 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 behoort. In 2011 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

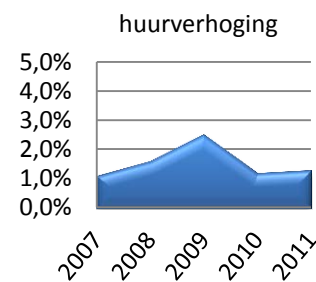
Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2010 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd. Zie voor nadere specificatie van het bezit de samenvatting op bladzijde 27.

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

### 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 2011, conform de inflatie van het voorgaande jaar, met 1,3% verhoogd. Dit is in lijn met het eigen beleid om de inflatie te volgen. Voor prognoses wordt een rekeninflatie van 2% gehanteerd.

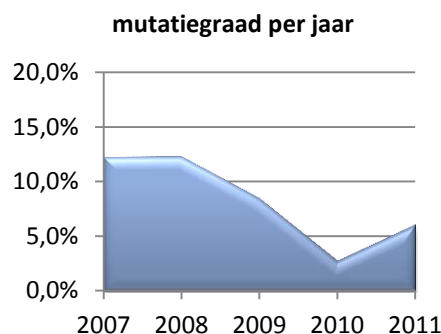
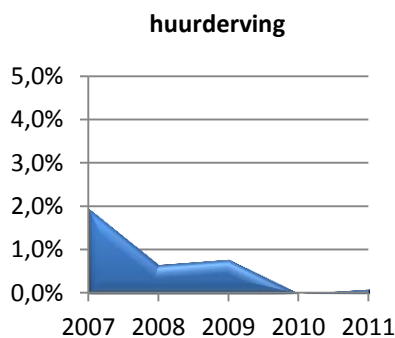


### HUURHOOGTE EN ENERGIELABELS

Per 1 juli 2011 worden in het WoningWaarderingStelsel punten aan energielabels toegekend. Doordat het woningbezit van Harmonisch Wonen voor het merendeel een C-label heeft (woningen met een redelijk goede isolatie), zakte de gemiddelde huur voor nieuwe verhuringen van 75% naar 68% van de maximaal redelijke huur. Motivatie voor verhoging van de huren voor nieuwe verhuringen wordt gevonden in het feit dat goed geïsoleerde woningen minder stookkosten met zich meebrengen. Bij het verhogen van de huren voor nieuwe verhuringen tot gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur (het vroegere streefgetal) komen echter te weinig woningen beschikbaar voor mensen die huurtoeslag nodig hebben. Dit heeft begin 2012 geleid tot het verhogen van de huren voor nieuwe verhuringen tot gemiddeld circa 73% van de maximaal redelijke huur.

### HUURDERVING

In 2011 trad een zeer geringe huurderiving van 0,1% 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

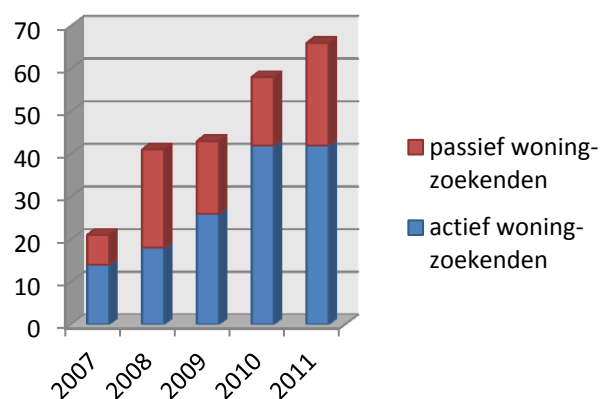
In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid:

### 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.

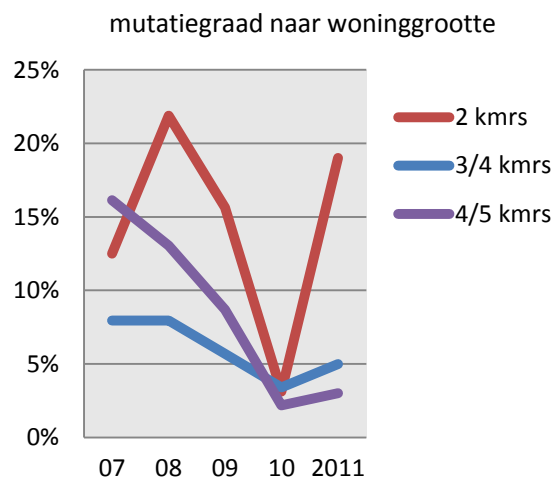
In de deelnemersovereenkomst wordt onder andere afgesproken dat de deelnemers voor een aantal specifieke voorzieningen in het Sidhadorp een maandelijkse bijdrage betalen van circa 22 euro per maand. Harmonisch Wonen overlegt met SHL over de inhoud en uitwerking van de regeling en houdt de eindverantwoordelijkheid voor de inschrijving van woningzoekenden. Voor bijzondere doelgroepen, zoals stathouders, kan Harmonisch Wonen afwijken van de regeling met SHL.

In 2011 hebben 23 huishoudens, waarvan minimaal één persoon de TM-techniek beoefent, zich als woningzoekenden ingeschreven. De wachtlijst aan het eind van 2011 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 2011 is de informatieavond niet gehouden. In 2011 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 2011 hebben 2 verhuring plaatsgevonden op basis van



urgentie. In 2010 waren er geen urgente gevallen en in 2009 vier. Het betreft over deze jaren 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 sociale huurwoning als het (verzamel)inkomen boven de EU inkomenstoets van € 33.000 uitkomt. Alleen bij urgentie komt een huurder in aanmerking voor een sociale huurwoning als deze meer dan € 33.000 inkomen heeft, maar niet meer dan € 43.000. Boven deze grens is een gegadigde aangewezen op de vrije sector huur. In 2011 heeft geen verhuring plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan € 33.000.

### WACHTTIJDEN

Door het gebrek aan mutaties is de wachttijd voor seniorenwoningen niet te berekenen. In 2010 was deze wachttijd circa een half jaar. Voor drie- en vierkamerwoningen bedraagt de wachttijd circa 1,5 jaar en is daarmee ongeveer gelijk gebleven met voorgaande jaren. Voor de tweekamerwoningen is de wachttijd beperkt tot circa een jaar. In 2011 was er vrijwel geen sprake van leegstand.

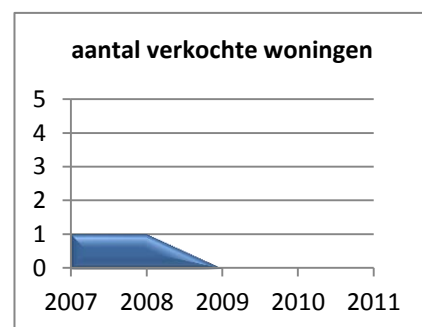
### DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2011 ongeveer gelijk aan die van de andere lokale corporatie. Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van woningen door Harmonisch Wonen aan de specifieke doelgroep (op basis van een puntensysteem dat anderen niet uitsluit) heeft in 2011 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

### VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

In 2011 zijn geen woningen verkocht. 55 woningen zijn gelabeld voor de verkoop. Dit betreffen de grotere typen houtskeletbouw, die qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen liggen. 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 door de aspirant koper bij wederverkoop toestemming aan Harmonisch Wonen moet worden gevraagd voor de verkoop. Deze clause is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken.

## LEEFBAARHEID

### 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. Begin 2012 is de samenwerking met stichting Harmonische Voeding verder geformaliseerd.

### 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 2011 zijn geen bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

### PARTICIPATIEBUDGET

Eind 2007 heeft Harmonisch Wonen het zogenaamde participatiebudget ingevoerd. Dit is een voorziening die door bewoners mag worden besteed aan projecten die goed zijn voor de buurt. In 2011 is € 5.000,- aan budget beschikbaar gesteld. In tegenstelling tot 2009 en 2010 is van dit bedrag in 2011 slechts circa € 1.700 toegekend door de beperkte vraag. Harmonisch Wonen heeft in 2011 bijgedragen aan:

- Lente-, zomer-, herfst en winterfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)
- Plantenbakken aan lantarenpalen (kosten beplanting)
- Gedeeltelijk sponsoring kleding en zaalhuur FC Sidhadorp

De zaken die in 2011 werden toegekend zijn, behalve het laatste onderwerp, 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.

## BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

### BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

De jaarlijkse algemene bewonersavond is in 2011 in mei 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 2011 is slechts één avond gehouden.

Vanwege gebrek aan belangstelling om als bestuurslid in een huurdersorganisatie actief te zijn, heeft Harmonisch Wonen geen huurdersvereniging.

### BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2011 voor het 15<sup>e</sup> 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 2011 zijn bij deze commissie geen klachten ingediend.

## FINANCIËEL 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 4,1% (vorig verslagjaar 4,0%).

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

Vermogenspositie	2011	2010	2009	2008	2007
Jaarresultaat	31	-6	-60	1.424	43
Algemene reserve	1.027	996	1.002	1.062	-446
Voorziening onderhoud	672	497	263	120	1.387
Weerstandvermogen	1.699	1.493	1.265	1.182	941
% van balanstotaal	16,2%	14,7%	12,7%	10,2%	8,3%

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

### ANALYSE JAARRESULTAAT

Het nettojaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van 2010 met circa €37.000 gestegen tot € 31.241. Ook dit jaar werd het nettoresultaat weer sterk beïnvloed door een relatief forse vennootschapsbelastinglast van circa € 57.500,- (vorig jaar was deze winstbelasting circa € 41.500,-)



Het jaarresultaat vóór belasting is ten opzichte van 2010 met circa € 53.000 gestegen tot een winst van circa € 88.500,-. Dit is met name het gevolg van hogere huuropbrengsten € 15.000,-, lagere personeelskosten € 14.000,- (vooral als gevolg van meer ontvangen ziekengeld), lager saldo rentelasten (minus rentebaten) € 2.500,-, lagere onderhoudslasten € 50.000,- en hogere overige bedrijfslasten - € 30.000,- (voornamelijk hoger als gevolg van extra kosten vervangende directie en de toekenning van een beloning aan de commissarissen, en lager door minder uitgaven promotie en leefbaarheid ten opzichte van de eenmalig hogere kosten in 2010 vanwege het 25-jarig jubileum).

In dertien jaar tijd zijn dertig woningen in de bestaande bouw verkocht. Dit is ca 12,5% van het bezit. In 2014 en 2016 zal promotie gemaakt worden met het doel om in elk van deze jaren 1 woning te verkopen. Dit lijkt op dit moment noodzakelijk om de gevolgen van de huurtoeslagheffing, die naar verwachting in 2014 ingaat, te compenseren. In 2011 is geen verkoop gerealiseerd.

## FINANCIERING

In het verslagjaar zijn er geen mutaties geweest in de leningportefeuille behoudens een reguliere aflossing van circa € 36.500,-. 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 2,5 miljoen euro boven de boekwaarde (verminderd met de onderhoudsvoorziening). Vorig jaar was dat 1,5 miljoen.

## RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Het eigen vermogen in relatie tot de bedrijfswaarde wordt momenteel onvoldoende geacht om substantiële investeringen in nieuwbouw op te baseren. Voor nieuwbouw in de zogenaamde Vredeswijk zal een partner worden gezocht.

## KENGETALLEN

Rentabiliteit	2011	2010	2009	2008
Eigen vermogen	3,0%	p.m.*	p.m.*	p.m.*
Vreemd vermogen	3,7%	3,8%	4,4%	4,5%
Totaal	3,6%	3,3%	3,4%	5,7%

\*vanwege negatieve waarde geen percentage vermeld

Liquiditeit	2011	2010	2009	2008
current ratio	3,4	3,7	1,2	2,2

Solvabiliteit	2011	2010	2009	2008
solvabiliteit	9,8%	9,8%	10,0%	9,1%
solvabiliteit bedrijfswaarde (CFV/WSW)	27,1%	21,8%	22,4%	22,0%

Huuropbrengsten (x1000)	2011	2010	2009	2008
huuropbrengsten	1.231	1.216	1.184	1.167
huurderving	0,1%	0,0%	0,8%	0,6%
huurachterstand	0,6%	1,6%	1,4%	1,0%

Investerings (x1000)	2011	2010	2009	2008
nieuwbouw				
kwaliteit (woningverbetering)			5	4
milieu				3
leefbaarheid	15	27	17	20
overig (nieuwbouw / inrichting kantoor)	2	2	4	
<b>totaal</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>27</b>

## WONEN EN ZORG, BIJZONDERE DOELGROEPEN

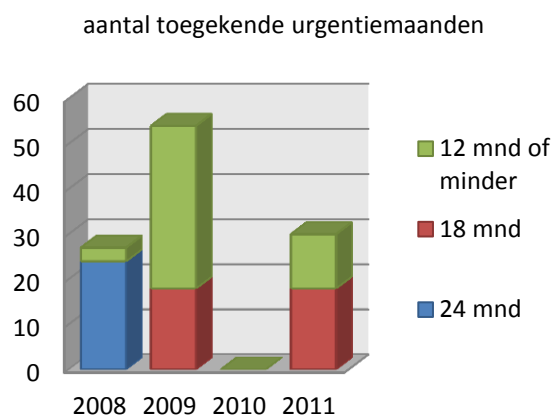
### SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij beheren ontmoetingsruimte en verzorgen 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 2011 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, onder meer verzorgd door Icare. Op deze wijze is gewaarborgd dat er voldoende zorg beschikbaar is voor de zorgbehoevende huurders van Harmonisch Wonen.

### BIJZONDERE DOELGROEPEN

In 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.



In 2011 heeft de gemeente geen beroep op Harmonisch Wonen gedaan voor het huisvesten van de hiervoor genoemde doelgroepen. Harmonisch Wonen heeft in 2011 twee woningen verhuurd aan mensen met een sociale urgentie.

---

## TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Een van de doelstellingen van de corporatie is het ontwikkelen van zogenaamde “gezonde” woningen volgens de richtlijnen van de Vedische bouw. Zie hiervoor 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. 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.

## SPECIFICATIE WONINGVOORRAAD, VERHURINGEN EN WACHTTIJDEN

### Woningvoorraad

onroerend goed in eigendom	
woningen	212
bedrijfsruimten	2
gemeenschappelijke ruimten	2
bergingen	1

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

huurprijs van woningen	
< € 366	15%
€ 366 - 524	60%
€ 525 - 562	21%
€ 563 - 653	3%
> € 653	1%

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

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

verkoop woningen	
gelabeld voor verkoop	55
verkocht in 2011	0

bouwaard van woningen	
eengezins	80%
meergezins	20%

### Verhuringen

	2009		2010		2011	
<b>mutaties / nieuwe verhuringen</b>						
jongerenwoningen	5	16%	1	3%	6	19%
1 en 2 persoonshuishoudens	4	4%	0	0%	4	4%
gezinnen	8	13%	3	5%	3	5%
senioren	1	6%	2	12%	0	0%
<i>gemiddeld/totaal mutaties</i>	18	8,5%	6	3,3%	13	6,1%

<b>nieuwe verhuringen met urgentie</b>			
toegekende urgentiemaanden, 12 mnd of minder	3	0	1
toegekende urgentiemaanden, 18 mnd	1	0	1
toegekende urgentiemaanden, 24 mnd	0	0	0
gehuiste statushouders (1x in 2008, 1x in 2012)	0	0	0

zie volgende bladzijde voor vervolg

## Verhuringen - vervolg

### nieuwe verhuringen gespecificeerd voor dVi 2011

	aantal verhuringen		
	onder €366,37 (kwaliteitskor- tingsgrens)	van €366,37 tot €524,37 (laagste aftoppingsgrens)	boven €524,37 (laagste aftoppingsgrens)
<b>1. Eenpersoonshuishoudens</b>			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	5	3	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	1	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
<b>2. Tweepersoonshuishoudens</b>			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
<b>3. Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	2	2
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0

### wachttijd en wachtlijst

	2009	2010	2011
<b>wachttijd in maanden</b>			
jongerenwoningen	3	6	12
1 en 2 persoonshuishoudens	13		17
gezinnen	4	14	16
senioren	1	5	
<i>gemiddelde wachttijd in maanden</i>	6	13	15

<b>wachtlijst</b>			
actief woningzoekenden	26	42	42
passief woningzoekenden	17	16	24
<i>totaal wachtlijst</i>	43	58	66

#### van wachtlijst al huurder bij HW

actief woningzoekenden	8	7	10
passief woningzoekenden	8	2	2

aantal woningzoekenden inkomen > €33.000,-			6
aantal geweigerde woningzoekenden ink. > €33.000,-			0
aantal verhuringen inkomen > €33.000,-			0

### woningzoekenden

nieuwe inschrijvingen	45	39	23
waarvan reeds huurder Harmonisch Wonen	12	6	5
gemiddeld inkomen	€ 17.582	€ 15.443	€ 18.529
percentage waarvan inkomen bekend	73%	56%	52%

### leegstand

huurderving in %	0,8%	0,0%	0,1%
------------------	------	------	------



## STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

BALANS PER 31 DECEMBER 2011  
na resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

ACTIVA	31.12.11	31.12.10
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	9.286.030	9.469.794
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.422	13.207
	9.296.452	9.483.001
<b>Financiële vaste activa</b>		
Belastinglatenties	52.341	63.957
Diversen	0	0
	52.341	63.957
<b>Subtotaal vaste activa</b>	9.348.792	9.546.958
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>	29.100	29.100
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	8.122	20.019
Overige vorderingen	28.896	18.183
Overlopende activa	38.756	26.007
	75.774	64.209
<b>Liquide middelen</b>	1.045.955	518.495
<b>Subtotaal vlottende activa</b>	1.150.829	611.804
<b>TOTAAL</b>	10.499.621	10.158.762

## STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

## BALANS PER 31 DECEMBER 2011

na resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

<b>PASSIVA</b>	31.12.11	31.12.10
<b>Eigen vermogen</b>		
Overige reserves	1.027.304	996.063
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onderhoud	671.977	496.952
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	8.462.817	8.499.376
<b>Kortlopende schulden</b>		
Kredietinstellingen	0	0
Leveranciers	16.858	9.865
Belastingen en premies sociale verzekeringen	33.520	13.287
Overige schulden	37.603	34.055
Overlopende passiva	249.542	109.164
	<b>337.524</b>	<b>166.371</b>
 <b>TOTAAL</b>	 <b>10.499.621</b>	 <b>10.158.762</b>



## STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

	alle bedragen in euro's	
	2011	2010
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
Huren	1.230.776	1.215.992
Vergoedingen	18.918	18.268
Overheidsbijdragen	0	0
Verkoop onroerende zaken	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	21.314	21.771
	<b>1.271.008</b>	<b>1.256.031</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	188.947	189.348
Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	0	0
Lonen en salarissen	76.408	94.041
Sociale lasten	15.875	14.698
Pensioenlasten	19.914	17.854
Lasten onderhoud	275.862	326.184
Overige bedrijfslasten	268.785	238.806
	<b>845.791</b>	<b>880.931</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>425.217</b>	<b>375.100</b>
<b>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13.453	6.665
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	350.064	345.940
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>88.605</b>	<b>35.825</b>
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
<b>RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>88.605</b>	<b>35.825</b>
Vennootschapsbelasting	57.364	41.554
<b>RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b>31.241</b>	<b>-5.729</b>

## STICHTING HARMONISCH WONEN LELYSTAD

## KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de indirecte methode

alle bedragen in euro's

	2011	2010
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	425.217	375.100
Afschrijvingen	188.947	189.348
Resultaat op verkoop woningen	0	0
Toename voorzieningen	175.025	234.186
Afname voorraden	0	0
Toename vorderingen	-11.565	31.743
Toename kortlopende schulden	171.153	-57.031
	<u>523.559</u>	<u>398.246</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	948.776	773.346
Ontvangen interest	13.453	6.665
Betaalde interest	-350.064	-345.940
Winstbelasting	-57.364	-41.554
	<u>-393.976</u>	<u>-380.829</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	554.801	392.517
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings materiële vaste activa	-2.398	-1.523
Desinvesteringen materiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	11.617	11.885
Boekwinst desinvesteringen vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.219	10.362
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten langlopende schulden	0	0
Aflossingen langlopende schulden	-36.559	-35.006
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-36.559</u>	<u>-35.006</u>
Toename/afname geldmiddelen	527.461	367.874

*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	31.12.11	1.045.955
Liquide middelen volgens de balans per	31.12.10	518.495
Mutatie in de liquide middelen		527.461

## 3. Toelichting op specifieke kasstromen

Er zijn in 2011 geen bijzondere mutaties opgetreden.

## 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

Stichting Harmonisch Beheer, statutair gevestigd te Lelystad, 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 historische kosten 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 (kastroomgenererende 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 waardeverminderverslies 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 kasstroombepalingen 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.

*Vorzieningen 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 terugnemings 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

31.12.11	31.12.10
----------	----------

#### Materiële vaste activa

1. Onroerende/roerende zaken in exploitatie	9.286.030	9.469.794
2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	0	0
3 Onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.422	13.207
	9.296.452	9.483.001

#### 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	9.704.099	65.174	11.291.784
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.591.704	20.286	1.611.990
- boekwaarde	1.522.511	7.902.395	44.888	9.469.794
- stelselwijziging				0
- gecorrigeerde boekwaarde	1.522.511	7.902.395	44.888	9.469.794

#### 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	9.704.099	65.174	11.291.784
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.773.924	21.831	1.795.754
- boekwaarde	1.522.511	7.720.175	43.344	9.286.030

#### 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 55 (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 € 9,6 miljoen. Dit is € 2,5 miljoen boven de boekwaarde verminderd met de onderhoudsvoorzieningen. De bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt € 11,1 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%: 1-7-2012 2,3% (gerealiseerde stijging), 2013 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 hoger dan die per einde vorig verslagjaar. Het verschil is voor € 0,5 miljoen het gevolg van hogere huuropbrengsten, voor € 0,1 miljoen meer opbrengsten van verkoop woningen in de eerstkomende 5 jaar, voor € 0,2 miljoen daling van de onderhoudslasten, voor € 0,7 miljoen daling van overige exploitatielasten, en voor € 1 miljoen stijging van de specifieke sectorheffingen. De laatste zijn in de bedrijfswaarde vooralsnog gedurende 25 jaar opgenomen met ingang van 2014 .

### WOZ-waarde

De WOZ-waarde per 1 jan. van het verslagjaar bedraagt (afgerond) € 25,8 miljoen (vorig jaar € 26,6 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	33.587	33.587
- cumulatieve afschrijvingen	20.380	20.380
- boekwaarde	13.207	13.207
Mutaties in het verslagjaar:		
- investeringen	2.398	2.398
- desinvesteringen aanschafwaarde		0
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen		0
- afschrijvingen	-5.182	-5.182
- correcties afschrijvingen vorige jaren		0
	-2.785	-2.785
Saldo per einde verslagjaar		
- aanschaffingswaarde	35.985	35.985
- cumulatieve afschrijvingen	25.563	25.563
- boekwaarde	10.422	10.422

#### 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

1. Belastinglatenties
- 2.

	31.12.11	31.12.10
	52.341	63.957
	52.341	63.957

##### 1. Belastinglatenties

Saldo per begin verslagjaar	63.957	75.843
Mutaties in het verslagjaar:		
- dotatie	11.617	11.885
- vrijval	-11.617	-11.885
Saldo per einde verslagjaar	52.341	63.957

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 einde verslagjaar € 52.341,-; de nominale waarde € 68.220,-.

**VLOTTENDE ACTIVA****Vorraden**

Vorraad materialen

31.12.11	31.12.10
29.100	29.100

**Vorderingen**

- 1 Huurdebiteuren
- 2 Overige vorderingen
- 3 Overlopende activa

8.122	20.019
28.896	18.183
38.756	26.007
75.774	64.209

**1. Huurdebiteuren**

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31.12.11	31.12.10	31.12.11	31.12.10
tot 1 maand	8	9	1.107	4.072
1 tot 2 maanden	8	3	2.917	1.951
2 tot 3 maanden	1	4	739	6.323
3 tot 4 maanden	2	2	3.358	4.191
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden		1		3.481
6 mnd. of meer				
Subtotaal			8.122	20.019
Voorziening				
Totaal	19	19	8.122	20.019

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 0,65% van de brutojaarhuur.  
(vorig verslagjaar 1,62%)

*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
- af. Voorziening oninbaar
- Pensioenpremies
- Vutpremies
- Vennootschapsbelasting
- Rekening-courant SHB
- Onderhoudsfonds huurders
- Dakgotenfonds huurders
- Afrekening diverse servicekosten
- Diversen

22.436	20.237
-18.400	-18.400
9.293	2.566
292	238
	4.348
	1.039
2.519	
135	61
12.621	8.094
28.896	18.183

**3. Overlopende activa**

- Rente
- Vooruitbetaalde kosten
- Ziekengeld te ontvangen
- Personeelsvoorschotten
- Nog te factureren diensten en doorberekende kosten
- Diversen

13.393	6.308
17.943	14.560
7.000	949
300	150
	1.644
120	2.397
38.756	26.007

	31.12.11	31.12.10
<b>Liquide middelen</b>		
a. Direct opvraagbaar:		
Kas	885	820
Kruisposten		
Rekening-courant banken	52.561	55.892
	53.447	56.711
b. Spaarrekeningen (maximaal 1 maand opzegtermijn)		
Spaarrekeningen banken	423.510	136.139
Roparco	568.999	325.644
	992.509	461.783
Totaal	1.045.955	518.495

**PASSIVA**

<b>Eigen vermogen</b>		
Overige reserves	1.027.304	996.063
<b>Overige reserves</b>		
Algemene bedrijfsreserve	1.027.304	996.063
<b>Algemene bedrijfsreserve</b>		
Saldo per begin verslagjaar	996.063	1.001.792
Jaarresultaat	31.241	-5.729
Saldo per einde verslagjaar	1.027.304	996.063
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onderhoud	671.977	496.952
	671.977	496.952
<b>Voorziening onderhoud</b>		
Saldo per begin verslagjaar	496.952	262.766
Dotatie verslagjaar	252.452	303.241
Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar	-77.427	-69.055
Saldo per einde verslagjaar	671.977	496.952

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen

(inclusief komend verslagjaar af te lossen bedrag van € 838.180,-)

31.12.11	31.12.10
8.462.817	8.499.376
8.462.817	8.499.376

De leningen kredietinstellingen hebben behalve een lening van € 800.000,- alle een resterende looptijd van meer dan 1 jaar en voor € 4,6 miljoen een resterende looptijd langer dan 5 jaar. De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 7,3 jaar.

**Leningen kredietinstellingen**

Saldo per begin verslagjaar

8.499.376	8.534.382
-----------	-----------

Mutaties in het verslagjaar:

- nieuwe en verhoogde leningen
- vervroegde en algehele aflossingen
- reguliere aflossingen

-36.559	-35.006
-36.559	-35.006

Saldo per einde verslagjaar

8.462.817	8.499.376
-----------	-----------

*Rentevoet en aflossingssysteem*

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar circa 4,1% (vorig verslagjaar 4,0%).

De reguliere aflossing van een annuitaire lening zal in het komende verslagjaar 38.257,- bedragen.

In het komende verslagjaar zal een lening van € 800.000 worden afgelost (einde looptijd).

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.

	31.12.11	31.12.10
<b>Kortlopende schulden</b>		
1 Kredietinstellingen	0	0
2 Leveranciers	16.858	9.865
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	33.520	13.287
4 Overige schulden	37.603	34.055
5 Overlopende passiva	249.542	109.164
	<b>337.524</b>	<b>166.371</b>
<b>1. Kredietinstellingen</b>		
- Rekening-courant krediet banken		
<b>2. Leveranciers</b>		
- Crediteuren	16.858	9.865
	16.858	9.865
<b>3. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
- Loonheffing incl. premies sociale lasten	4.701	5.305
- Omzetbelasting	1.447	1.713
- Pensioenpremies		
- Vut-premies		
- Vennootschapsbelasting	27.372	6.269
	<b>33.520</b>	<b>13.287</b>
<b>4. Overige schulden</b>		
- Afrekening diverse servicekosten		
- Dakgotenfonds huurders		2.013
- Glasfonds huurders	1.514	659
- Onderhoudsfonds huurders	129	
- Netto lonen en spaarlonen	1.226	148
- Voorschotten huurtoeslag	16.668	17.831
- Rekening-courant SHB	3.745	
- Derdengelden	8.688	2.642
- Diverse schulden	5.633	10.761
	<b>37.603</b>	<b>34.055</b>
<b>5. Overlopende passiva</b>		
- Niet-ervallen rente	214.014	79.789
- Accountantsonderzoek jaarrekening	10.000	10.000
- Werk derden financiële informatieverzorging	10.000	10.000
- Vooruitontvangen huur	15.528	9.375
-		
	<b>249.542</b>	<b>109.164</b>

#### 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 € 138.000,- excl. 19% btw,

\* onderhoud software tot en met 2015 voor circa € 25.000 excl 19% btw.

\* operationale lease kopieerapparaat tot en met 2016 voor totaal circa € 28.500,- excl. 19% btw.

\* onderhoud mechanische ventilatie tot en met 2017 voor totaal circa € 3.500,- 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 € 8.800,-

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**

	2011	2010
<b>Huren</b>		
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	1.204.934	1.189.061
- niet-woningen (kantoren en gemeenschappelijke ruimten)	26.914	26.931
Subtotaal	1.231.849	1.215.992
Huurderving:		
leegstand woningen	1.073	
leegstand niet-woningen		
Subtotaal	1.073	0
Totaal	1.230.776	1.215.992

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. 1,3%, vor. jr. 1,9%)	15.676	22.272
- Uitbreiding verhuurbestand		
- Af-/toename opbrengst gemeenschappelijke ruimten	-17	-179
- Huurdervingen als gevolg van verkoop woningen		
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering	198	205
	15.856	22.297

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,09% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,0%)

**Vergoedingen**

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten	18.957	18.268
Subtotaal	18.957	18.268

Vergoedingsderving:

- wegens leegstand	39	
- wegens andere redenen		
Subtotaal	39	0

Totaal

18.918	18.268
--------	--------

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

- De verhoging/verlaging van de vergoedingen	689	-3.094
- Uitbreiding met nieuwe services	0	0
	689	-3.094

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,21 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,0%).



**Verkoop onroerende zaken**

- boekwinst verkochte woningen

2011	2010
0	0

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

Een 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 met btw laag tarief, te factureren
- verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw
- verzekeringsuitkering waterschade
- 
- overige diverse baten

1.071	1.499
0	0
13.488	16.069
-1.644	950
4.617	485
2.238	
1.544	2.768
21.314	21.771

**BEDRIJFSLASTEN****Afschrijvingen op materiële vaste activa**

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

183.764	183.764
5.182	5.584
188.947	189.348

**Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa**

- 
- 

0	0

**Lonen en salarissen**

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

144.620	147.634
144.620	147.634
41.862	26.065
26.350	27.528
76.408	94.041

**Sociale lasten**

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

20.760	19.697
-1.348	-1.630
19.411	18.066
3.537	3.369
15.875	14.698

**Pensioenlasten**

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

17.828	18.034
6.523	3.912
24.351	21.946
4.437	4.092
19.914	17.854

**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 maximaal circa € 27.500,-

Ultimo het verslagjaar bedroeg het tegoed aan niet opgenomen vakantiedagen € 7.217,-.

**Aantal werknemers**

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 3,0 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 € 25.109,- (vorig jaar € 25.228,-).

Drie leden van de Raad van Commissarissen hebben tezamen in het verslagjaar een bezoldiging van € 10.500,- ontvangen (vorig jaar nihil). De hoogste persoonlijke vergoeding was € 4.500,-.

Het vierde lid van de raad heeft aangegeven geen bezoldiging te verlangen.

2011	2010
------	------

**Lasten onderhoud**

- Klachten- en mutatieonderhoud
- Dotatie verslagjaar voorziening onderhoud

23.411	22.943
252.452	303.241
275.862	326.184

**Overige bedrijfslasten**

## 1 Overige kostensoorten:

- uitzendkrachten
- tijdelijke inhuur vervangende directie
- overige personeelskosten
- werk derden financiële informatieverzorging
- huisvestingskosten
- automatiseringskosten
- accountantsonderzoek jaarrekening
- vergoeding raad van commissarissen
- overige algemene kosten

	9.936
45.681	
23.947	21.266
16.673	16.780
14.534	15.040
10.474	10.357
12.334	13.090
10.500	
13.585	13.149

## 2 Bedrijfslasten:

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

59.013	59.465
3.097	2.999
2.751	2.817
11.745	10.446

## 3 Overige lasten:

- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)
- opleidingskosten
- 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

19.111	18.427
1.737	3.856
	-41
4.381	5.452
1.089	936
2.289	7.712
15.362	26.822
-4	707
-158	-450
644	41
268.785	238.806

	2011	2010
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>Rentebaten (exclusief rente financiële vaste activa)</b>		
- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen	13.393	6.308
- onderhandse leningen		
- heffingsrente belastingdienst	59	357
	13.453	6.665
<b>Opbrengsten financiële vaste activa</b>		
- Rentebaten: deposito's > 1 jaar		
- Overige opbrengsten financiële vaste activa		
	0	0
<b>Rentelasten</b>		
Rente langlopende schulden:		
- leningen verhuurcomplexen	347.018	342.260
- disagio nieuw afgesloten leningen		
	347.018	342.260
Rente/kosten kortlopende schulden:		
- heffingsrente belastingdienst		
- huurderskorting	210	984
- bankkosten	2.836	2.696
	3.046	3.680
	350.064	345.940
<b>Saldo rentebaten en lasten</b>	<b>336.612</b>	<b>339.275</b>
<b>Buitengewone baten</b>		
-		
-		0
	0	0
<b>Buitengewone lasten</b>		
-		
-		
	0	0
<b>Vennootschapsbelasting</b>		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belasting	88.605	35.825
Fiscaal vrijval agio leningen o/g	-48.858	-48.858
Fiscaal niet aftrekbare afschrijvingen onroerend goed	183.764	183.764
Fiscaal niet aftrekbaar deel gemengde kosten	156	614
Investeringsaftrek	-672	
Fiscaal belast bedrag	222.995	171.346
Acute vennootschapsbelasting	45.747	34.269
Nagekomen verlaging vennootschapsbelasting 2008		-4.600
Latente vennootschapsbelasting	11.617	11.885
Totale vennootschapsbelasting	57.364	41.554
Het effectieve belastingtarief bedraagt:	20,5%	20,0%
Het in het verslagjaar toepasselijke belastingtarief bedraagt:		
20% over het belast bedrag t/m € 200.000,-		
25% 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 29 mei 2012 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, 29 mei 2012

Het bestuur

Ing. G.J. Lieve



De Raad van Commissarissen

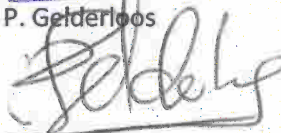
G.J. van Buul, voorzitter



J. van der Eijk-Reesinck, secretaris



Dr. P. Gelderloos



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



**OVERIGE GEGEVENS**

2011	2010
------	------

**Resultaatbestemming**

Het nettojaarresultaat wordt als volgt toegerekend:

- Algemene bedrijfsreserve

31.241	-5.729
31.241	-5.729

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de, op pagina's 31 tot en met 52 van het jaarverslag 2011 opgenomen, jaarrekening 2011 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), 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 zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, 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 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, 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, onderdeel a, van het Bbsh melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, 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, MG 2010-03 en MG 2011-02, 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, 29 mei 2012

Deloitte Accountants B.V.

  
K. Bruggeman RA

Paraaf voor identificatiedoeleinden:



