

JAARVERSLAG 2012



harmonisch
wonen

Jaarverslag over het boekjaar 2012, lopende van 1 januari 2012 t/m 31 december 2012

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



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

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
Missie	4
Opgave en strategie	5
Huisvesting voor de klant	5
Beleidscyclus	6
Uitbreidingsplannen	6
Jaarresultaat	7
Aedes	7
Organisatiestructuur	7
Externe samenwerking	7
Interne controle	9
Personeel en organisatie	10
Bestuursverklaring	12
Verslag van de Raad van commissarissen (Rvc)	13
Organisatie	13
Implementatie Governancecode	15
Beloning RVC en directeur/bestuurder	16
Werkwijze van de raad	16
Op te vragen stukken	19
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen	20
Volkshuisvestingsverslag	21
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woonegelegenheden	21
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woonegelegenheden	24
Wonen en Zorg	28
Leefbaarheid	28
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	30
Financieel beleid	31
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	33
Specificatie woningvoorraad, verhuringen en wachttijden	34
Jaarrekening.....	36
Balans	36
Winst en Verliesrekening	38
Kasstroomoverzicht	39
Waarderingsgrondslagen	40
Toelichting op de balans	49
Toelichting op de winst en verliesrekening	60
Ondertekening	65
Overige gegevens	66
Voorstel resultaatbestemming	66
controleverklaring	67

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2012, 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.

2012 was voor de corporatie op bestuurlijk niveau een wat bewogen jaar. Nadat de bestuurder in 2011 ziek werd is hij gere-integreerd in de loop van 2012. Eind 2012 heeft de interim bestuurder Ger Lieve afscheid genomen en is het stokje weer overgenomen door ondergetekende, Radbout Matthijssen. De organisatie is de heer Lieve dank verschuldigd. Hij heeft op uitstekende wijze de zaak waargenomen, waardoor de processen soepel zijn blijven lopen.

In de tweede helft van 2012 is de corporatie gevisiteerd, met in het algemeen tevredenstellende resultaten en goede leerpunten. Tevredenstellend was o.a. de positieve beeldvorming bij gemeente en huurders. Het visitatierapport is gepubliceerd op onze website www.harmonischwonen.nl. De resultaten van de visitatie worden meegenomen in het beleidsplan 2014-2018.

Op administratief gebied is er veel werk verzet. Als gevolg van de nieuwe RJ645 (richtlijn jaarverslaglegging) en de administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB bezit is de administratie en complexindeling herordend. Waar eerst een complexindeling bestond op basis van bouwkundig onderscheid en bouwjaar, is nu een indeling naar bestemming. De nieuwe complexenindeling volgt het onderscheid; sociale huur-dure huur-maatschappelijk vastgoed-overig commercieel vastgoed. Op onderdelen is de administratie nauwkeuriger uitgewerkt.

Voor het overige was het een rustig jaar, waarin goede verhuurresultaten werden geboekt en onderhoud volgens plan werd uitgevoerd. Op het gebied van nieuwbouw zijn er geen ontwikkelingen geweest. Harmonisch Wonen is in 2010 gevraagd voor de ontwikkeling van huurwoningen in het kader van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het CPO heeft echter nog geen concrete afspraken met de gemeente. De ontwikkeling wordt gevolgd.

Eventuele vragen naar aanleiding van dit verslag kunt u stellen via de contactgegevens vermeld op pagina 2.

Radbout Matthijssen, directeur/bestuurder

MISSIE

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

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

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

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

Het beoefenen van de Transcendente Meditatietechniek (TM) is de belangrijkste bindende factor tussen de bewoners van het Sidhadorp. De techniek, die 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.

OPGAVE EN STRATEGIE

Het is de opgave voor Harmonisch Wonen om die beoefenaren van de TM techniek passend te huisvesten, die zelfstandig niet goed in hun huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast bestaat de opgave om dat binnen het werkgebied van SOWCI te doen, zodat de statutaire doelstelling optimaal wordt ondersteund. Om dat te realiseren is gekozen voor intensieve samenwerking, vooral op het gebied van woningtoewijzing met de bewonersorganisaties SOWCI en SHL. In 2012 is hier met succes invulling aan gegeven.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is ook in 2012 weer op passende wijze invulling gegeven. De mutatiegraad is iets gestegen naar 6,6%, waarmee de markt iets minder vast is komen te zitten. De wachttijden voor jongerenwoningen en

grotere gezinswoningen zijn gedaald, terwijl die voor kleine gezinnen zijn gestegen. De kwaliteit van het woningbezit is op een goed niveau gehouden en knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud zijn achterwege gebleven.

In 2007 is in intensief overleg met lokale belanghebbenden nieuw toelatingsbeleid geformuleerd om de toen verwachtte 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 gebeurt op zodanige wijze dat de leefstijl binnen het werkgebied wordt gewaarborgd. De verwachte daling van de instroom van beoefenaren van de TM techniek heeft in 2008 niet doorgezet en ook in 2012 is uitsluitend verhuurd aan beoefenaren van de TM techniek. In 2012 is de wachtlijst iets teruggelopen.

BELEIDSCYCLUS

In 2012 is gewerkt aan de hand van het “beleidsplan 2009-2012”. Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld waarin de gewenste acties in de tijd zijn uitgezet. In de begroting zijn de financiële gevolgen hiervan nader gespecificeerd. In het jaarverslag verantwoorden we de voortgang.

VOORNEMEN VOOR 2012	
Visitatie	uitgevoerd
Stakeholdersoverleg	Slechts deels uitgevoerd i.v.m. ziekte directeur
Huurovereenkomst Stichting Harmonische Voeding	uitgevoerd
Nieuwbouw Vedische bouw	Geen ontwikkelingen
In regulier onderhoud overgaan op HR++ glas	Doorgevoerd.
Website vernieuwen	Nog uit te voeren
Opstellen nieuw beleidsplan	Uitgesteld wegens ziekte van de directeur
Bevorderen integriteit	Niet uitgevoerd wegens ziekte van de directeur
Verbeteren efficiëntie woningtoewijzing	Niet uitgevoerd
Onderzoek nieuwe software	Gestart
Onderzoek isolatie kruipruimten	uitgevoerd

Vanwege de vertraging van een aantal zaken en het niet beschikbaar komen van een nieuw beleidsplan is de werking van het beleidsplan verlengd tot en met 2013. Vertraagde zaken worden dus in 2013 verder uitgevoerd. Gezien de landelijke ontwikkelingen eind 2012 en de onduidelijke effecten van dit beleid, met name in verband met de invoering van de verhuurderheffing, wordt 2013 gebruikt om deze effecten in nieuw beleid te verwerken.

UITBREIDINGSPLANNEN

Vedisch 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 Vedis ch gebouwde woningen in de zogenaamde Vredeswijk in Lelystad. In 2012 heeft de Stichting Vredeswijk geen belangrijke voortgang geboekt en zijn door Harmonisch Wonen geen stappen ondernomen, ook niet in verband met mogelijk andere projecten..

JAARRESULTAAT

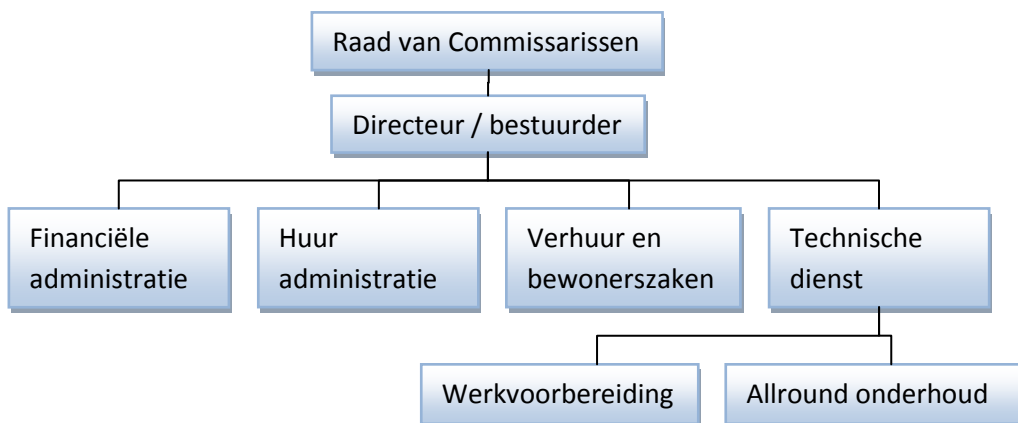
Het netto jaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 47.000 gedaald tot een verlies van € 16.667. Het jaarresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 40.000 gedaald naar een winst van € 48.974. De daling is in hoofdzaak veroorzaakt door hogere afschrijvingen als gevolg van een wijziging in methodiek van afschrijven. Voorheen werd gerekend met een restwaarde, terwijl dat niet gebruikelijk is in de sector. Met de invoering van de nieuwe RJ645 (richtlijn voor de jaarverslaglegging) is meer aansluiting gezocht bij wat gebruikelijk is.

AEDES

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

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 (SOWCI) 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 2012 is in samenwerking met deze stichting een periodiek bewonersblad en 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. De Stichting Vredeswijk heeft aan de corporatie de vraag gesteld of deze de sociale huurwoningen in de Vredeswijk wil realiseren. In 2012 hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden.

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

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

Met collega woningcorporatie Centrada uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2012 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 2012 plaatsgevonden. De huurders hebben het belang van een aantal zaken benoemd. Hieronder vielen onder meer het huurbeleid, de inning van de bijdrage aan de huurdersorganisatie SOWCI, de verbetering van hang- en sluitwerk in een bepaald complex i.v.m. inbraakwering, de bijdrage aan nieuwbouwwontwikkeling CPO Vredeswijk, het verhuren aan statushouders, onderhoud aan mechanische ventilatie. Op basis van deze inbreng heeft Harmonisch Wonen onder meer bij SOWCI aangedrongen op financiële transparantie, die door SOWCI daarop ook is gegeven; het planmatig onderhoud en de verbetering van het hang- en sluitwerk na onderzoek uitgebreid naar het gevraagde complex; het draagvlak vergroot voor de verhuur aan statushouders

Met de overige belanghebbenden; 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 heeft in 2012 alleen op operationeel niveau overleg plaatsgevonden.

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 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 2012 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 woningcorporatie werkten aan het eind van 2012 zes medewerkers.

	uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	28	26
huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken	15	15
financiële administratie	16	16
allround onderhoudsmedewerker	32	0
werkvoorbereiding en montage keukens	16	1,5
invalkracht all-round onderhoud	nul-uren contract	nul-uren contract
totaal	107	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

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. Volledig herstel vond plaats na de zomer van 2012.

Ondanks de impact die langdurige ziekte van een medewerker op een kleine organisatie heeft, is dit ook in 2012 niet ten koste gegaan van de dienstverlening en de verplichtingen van de corporatie.

De feitelijke beloning van de bestuurders was in 2012 als volgt opgebouwd:

bestuurder	Drs. R.W.M. Matthijssen	Ing. G.J. Lieve	Ing. G.J. Lieve
Datum installatie	1-1-1997	1-4-2011	1-4-2011
Datum in dienst/uit dienst	1-5-1989		1-4-2012/31-12-2012
Geslacht/geboortejaar	Man 1960	Man 1952	Man 1952
Dienstverband	Loondienst	Inhuur	Loondienst
Duur en omvang dienstverband	Vast, 28 uur per week	Urbasis	Tijdelijk, 16 uur/week
Vaste beloning	45.050	17.687 (incl BTW)	20.667
Belastbaar deel onkostenvergoedingen	327	-	0
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	6.307	-	268
Beloning totaal	51.684	17.687 (incl BTW)	20.935
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	Nvt	Geen	Geen

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 2011 (de laatst beschikbare cijfers) lager dan gemiddeld in de sector.

Het CFV geeft aan dat de personeelskosten lager zijn dan die van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Vorig jaar was dat nog circa 13% hoger dan bij de referentiegroep en circa 24% lager dan de landelijke cijfers. Bij de personeelskosten is een dalende trend waarneembaar, terwijl het landelijk nog stijgt.

De netto bedrijfslasten zijn, ondanks een stijging van ca 3%, ten opzichte van de referentiecijfers gelijk gebleven. Enige beperking van de overige bedrijfskosten is per 1-1-2013 gerealiseerd en verdere besparing is ingepland voor 2014.

Specificatie netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)

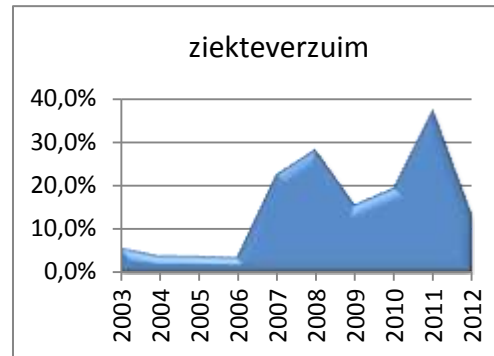
	2008	2009	2010	2011	Referentie	Landelijk
Personeelslasten lonen en salarissen	786	673	584	514	571	733
Overige bedrijfslasten*	929	931	1.053	1.179	892	1.243
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.251	1.313	1.499	1.266	1.123	1.280
Variabele lasten	2.966	2.917	3.136	2.959	2.586	3.256
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.393	1.313	1.536	1.312	1.173	1.355
Bruto bedrijfslasten	1.572	1.604	1.600	1.647	1.413	1.902
Af: Opbrengsten vergoedingen	101	97	83	87	115	283
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	244	101	101	96	71	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	49	59
Netto bedrijfslasten	1.228	1.406	1.416	1.463	1.178	1.407
Af: Leefbaarheidsuitgaven	87	78	124	73	109	94
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.140	1.327	1.292	1.390	1.068	1.313

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Bron: Corporatie in perspectief, uitgave Centraal Fonds Volkshuisvesting

ZIEKTEVERZUIM

Het ziekteverzuim lag in 2012 op ruim 13%. Na jaren van een normaal ziekteverzuim is in 2007 een medewerker langdurig ziek geworden met niet-werk gerelateerde klachten. Deze medewerker is in 2009 afgevlouid. In dat jaar werd een andere medewerker ziek met niet-werk gerelateerde klachten. Deze medewerker is in 2011 afgevlouid. Van januari 2011 tot september 2012 was de directeur ziek. Daarna is het ziekteverzuim genormaliseerd. Naar verwachting komt hiermee een eind aan een langdurig ongewenste situatie.



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 2012 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.

Drs. R.W.M. Matthijssen, directeur/bestuurder
Lelystad, 7-5-2013

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 was hij werkzaam als beleids- en vastgoedmedewerker bij Harmonisch Wonen. In 2011 meldde hij zich ziek en toen dit langdurig leek te worden besloot de RvC vanaf 1-4-2011 een interim-bestuurder aan te stellen (€ 70,00/uur excl. BTW) voor uiterlijk één jaar. Met het oog op de re-integratie van de heer Matthijssen besloot de RvC vanaf 1-4-2012 de interim-bestuurder een tijdelijk dienstverband (0,4 fulltime eq pro rato € 26.000,00/jaar) aan te bieden voor uiterlijk één jaar, echter met een minimum van 9 maanden (tot 31-12-2012). Het herstel van de heer Matthijssen en de inhuurperiode van de heer Lieve heeft bijgedragen aan een heroverweging en waardering van het dienstverband met de heer Matthijssen per 10-12-2012 waarover hieronder meer uitvoerig.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht / geb.jaar	Nevenfuncties	Dienstverband	Vaste beloning	Variabele beloning
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	directeur/ bestuurder Stichting Harmonisch Beheer (SHB)	Loon- dienst 28 uur per week, waarvan 12 als bestuur- der.	€ 55.000,- totaal pro rato	Geen
Ziek per 9-2-2011							
Volledig hersteld per 10-12-2012					Loon- dienst (0,75 fulltime)	€ 50.714,- / jaar (0,75 fulltime)	Geen
Ing. G. Lieve	1-4-2011	n.v.t. 1-4-2012	Man	Voorzitter Stichting Vredeswijk	Inhuur Tijdelijk	€ 70,-/uur ex BTW €19.500,00 (pro rato voor 2012)	n.v.t. n.v.t.

De Raad van Commissarissen bestond eind 2012 uit vier personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht en geb.jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
G.J. van Buul	24-5-2007	24-5-2015	Vrouw 1961	Financieel adviseur	+ Lid RvT SHL + Lid RvC SHB	Voorzitter vanaf 17/6/2010 Financiën
Dr. P. Gelderloos	1-3-2005	1-3-2013	Man 1953	CEO, Sahara International Ventures NV	+ Vervangend voorzitter SOWCI Lelystad + Toezichthouder Fortuinlijk Wonen BV + Lid RvT SHL + Lid RvC SHB + Voorzitter Students International Meditation Society + Penningmeester Stichting Onoverwinnelijkheidsscholen + Voorzitter Stichting Financieel Centrum Nederland + Bestuurslid Stichting Maharishi Global Finance Research	Alg. juridische zaken/ huurder-communicatie /arbeidsrecht
Ir. A.G.J.M Hammer RI	3-4-2008	3-4-2016	Man 1951	Organisatie-adviseur	+ Lid RvC SHB + Lid RvT CHC-LvV + Voorzitter Bestuur Stichting KZV + Voorzitter Bestuur VOC + Voorzitter RvT Nassauklinieken	Vice-voorzitter/ Volkshuisvesting/ Techniek/ Projectontwikkeling / externe communicatie
J. van der Eijk-Reesinck	23-8-2010	23-8-2014	Vrouw 1966	Ondernemer	+Lid RvT SHL +Lid RvC SHB	Secretaris/ Huurderbelangen/ Zorg&Welzijn/ Veiligheid/Per soneel

Vrijwel alle leden hadden in 2012 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. Teneinde meer invloed in te ruimen voor het ideologisch erfgoed hebben mevrouw Van Buul en mevrouw Van der Eijk in 2012 op verzoek van de oorspronkelijke oprichter(s) met volledige vrijwaring en decharge hun nevenfuncties ter beschikking gesteld.

Alle leden hadden ook in 2012 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. Mevrouw Van Buul, Mevrouw Van der Eijk en de heer Hammer hebben deze nevenfuncties met volledige vrijwaring en decharge ter beschikking gesteld.

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 zijn medio 2012 verwerkt in een nieuwe versie. Vanuit een oogpunt van transparantie worden significante afwijkingen conform het jaarverslag van 2011 herhaald:

Artikel II.2.1: Dit Artikel regelt de onafhankelijke positie van de commissarissen. Op dit aspect is een zorgvuldige afweging gemaakt. Harmonisch Wonen streeft naar 50% onafhankelijke leden in de raad. Vanwege de bijzondere en recente ontstaansgeschiedenis van Harmonisch Wonen wordt de binding met de doelgroep (de transcendente meditatie-(TM)beoefenaar) ook in de raad op prijs gesteld. Om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat 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 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 2012 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 ook in 2012 besloten zich een milde en volgens de VTW richtlijnen bezoldiging en onkostenvergoeding toe te kennen. Na 2012 zal de vergoeding/declaratie overeenkomstig de overheidsrichtlijnen worden verhoogd met de wettelijke omzetbelasting (BTW).

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) 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 er een lastige verstrengeling van belangen ontstaan aangezien de directeur-bestuurder tevens werkgever is. Mede gezien de ervaringen opgedaan tijdens de inhuurperiode van de heer Lieve heeft de RvC besloten het contract met de heer Matthijssen in goed onderling overleg te heroverwegen. Vooropgesteld dat ook een kleine organisatie behoefte heeft aan ondubbelzinnige aansturing en de beleidsvoorbereidende taken door de maatschappelijke ontwikkelingen blijven groeien hecht ook de RvC aan een sterke borging. Die is gevonden door het aantal parttime uren als directeur/bestuurder te verhogen onder gelijktijdige afbouw van de werknemers-uren/-contract en de waardering van het nieuwe totaal in een lagere functiegroep. Een effectiviteitsmaatregel met een doelmatig karakter want de loonsom neemt iets af. Vanzelfsprekend onder de voorwaarde dat het opgestelde statuut waarin de verhouding directeur-bestuurder met de RvC zal leiden tot een hechte samenwerking.

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:

- Robuust positioneren van de corporatie

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

De 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.

Met het oog op een evenwichtige samenwerking tussen RvC en Directeur/Bestuurder 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 (boekhouder). Beide verslagen worden in bijzijn van de geselecteerde 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 2012 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 uiterlijk in 2013 geactualiseerd te worden.

Behoudens de vertraging door ziekte van de directeur/bestuurder zijn in 2012 met deze werkwijze geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

WERKWIJZE CONTROLE INTERNE BEHEERSING

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

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

Reeds in 2008 heeft de accountant enkele opmerkingen gemaakt over de interne controle en de vastlegging bij de Kamer van Koophandel. Er zijn op dit punt weliswaar geen ongeregeldheden geconstateerd, maar met name als het gaat om procedures ter voorkoming van kleine bevoordeling van het personeel zijn er verbeteringen door te voeren. Deze meeste punten zijn overgenomen, maar om meerdere redenen in 2012 nog niet volledig 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 2012 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. Het moge duidelijk zijn dat de huidige marktsituatie en de onzekerheden met betrekking tot overheidsmaatregelen een terughoudend effect hebben op onder andere (ver)nieuwbouw, afstoting woningbezit, al dan niet beperkte onrendabele top et cetera.

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. 2011 en 2012 heeft in 2012 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 2012 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 zijn er ook gericht cursussen gevolgd.

In 2012 heeft de herbenoeming van de heer Hammer in de RvC plaatsgevonden. Met het oog op het vertrek van de heer Gelderloos (maart 2013) is besloten de RvC in 2013 uit te breiden tot 5 leden en de wervingsprocedure daarvoor zsm op te starten.

Door de ziekte van de directeur/bestuurder heeft over het jaar 2012 geen formeel beoordeling- en evaluatiegesprek plaatsgevonden met de Directeur/Bestuurder, maar is gedurende het reïntegratietraject wel in goed onderling overleg gewerkt aan een samenwerkingsreglement/-statuut.

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 2012 zijn er geen geschillen voorgelegd aan de commissie. Het reglement geschillencommissie is in te zien op de website www.harmonischwonen.nl onder het kopje zittende bewoners.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN LEDEN VAN DE RVC

De Directeur/Bestuurder bezoekt enkele malen per jaar o.a. door Aedes georganiseerde thema bijeenkomsten over actualiteiten. Afhankelijk van de portefeuilles van de leden van de RvC gaat er een enkele keer een van de commissarissen mee of gaan zij zelfstandig. Er bestaat een groot aanbod aan specifieke cursussen voor commissarissen. Hiervan is in 2012 gericht 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: 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 2012 acht maal in wisselende vergadering, waarvan 4 gecombineerde vergaderingen, bijeen geweest. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Huurbeleid Kabinet Rutte (scheefwonen en inkomensgrenzen).
- Europese regelgeving
- Gevolgen derivatendrama bij collega Vestia.
- Subsidie(beleid) direct en indirect.
- Nieuwbouw Vredeswijk ism Fortuinlijk Wonen
- Onderhoud bestaand woningbezit en waardevermeerdering Sidhadorp (zonnepanelen)
- Re integratieproces directeur/bestuurder
- Governancecode
- Visitatie
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2011 zijn besproken en goedgekeurd.
- Meerwerk en invulling rol Deloitte
- Het jaarplan en de begroting voor 2013 zijn besproken met de RvC
- Samenstelling 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 aan TM-beoefenaren. In 2012 is dat doel vervuld, met uitzondering van de huisvesting van een asielzoeker met permanente verblijfstatus, die niet een TM-beoefenaar was. 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, afhankelijk van het woningtype wel of niet voldoende om aan de vraag te voldoen. Vanwege het beperkte aantal mutaties (14 vertrekkende huurders) was de gemiddelde wachttijd in 2012, afhankelijk van het woningtype, één tot 1,5 jaar. In 2012 heeft zich slechts zeer geringe leegstand voorgedaan. Voor meer detail, zie de paragraaf “Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden”.

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

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. In 2012 hebben zich in dit project geen ontwikkelingen voorgedaan en heeft Harmonisch Wonen geen andere ontwikkelingen onderzocht.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 27 jaar oud of minder en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

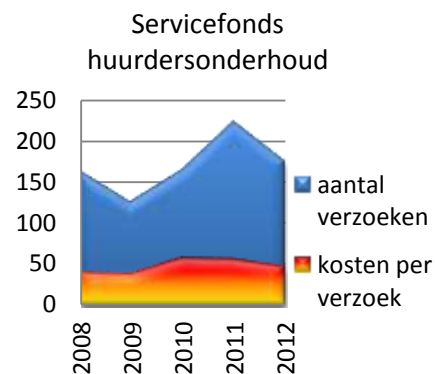
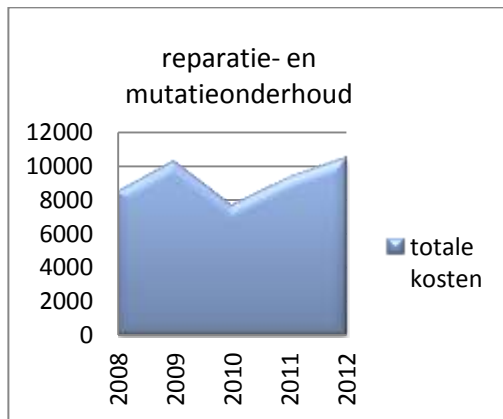
Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjarenplan en -raming. Dit plan is zo ingericht dat groot onderhoud in delen wordt opgesplitst. De woningen blijven zo technisch goed terwijl renovaties waarbij bewoners elders moeten worden ondergebracht 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 2012 is nagenoeg conform de meerjarenraming onderhoud gepleegd en aanbesteed. Een enkele werk loopt over de jaarwisseling naar 2013 door. Verder ligt het onderhoud op schema en is de kwaliteit gewaarborgd.

KLACHTEN-, MUTATIE- EN SERVICEONDERHOUD

Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd. In 2012 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. De totale kosten van het reparatie- en mutatieonderhoud schommelen. Een duidelijke trend is niet waar te nemen.



Naast de bovengenoemde reparaties, zijn ook reparaties verricht in het kader van het fonds huurdersonderhoud. Het aantal verzoeken schommelt, maar vertoont over het geheel een iets stijgende lijn. De bijdrage aan het fonds is in juli 2012 gelijk gebleven op € 5,00 per maand. Dit is inclusief onstoppingsfonds.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

In 2012 is onderhoud gepleegd aan straatwerk, terrasschermen, cv leidingen, platte daken, keukens en badkamers, schilderwerk, hang- en sluitwerk en badkamer wand- en vloertegelwerk. Verder is er een proef gedaan met kruipruimteisolatie voor de aanpak van vochtproblemen.

Vooraf bij keuken- en badkameronderhoud is in 2007 gekozen voor kleinschalige werkwijze, waarbij het werk in hoofdzaak door onze eigen technische dienst werd uitgevoerd. 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. Begin 2013 hebben alle huurders (behalve die in een complex uit 2002) de gelegenheid gehad hun keuken te laten vervangen en zijn in totaal 143 keukens vervangen. 55 mensen hadden de voorkeur hun oude keuken nog even te houden. In de houtskeletbouwwoningen zijn 121 douches opgeknapt en 47 mensen hadden de voorkeur de douche niet aan te laten pakken. Behoudens de naloop is het project voltooid. De projectleider vloeit af begin 2013.

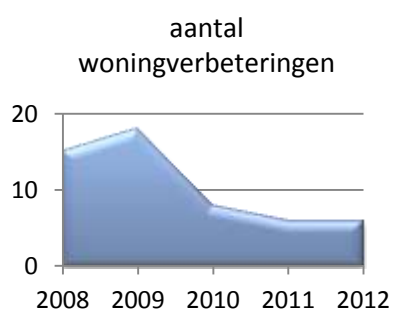
Om een duurzame kwaliteit van het schilderwerk te waarborgen zijn voor de houtskeletbouwwoningen meerjarenovereenkomsten afgesloten. Voor de woningen aan de Amer (complex 6) is onderzocht of vervanging van de aangetaste gevelpuien op de middellange termijn zou kunnen worden voorkomen. Dit onderzoek heeft begin 2012 tot een meerjarenovereenkomst met een schildersbedrijf geleid. Er is beperkte preventieve vervanging van delen van de gevelpuien uitgevoerd en er is een bouwkundig beschermingssysteem toegepast (LAMIKON). 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 bleken aanzienlijk goedkoper dan het geheel vervangen van de puien en hebben geleid tot een significante daling van het totaal aan onderhoudsuitgaven.

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 €204.629 tegenover € 252.452 in het voorgaande jaar. De dotatie is o.a. gedaald doordat door groot preventief onderhoud aan kozijnen in één van de complexen kozijnvervanging overbodig is geworden. Dit heeft een significante besparing opgeleverd.

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. In 2008 en 2009 was er een piek door het grote aantal keukenvervangingen waarbij de huurders voor extra opties hebben gekozen.

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 2012 is een proef gedaan met bodemisotatie in kruipruimten. Deze isolatie blijkt een duidelijk verlagend effect te hebben op de luchtvochtigheid in de woning. Een lagere luchtvochtigheid leidt tot minder schimmelvorming en lagere stookkosten. In 2013 wordt de proef uitgebreid tot ca 80 woningen. De bodemisotatie vergroot de isolatiewaarde van de begane grondvloer maar heeft nauwelijks effect op het energielabel.

Ook is in 2012 aansluiting gezocht bij het Atrivé initiatief zonnighuren.nl. Dit leidt mogelijk tot de grootschalige plaatsing van PV zonnepanelen in 2013.

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

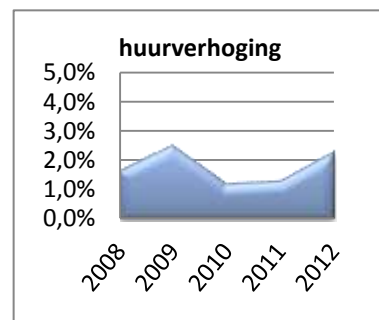
Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2012 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd.

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

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 overige woningen valt in de categorie “betaalbaar” met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

De huren zijn in 2012, conform de inflatie van het voorgaande jaar, met 2,3% verhoogd.



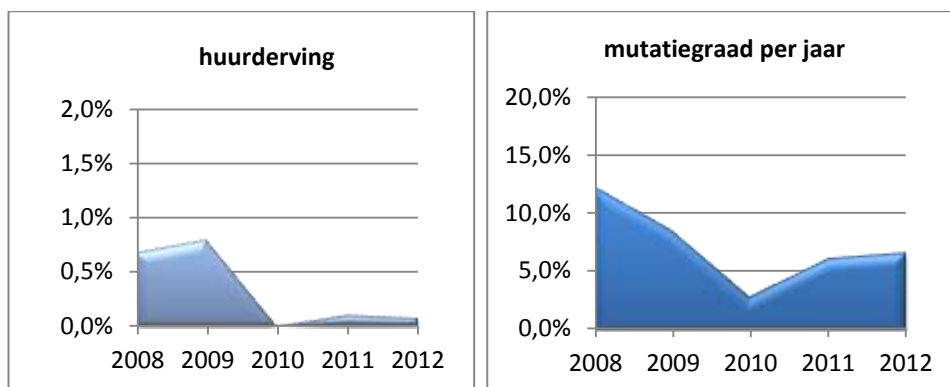
HUURHOOGTE EN ENERGIELABELS

Sinds 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. 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. Het beleid is hierop bijgesteld.

De streefhuur is vastgesteld op ca 73% van de maximale huur. Hierdoor blijft bij ca 70% van de nieuwe verhuringen de huur onder de aftoppingsgrens.

HUURDERVING

In 2012 trad een zeer geringe huurderiving van 0,07% op. In de vastgoedcrisis is de mutatiegraad gedaald en lijkt zich nu te stabiliseren op een lager niveau.



VERHUURBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid. Het toelatingsbeleid is in 2008 overeengekomen met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI na breed belanghebbendenoverleg.

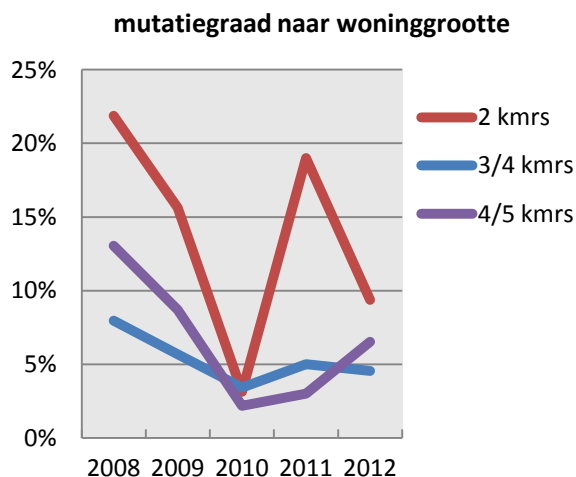
TOELATINGSBELEID

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

In de deelnemersovereenkomst wordt onder andere afgesproken dat de deelnemers een maandelijkse bijdrage betalen van circa 22 euro per maand aan de bewonersorganisatie. Harmonisch Wonen overlegt met SHL over de inhoud en uitwerking van de regeling en houdt de eindverantwoordelijkheid voor de inschrijving van woningzoekenden. Voor bijzondere doelgroepen, zoals voor de huisvesting van asielzoekers met een permanente verblijfsstatus, kan Harmonisch Wonen afwijken van de regeling met SHL. Dat is in 2012 één maal gebeurd.

VERHUURBELEID

Harmonisch Wonen werkt met een optiemodel waarbij de ingeschreven woningzoekende in overleg met een woonconsulent vaststelt voor welke woningen men in aanmerking wil en kan komen. De woonconsulent gaat vervolgens op zoek naar een geschikte woning voor de



gegadigde. Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de wachtende met de meeste punten of “telmaanden”. Voor bepaalde omstandigheden worden extra telmaanden toegekend. Ook worden extra telmaanden toegekend aan mensen die de TM techniek beoefenen.

Urgentie wordt gestaffeld verleend door toekenning van extra telmaanden, afhankelijk van de omstandigheden. Naast de gestaffelde urgentie is er een mogelijkheid absolute urgentie aan te vragen. De criteria hiervoor zijn gelijkgesteld aan de criteria zoals ook Centrada die hanteert in de rest van Lelystad. Op deze wijze is vergelijkbaar hoeveel urgenten Harmonisch Wonen huisvest in het kader van het convenant met de gemeente. In 2012 heeft er 1 verhuring plaatsgevonden op basis van urgentie. In 2011 waren dat er twee.

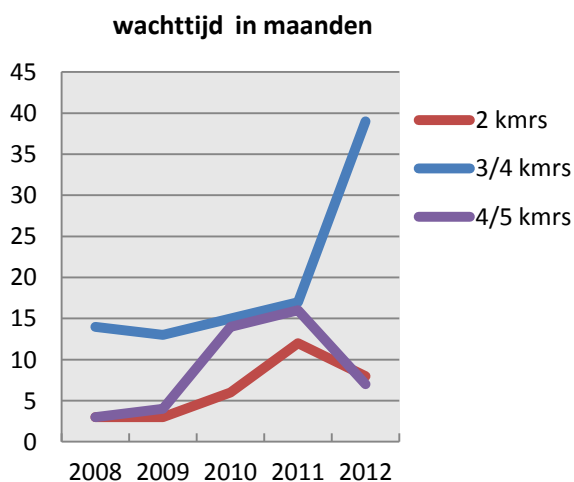
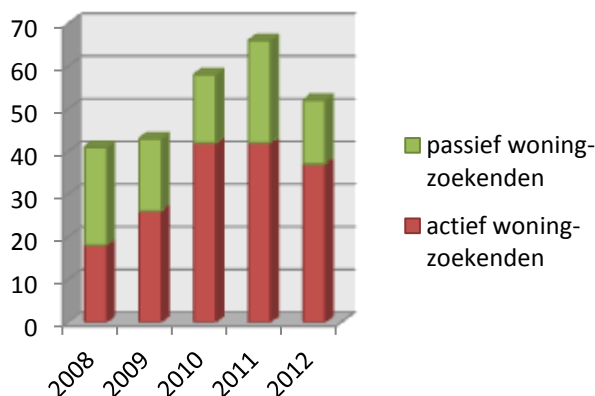
De keuze van de woningzoekende uit de beschikbare woningen wordt beperkt door passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen. Alleen bij urgentie komt een huurder in aanmerking voor een sociale huurwoning als deze meer dan € 34.000 inkomen heeft, maar niet meer dan € 43.000. In 2012 heeft geen verhuring plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan € 34.000.

WACHTTIJDEN

In 2012 hebben 16 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. De wachtlijst is met 14 verhuringen in 2012 iets korter geworden. Wel is het zo dat er een toename is van het aantal woningzoekenden voor kleine gezinswoningen en een afname van aantal woningzoekenden voor grote gezinswoningen en jongerenwoningen.

Als er geen wachtlijst meer is voor een woningtype en wel woningen beschikbaar zijn, wordt een informatieavond gehouden voor niet TM-beoefenaren. In 2012 is deze informatieavond niet gehouden. In 2012 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

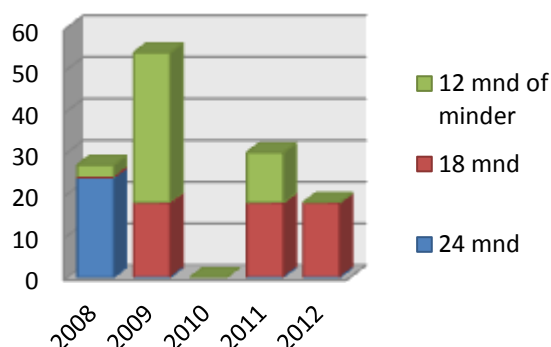
De wachttijden voor de kleine gezinswoningen zijn in 2012 toegenomen tot 3 jaar, terwijl de wachttijden voor grote gezinswoningen en jongerenwoningen juist afnam tot ruim een half jaar. Zorgvuldige monitoring en eventueel bijstelling beleid is hiermee geïndiceerd.



BIJZONDERE DOELGROEPEN

In het convenant 2011-2014 dat tussen Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad in december 2010 is afgesloten, is afgesproken dat voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten, statushouders, urgenten, spoedzoekers, tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten en personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen zo nodig aparte afspraken worden gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg. Verder is afgesproken dat Harmonisch Wonen (naar rato van het woningbezit) circa 3% van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van asielzoekers met een permanente verblijfsstatus (“statushouders”) op zich neemt.

aantal toegekende urgentiemaanden



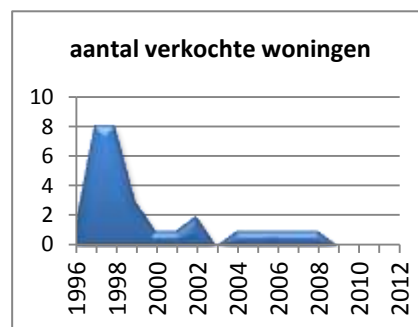
Harmonisch Wonen heeft in 2012 één woning verhuurd aan woningzoekenden met een sociale urgentie en één woning aan statushouders.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2012 aanmerkelijk lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad variëren van 4-5 jaar voor kleine gezinswoningen; tussen de drie en vier jaar voor grote gezinswoningen en tussen de twee en drie jaar voor jongeren woningen. Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van woningen door Harmonisch Wonen aan de specifieke doelgroep heeft in 2012 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

Sinds 2008 zijn er geen woningen verkocht. 55 woningen zijn gelabeld voor de verkoop of verhuur. 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.

Bij de verkoop biedt Harmonisch Wonen geen tussenvormen tussen koop en huur aan. De woning

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

WONEN EN ZORG

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij 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 welzijns- en bewonersorganisatie Sowci, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. In 2012 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 bezit zijn 17 seniorenwoningen, maar ook in de overige woningen wonen een aantal senioren. Er is voor de woningen geen overeenkomst met een zorgaanbieder. Er is in Lelystad echter een goed vangnet voor thuiszorg aanwezig, verzorgd door meerdere zorginstellingen en organisaties.

LEEFBAARHEID

GEBOUWEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Begin 2012 had de corporatie 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. Tot 2012 kregen de beheerders de ruimten om niet in beheer. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. gezamenlijke maaltijden, recepties, feesten, buurtvergaderingen en cursussen. In ieder geval één van de ruimten worden goed gebruikt en draagt bij aan de samenhang in de buurt. De meditatiehal in het Sidhadorp is niet één van deze ruimten en is geen eigendom van de corporatie.

In 2012 is een huurcontract afgesloten met de Stichting Harmonische Voeding tegen een marktconforme huur. Voor de eerste vijf jaar is tevens een overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat de corporatie de volledige huur subsidieert. In 2012 is voor €9.500 op deze wijze

gesubsidieerd. De totale kosten in 2012 waren ca €14.000. De overeenkomst formaliseert de constructie en geeft tevens de mogelijkheid om iedere vijf jaar de voorwaarden te herzien.

De status van de tweede gemeenschappelijke ruimte, die zich binnen het kantoor van Harmonisch Wonen bevindt, is in 2012 ingetrokken. De ruimte werd vrijwel niet gebruikt. Hierdoor werd een bestemmingswijziging van de ruimte mogelijk en werd het mogelijk een gedeelte van het kantoor van Harmonisch Wonen te verhuren. Hierdoor bespaart Harmonisch Wonen op haar bedrijfslasten en op de kosten voorleefbaarheid, terwijl de kwaliteit voor de huurders toeneemt:

Om de huurders te compenseren voor het vervallen van deze gemeenschappelijke ruimte, is een regeling in het leven geroepen die de huurders meer mogelijkheden biedt ingeval er behoefte is aan een zaalruimte voor buurtgebonden activiteiten. Harmonisch Wonen heeft een afspraak gemaakt met Maharishi Basisschool de Fontein en met het TM-Centrum van SOWCI voor het gebruik van zaalruimte in deze locaties. In 2013 komt daar nog zaalruimte in het gemeentelijke wijkcentrum De Bever bij. Huurders betalen een bijdrage van 5 euro in de administratiekosten; Harmonisch Wonen betaalt de huurkosten.

BUURTBEHEER

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

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. Daarbij wordt samengewerkt met het gemeentelijke project buurtbemiddeling, uitgevoerd door het MDF (Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland) en met de Stichting Welzijn die gefinancierd wordt door de gemeente. In 2012 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 2012 is € 5.000,- aan budget beschikbaar gesteld. In 2012 is circa € 1.500 toegekend. Harmonisch Wonen heeft daarmee bijgedragen aan:

- Lente-, zomer-, herfst en winterfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)
- Concert voor de buurt
- Plantenbakken aan lantarenpalen(kosten beplanting)

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 2012 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. In 2012 is één huurdersavond gehouden. Vanwege gebrek aan belangstelling om als bestuurslid in een huurdersorganisatie actief te zijn, heeft Harmonisch Wonen geen huurdersorganisatie.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2012 voor het 16e 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 2012 zijn bij deze commissie geen klachten ingediend.

In 2012 zijn 3 klachten binnengekomen bij de directie. Eén klacht is ongegrond verklaard. Eén klacht is na bemiddeling opgelost. De laatste klacht ging over vermeend ondeskundig werken van de technische dienst. Met name was er kritiek op dat reparaties niet in één keer goed zouden worden uitgevoerd waardoor er herhaaldelijk moet worden gemeld. Naar aanleiding van deze klacht is een analyse gemaakt van alle reparatieverzoeken in een willekeurige maand. In die maand werden 41 verzoeken ingediend. 33 reparaties werden in één bezoek afgehandeld, 8 reparaties niet. 2 maal kwam dat omdat er materiaal nodig was wat niet in voorraad was, 5 maal omdat de aard van het werk meerdere bezoeken vereiste en 1 maal omdat het werk onvoorzien langer duurde. In het onderzoek is geen fout of falen geconstateerd.

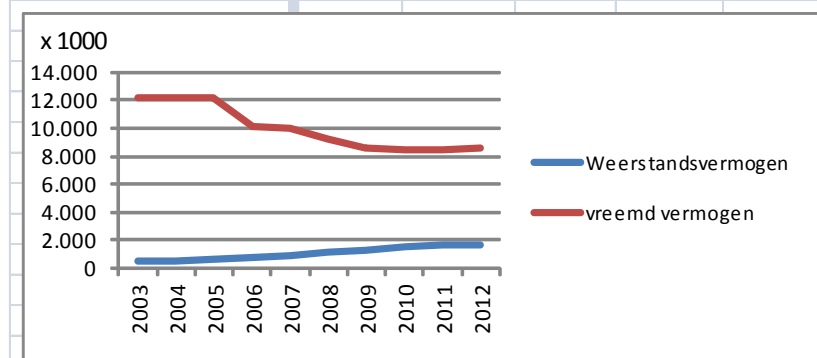
De drie klagers zijn geweest op hun recht om de klacht alsnog voor te leggen aan de geschillencommissie. Dat is niet gebeurd.

FINANCIËEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

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

Vermogenspositie	2008	2009	2010	2011	2012
Jaarresultaat	1.424	-60	-6	31	-17
Algemene reserve	1.062	1.002	996	1.027	1.011
Voorziening onderhoud	120	263	497	672	698
Weerstandsvermogen	1.182	1.265	1.493	1.699	1.709
% van balanstotaal	10,2%	12,7%	14,7%	16,2%	16,0%
vreemd vermogen	9.238	8.534	8.499	8.463	8.625



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

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het netto jaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 48.000 gedaald tot een verlies van € 16.667. Het jaarresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 40.000 gedaald naar een winst van € 48.974. De daling is in hoofdzaak veroorzaakt door hogere afschrijvingen als gevolg van een wijziging in methodiek van afschrijven. Voorheen werd gerekend met een restwaarde, terwijl dat niet gebruikelijk is in de sector. Met de invoering van de nieuwe RJ645 (richtlijn voor de jaarverslaglegging) is meer aansluiting gezocht bij wat gebruikelijk is. Daarnaast is als gevolg van de nieuwe RJ 645 gedifferentieerd binnen de afschrijvingen: Het casco kent vanaf dit jaar een langere afschrijvingstermijn dan de installaties en inrichting. Hierdoor is een eenmalige bijzondere waardevermindering toegepast. Hierdoor is ca €284.000 meer afgeschreven dan vorig jaar. Ten dele is dit gecompenseerd doordat er een oude afboeking van €210.000 wegens lagere bedrijfswaarde is teruggehaald. Als gevolg van gewijzigde complexindeling is deze oude afboeking niet meer aan de orde.

Voor het overige waren er positieve verschillen door hogere opbrengsten; ca €33.000, lagere dotatie onderhoud; ca €48.500, lager saldo rentelasten; ca €7.500 en lagere uitgaven leefbaarheid; ca €3.000 en negatieve verschillen door hogere salarislasten; ca €57.000 (kosten interim bestuurder in verband met ziekte), hogere vennootschapsbelasting; ca €8.000,

FINANCIERING

In april van het verslagjaar is een variabele lening met een leningplafond van 0,8 miljoen afgelost. In

oktober is een nieuwe variabele lening met een leningplafond van 1 miljoen opgenomen. De lening is twee maal per jaar te wijzigen. De rente is gekoppeld aan het 6 mnds euribor; de in 2012 verschuldigde rente bedroeg ca 0,7% op jaarbasis. Daarnaast heeft een reguliere aflossing op een langlopende annuïtaire lening plaatsgevonden van ca €40.000. De gemiddelde rente van de leningportefeuille bedroeg in het verslagjaar 4,0% (vorig verslagjaar 4,2%).

De liquiditeit ultimo boekjaar was zo hoog omdat op 2 januari 2013 een lening van een miljoen is afgelost.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

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

BEDRIJFSWAARDE

De jaarrekening is opgesteld naar de boekwaarde bepaald als historische kostprijs verminderd met afschrijvingen. De bedrijfswaarde van het bezit ligt boven de boekwaarde. Dit betekent, dat de verdien capaciteit van de woningen op lange termijn voldoende is om uit de kosten te komen. De bedrijfswaarde ligt 4,3 miljoen euro boven de boekwaarde (verminderd met de onderhoudsvoorziening). Vorig jaar was dat 2,6 miljoen.

KENGETALLEN

Rentabiliteit	2008	2009	2010	2011	2012
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	p.m.*	3,0%	-1,6%
Vreemd vermogen	4,5%	4,4%	3,8%	3,7%	3,5%
Totaal	5,7%	3,4%	3,3%	3,6%	3,0%

*vanwege negatieve waarde geen percentage vermeld

Liquiditeit	2008	2009	2010	2011	2012
current ratio	2,2	1,2	3,7	3,4	4,6

Solvabiliteit	2008	2009	2010	2011	2012
solvabiliteit	9,1%	10,0%	9,8%	9,8%	9,5%
solvabiliteit bedrijfswaarde (CFV/WSW)	22,0%	22,4%	21,8%	27,1%	35,7%

Huuropbrengsten (x1000)	2008	2009	2010	2011	2012
huuropbrengsten	1.167	1.184	1.216	1.231	1.260
huurderving	0,6%	0,8%	0,0%	0,1%	0,1%
huurachterstand	1,0%	1,4%	1,6%	0,6%	0,9%

Investerings (x1000)	2008	2009	2010	2011	2012
nieuwbouw					
kwaliteit (woningverbetering)	4	5			
milieu	3				
leefbaarheid	20	17	27	15	12
overig (nieuwbouw / inrichting kantoor)		4	2	2	12
totaal	27	26	29	17	24

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN

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

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

De Stichting Harmonisch Leven en SOWCI hebben een deel van de inning van deelnemersbijdragen uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Harmonisch Wonen treed hier uitsluitend op als administratiekantoor.

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
	217

bouwjaren woningen

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

grootte van woningen

2 kamers	15%
3/4 kamers	61%
4/5 kamers	24%

doelgroep van woningen

wonen/werken	2%
senioren	8%
jongeren	15%
overige	75%

huurprijs van woningen

< € 366,37	15%
€ 366,37 - 524,37	43%
€ 524,37 - 561,98	27%
€ 561,98 - 664,66	12%
> € 664,98	3%
	100%

verkoop woningen

gelabeld voor verkoop	55
verkocht in 2012	0

bouwaard van woningen

eengezins	80%
meergezins	20%

VERHURINGEN

mutaties / nieuwe verhuringen

	2009		2010		2011		2012	
jongerenwoningen	5	16%	1	3%	6	19%	3	9%
1 en 2 persoonshuishoudens	4	4%	0	0%	4	4%	4	4%
gezinnen	8	13%	3	5%	3	5%	6	10%
senioren	1	6%	2	12%	0	0%	1	6%
gemiddeld/totaal	18	8,5%	6	3,3%	13	6,1%	14	6,6%

wachttijd in maanden

	2009	2010	2011	2012
jongerenwoningen	3	6	12	8
1 en 2 persoonshuishoudens	13	nvt	17	39
gezinnen	4	14	16	7
senioren	1	5		3
gemiddeld	6	13	15	16

wachttijst

	2009	2010	2011	2012
actief woningzoekenden	26	42	42	37
waarvan reeds huurder Harmonisch Wonen	8	7	10	11
passief woningzoekenden	17	16	24	15
waarvan reeds huurder Harmonisch Wonen	8	2	2	3
totaal	43	58	66	52
aantal woningzoekenden inkomen > €34.085,-			6	7
aantal geweigerde woningzoekenden ink. > €34.085,-			0	1
aantal verhuringen inkomen > €34.085,-			0	0

woningzoekenden

nieuwe inschrijvingen	45	39	23	16
waarvan reeds huurder Harmonisch Wonen	12	6	5	7
gemiddeld inkomen inschrijvers	€ 17.582	€ 15.443	€ 18.529	€ 12.930
percentage waarvan inkomen bekend	73%	56%	52%	75%

leegstand

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

nieuwe verhuringen met urgentie

toegekende urgentiemaanden, 12 mnd of minder	3	0	1	0
toegekende urgentiemaanden, 18 mnd	1	0	1	1
toegekende urgentiemaanden, 24 mnd	0	0	0	0
gehuisveste statushouders (1x in 2008, 1x in 2012)	0	0	0	0

2009 2010 2011 2012

verkoop

aantal woningen gelabeld voor huur of koop	55	55	55	55
aantal woningen verkocht (laatst in 2008 1 woning)	0	0	0	0

nieuwe verhuringen gespecificeerd voor dVi 2012

	aantal verhuringen		
	onder €366,37 (kwaliteitskortingsgrens)	van €366,37 tot €524,37 (lage aftoppingsgrens)	boven €524,37 (lage aftoppingsgrens)
1. Eenpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	2	2	1
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	1
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	0
2. Tweepersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	1
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	1
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
	onder €366,37 (kwaliteitskortingsgrens)	van €366,37 tot €561,98 (hoge aftoppingsgrens)	boven €561,98 (hoge aftoppingsgrens)
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	1	3
< 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

JAARREKENING

BALANS

BALANS PER 31 DECEMBER 2012
voor resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.521.690	8.766.163
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.264	10.422
	8.538.954	8.776.585
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	505.440	519.867
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	505.440	519.867
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	43.464	52.341
Overige vorderingen	0	0
	43.464	52.341
Som der vaste activa	9.087.858	9.348.792
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Overige voorraden	29.100	29.100
	29.100	29.100
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11.171	8.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	9.585
Overige vorderingen	27.752	19.311
Overlopende activa	35.718	38.756
	74.642	75.774
Liquide middelen	1.489.881	1.045.955
Som der vlottende activa	1.593.623	1.150.829
TOTAAL ACTIVA	10.681.481	10.499.621

BALANS PER 31 DECEMBER 2012
voor resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	1.027.304	996.063
Resultaat boekjaar	-16.667	31.241
Totaal eigen vermogen	1.010.637	1.027.304
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	697.927	671.977
Totaal voorzieningen	697.927	671.977
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.624.637	8.462.817
Overige schulden		
Totaal langlopende schulden	8.624.637	8.462.817
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	27.568	16.858
Belastingen en premies sociale verzekeringen	44.602	33.520
Overige schulden	27.490	37.603
Overlopende passiva	248.621	249.542
Totaal kortlopende schulden	348.280	337.524
 TOTAAL PASSIVA	 10.681.481	 10.499.621

WINST EN VERLIESREKENING

	alle bedragen in euro's	
	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	1.260.318	1.230.776
Opbrengsten servicecontracten	20.559	18.918
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige bedrijfsopbrengsten	25.079	21.314
	1.305.955	1.271.008
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	473.575	188.947
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-210.000	0
Lonen en salarissen	123.127	76.408
Sociale lasten	19.165	15.875
Pensioenlasten	26.642	19.914
Onderhoudslasten	227.409	275.862
Leefbaarheid	12.227	15.362
Lasten servicecontracten	21.101	19.111
Overige bedrijfslasten	234.468	234.312
	927.713	845.791
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Bedrijfsresultaat vóór financiële baten en lasten	378.242	425.217
Saldo financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.298	13.453
Rentelasten en soortgelijke kosten	341.565	350.064
	329.267	336.612
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	48.974	88.605
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	65.641	57.364
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-16.667	31.241
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-16.667	31.241

KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de indirecte methode

alle bedragen in euro's

	2012	2011
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat vóór financiële baten en lasten	378.242	425.217
Afschrijvingen	473.575	188.947
Overige waardeveranderingen vaste activa	-210.000	0
Resultaat op verkoop woningen	0	0
Toename voorzieningen	25.950	175.025
Afname voorraden	0	0
Afname vorderingen	1.132	-11.565
Toename kortlopende schulden	10.756	171.153
	<u>301.413</u>	<u>523.559</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	679.654	948.776
Ontvangen interest	12.298	13.453
Betaalde interest	-341.565	-350.064
Winstbelasting	-65.641	-57.364
	<u>-394.909</u>	<u>-393.976</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	284.746	554.801
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa	-11.517	-2.398
Desinvesterings materiële vaste activa	0	0
Desinvesterings financiële vaste activa	8.876	11.617
Boekwinst desinvesterings vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-2.640</u>	<u>9.219</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten langlopende schulden	1.000.000	0
Aflossingen langlopende schulden	-838.180	-36.559
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>161.820</u>	<u>-36.559</u>
Toename/afname geldmiddelen	443.925	527.461

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	31-12-2012	1.489.881
Liquide middelen volgens de balans per	31-12-2011	1.045.955
Mutatie in de liquide middelen		443.925

3. Toelichting op specifieke kasstromen

Er zijn in 2012 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, tenzij hierna anders is vermeld.

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

Activiteiten

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

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waardering- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Betreffende richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals deze laatstelijk is gewijzigd in 2011 wordt in deze jaarrekening gevolgd.

Zo is het vastgoed in exploitatie geclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Voorts worden voortaan de installaties en inrichting als afzonderlijke component naast het casco en de grond onderscheiden, en geldt voor de installaties/inrichting een kortere levensduur. In de bedrijfswaardeberekening wordt geen rekening meer gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de leningen.

Stelselwijzigingen

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging.

Conform de verslaggevingsvereisten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderinggrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Deze stelselwijziging in 2012 heeft geen gevolgen gehad voor het beginvermogen van het verslagjaar.

Schattingswijzigingen

De effecten van de schattingswijzigingen als gevolg van de nieuwe RJ 645 zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening en de balans van het verslagjaar.

Deze betreffen het volgende:

- bijzondere waardeverminderingen ivm kortere levensduur installaties/inrichting
 - vervallen lagere bedrijfswaarde in het verleden andere complexindeling
- Saldo positief effect op bedrijfsresultaat voor belasting en eigen vermogen

-144.568
210.000
65.432

Verbonden partijen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

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

Verwerking verplichtingen

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

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

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

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel

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

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

Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52).

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

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

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

getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

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

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

Op grond wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-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.

Onderhoud

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

Commercieel vastgoed in exploitatie

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

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

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

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

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

Onderhoud

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

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

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten,

toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Complex-indeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende productmarktcombinaties.

Reële waarde en bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

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

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.

Voorraden

De voorraden betreffen bouwmaterialen en gereedschappen en worden mede vanwege de beperkte

omvang opgenomen als een ijzeren voorraad tegen een jaarlijks vast bedrag.

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

De voorziening voor onderhoud wordt gewaardeerd tegen nominale waarde en is gebaseerd op een door inventarisatie tot stand gekomen meerjarenonderhoudsbegroting over de verwachte levensduur. Het uitgangspunt van de voorziening is een egalisatie van de geschatte kosten van het cyclische onderhoud gedurende de resterende levensduur.

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

Voorzieningen voor personeelsbeloningen

De pensioenen zijn verzekerd bij het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stichting Harmonisch Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Jaarlijks beoordeelt Stichting Harmonisch Wonen of, en zo ja welke, verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

Langlopende schulden

Leningen

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

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

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

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR 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.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Onderhoudslasten

Hieronder worden de dotatie aan of vrijval van de voorziening, alsmede de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatie-onderhoud verantwoord. Het klachten- en mutatie-onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De toerekening aan het onderhoud wordt toegelicht bij de post lasten onderhoud.

Leefbaarheid

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

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

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

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.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

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

31-12-2012	31-12-2011
------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Materiele vaste activa

1. Sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel)	8.521.690	8.766.163
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.264	10.422
	8.538.954	8.776.585

Vastgoedbeleggingen

4. Commercieel vastgoed in exploitatie	505.440	519.867
5. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
6. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
7. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	505.440	519.867

1. Sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel)

	Sociale huurwoningen		Maatschappelijk vastgoed		Totaal
	Casco en grond	Installaties en inrichting	Casco en grond	Installaties en inrichting	
Saldo per begin verslagjaar					
- aanschaffingswaarde	9.268.690	1.227.240	188.951	26.526	10.711.408
- cumulatieve waardeveranderingen	-210.000				-210.000
- cumulatieve afschrijvingen	1.443.638	226.706	56.093	8.807	1.735.245
	7.615.052	1.000.534	132.858	17.719	8.766.163
					0
- boekwaarde	7.615.052	1.000.534	132.858	17.719	8.766.163
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	1.453.771		20.000		1.473.771

Mutaties in het verslagjaar:

- investeringen					0
- overboekingen van "in ontwikkeling"					0
- desinvesteringen aanschafwaarde					0
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen					0
- afschrijvingen	-251.283	-53.778	-4.702	-1.191	-310.954
- afboeking onrendabele top					0
- waardeveranderingen (lagere bedrijfs-waarde)					0
- correcties afschrijvingen voorgaande jaren		-140.088		-3.430	-143.518
- correcties waardeveranderingen	210.000				210.000
- saldo mutaties	-41.283	-193.866	-4.702	-4.621	-244.473
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)					0

Saldo per einde verslagjaar

- aanschaffingswaarde	9.268.690	1.227.240	188.951	26.526	10.711.408
- cumulatieve waardeveranderingen	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	1.694.921	420.572	60.796	13.428	2.189.717
- boekwaarde	7.573.769	806.668	128.155	13.098	8.521.690
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	1.453.771	0	20.000	0	1.473.771

Kasstroomgenererende eenheden

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

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

Sociale huurwoningen

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

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

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

In verband met deze gewijzigde indeling en het vanaf 2012 afzonderlijk opnemen van enerzijds grond en casco en anderzijds installaties en inrichting zijn de vergelijkende cijfers over 2011 aangepast.

Vanwege de gewijzigde inschatting van de resterende levensduur van de installaties en inrichting hebben in 2012 bijzondere waardeverminderingen plaatsgevonden, die afzonderlijk zijn weergegeven.

Als gevolg van de nieuwe complex-indeling in 2012 is een eerdere waardevermindering (lagere bedrijfswaarde) van € 210.000,- komen te vervallen en ten gunste van de resultatenrekening 2012 teruggenomen.

Verwezen wordt verder naar de posten "afschrijvingen" en "overige waardeveranderingen" onder de bedrijfslasten.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Er wordt lineair afgeschreven op basis van de resterende levensduur. Voor het casco wordt uitgegaan van een totale levensduur na aanschaf van 40 tot 50 jaar, voor installaties/inrichting van 15 tot 50 jaar.

Zekerheden

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

Woningen gelabeld voor verhuur of verkoop

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

Bij gebrek aan nieuwbouw is het aantal te verkopen woningen gelimiteerd tot 2 stuks, om een minimaal exploitabele bedrijfsomvang van 201 woningen te handhaven.

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Inventaris/ apparatuur	Totaal
Saldo per begin verslagjaar		
- aanschaffingswaarde	35.985	35.985
- cumulatieve afschrijvingen	25.563	25.563
- boekwaarde	10.422	10.422

Mutaties in het verslagjaar:

- investeringen	11.517	11.517
- desinvesteringen aanschafwaarde	-8.546	-8.546
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	8.546	8.546
- afschrijvingen	-4.675	-4.675
- correcties afschrijvingen vorige jaren		0
	6.841	6.841

Saldo per einde verslagjaar

- aanschaffingswaarde	38.956	38.956
- cumulatieve afschrijvingen	21.692	21.692
- boekwaarde	17.264	17.264

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.

4. Commercieel vastgoed in exploitatie

	Huurwoningen > toeslaggrens		Bedrijfsruimten voor verhuur		Totaal
	Casco en grond	Installaties en inrichting	Casco en grond	Installaties en inrichting	
Saldo per begin verslagjaar					
- aanschaffingswaarde	453.448	59.754	59.021	8.153	580.377
- cumulatieve waardeveranderingen					0
- cumulatieve afschrijvingen	33.724	4.955	19.100	2.731	60.510
	419.724	54.799	39.921	5.422	519.867
					0
- boekwaarde	419.724	54.799	39.921	5.422	519.867
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	46.740		2.000		48.740

Mutaties in het verslagjaar:

- investeringen					0
- overboekingen van "in ontwikkeling"					0
- desinvesteringen aanschafwaarde					0
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen					0
- afschrijvingen	-9.325	-2.108	-1.580	-364	-13.377
- afboeking onrendabele top					0
- waardeveranderingen (lagere bedrijfswaarde)					0
- correcties afschrijvingen voorgaande jaren		0		-1.050	-1.050
- correcties waardeveranderingen					0
- saldo mutaties	-9.325	-2.108	-1.580	-1.414	-14.426
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)					0

Saldo per einde verslagjaar

- aanschaffingswaarde	453.448	59.754	59.021	8.153	580.377
- cumulatieve waardeveranderingen	0	0	0	0	0
- cumulatieve afschrijvingen	43.049	7.062	20.680	4.145	74.936
- boekwaarde	410.399	52.691	38.341	4.008	505.440
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	46.740	0	2.000	0	48.740

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Er wordt lineair afgeschreven op basis van de resterende levensduur. Voor het casco wordt uitgegaan van een totale levensduur na aanschaf van 40 tot 50 jaar, voor installaties/inrichting van 15 tot 50 jaar.

Zekerheden

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

Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

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

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 12,7 miljoen (vorig jaar € 11,3 miljoen). Hierin is voor het eerst in 2012 -in aansluiting met de "best practices" in de sector- voor de grond de geschatte restwaarde bij sloop opgenomen (in 2012 € 0,7 miljoen, aangepast vergelijkend cijfer 2011 idem). Omdat het einde van de levensduur van de verhuureenheden nog ver in de toekomst ligt is thans geen beleid aanwezig ten aanzien van de bestemming van de grond na het einde van de oorspronkelijke levensduur. Verwacht wordt wel dat te zijner tijd een zodanig beleid wordt gevoerd dat eventueel via tijdelijk voortgezette exploitatie (ingeval afstoting van de grond minus bijkomende kosten zoals sloopkosten etc. niet een hogere directe opbrengstwaarde genereert) een bedrijfswaarde wordt gerealiseerd die hoger is dan de huidige boekwaarde van de grond ad € 1,5 miljoen .

Voor deze bedrijfswaardeberekening zijn de maximale WSW- parameters gehanteerd te weten:

Huurstijgings%: 1-7-2012 4,3% (gerealiseerd), 2014-2017 3,5%, daarna 2%. Rente (discontovoet) 5,25%.

Stijging kosten onderhoud en overige lasten 2% t/m 2015, daarna 3%.

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: 1% (vorig jaar 2%)

De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 1,4 miljoen hoger dan die per einde vorig verslagjaar.

Het verschil is voor € 1,2 miljoen het gevolg van hogere huuropbrengsten, en voor € 0,2 miljoen het gevolg van daling van overige exploitatielasten,

WOZ-waarde vastgoed

De WOZ-waarde per 1 jan. van het verslagjaar bedraagt (afgerond) € 24,8 miljoen (vorig jaar € 25,8 miljoen).

Verzekerde waarde vastgoed

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

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2012			31-12-2011		
	Bedrijfs- waarde	WOZ- waarde	Boek- waarde	Bedrijfs- waarde	WOZ- waarde	Boek- waarde
Sociale huurwoningen	11.534.063	23.492.000	8.380.437	10.328.443	24.338.000	8.615.586
Maatschappelijk vastgoed	334.187	296.000	141.253	277.375	313.000	150.577
<i>Subtotaal sociaal vastgoed</i>	<i>11.868.250</i>	<i>23.788.000</i>	<i>8.521.690</i>	<i>10.605.818</i>	<i>24.651.000</i>	<i>8.766.163</i>
Huurwon. > toeslaggrens	744.171	860.000	463.091	617.662	935.000	474.523
Bedrijfsruimten voor verhuur	72.923	200.000	42.350	60.526	202.000	45.344
<i>Subtotaal commerc. vastgoed</i>	<i>817.094</i>	<i>1.060.000</i>	<i>505.440</i>	<i>678.188</i>	<i>1.137.000</i>	<i>519.867</i>
Totaal	12.685.344	24.848.000	9.027.130	11.284.006	25.788.000	9.286.030

De bedrijfswaarde per 31-12-2011 is vergelijkbaar gemaakt door eliminatie van de contante waarde van de sectorspecifieke heffingen (was ruim 1 miljoen ultimo 2011) en 0,8 miljoen correctie voor de restwaarde grond (na sloop in plaats van boekwaarde terreinen).

2+7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2. Materiele vaste activa	7. Vastgoed-beleggingen	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

	31-12-2012	31-12-2011
Financiële vaste activa		
1. Latente belastingvorderingen	43.464	52.341
2.		
	43.464	52.341
<i>1. Latente belastingvorderingen</i>		
Saldo per begin verslagjaar	52.341	63.957
Mutaties in het verslagjaar:		
- dotatie	8.876	11.617
- vrijval	-8.876	-11.617
Saldo per einde verslagjaar	43.464	52.341

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 € 43.464,-; de nominale waarde € 58.578,-

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2012	31-12-2011
Vorraden		
Voorraad materialen	29.100	29.100
Vorderingen		
1 Huurdebiteuren	11.171	8.122
2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	9.585
3 Overige vorderingen	27.752	19.311
4 Overlopende activa	35.718	38.756
	74.642	75.774

1. Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
tot 1 maand	7	8	674	1.107
1 tot 2 maanden	7	8	3.057	2.917
2 tot 3 maanden	3	1	2.939	739
3 tot 4 maanden	2	2	4.501	3.358
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer				
Subtotaal			11.171	8.122
Voorziening				
Totaal	19	19	11.171	8.122

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 0,89% van de brutojaarhuur (vorig verslagjaar 0,65%).

2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

- Loonheffing incl. premies sociale lasten
- Omzetbelasting
- Pensioenpremies
- Vut-premies
- Vennootschapsbelasting

	31-12-2012	31-12-2011
		9.293
		292
	0	9.585

3. Overige vorderingen

- Vertrokken bewoners
- af. Voorziening oninbaar
- Rekening-courant SHB
- Onderhoudsfonds huurders
- Dakgotenfonds huurders
- Afrekening diverse servicekosten
- Diversen

	31.956	22.436
	-18.400	-18.400
	997	
	949	2.519
		135
	12.250	12.621
	27.752	19.311

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.

4. Overlopende activa

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

	6.000	
	12.298	13.393
	15.756	17.943
	1.123	7.000
	300	300
	88	
	154	120
	35.718	38.756

Liquide middelen

a. Direct opvraagbaar:

- Kas
- Kruisposten
- Rekening-courant banken

	123	885
	38.284	52.561
	38.407	53.447

b. Op termijn uitgezet:

- Spaarrekeningen (maximaal 1 maand opzegtermijn)
- Spaarrekeningen banken
- Roparco

	1.134.759	423.510
	316.715	568.999
	1.451.474	992.509

Totaal

	1.489.881	1.045.955
--	-----------	-----------

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

na voorstel winstbestemming:

Overige reserves

1.010.637	1.027.304
-----------	-----------

Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve

1.010.637	1.027.304
-----------	-----------

Algemene bedrijfsreserve

Saldo per begin verslagjaar

1.027.304	996.063
-----------	---------

Jaarresultaat

1.027.304	996.063
-----------	---------

Saldo per einde verslagjaar

-16.667	31.241
---------	--------

1.010.637	1.027.304
-----------	-----------

VOORZIENINGEN

Overige voorzieningen

Voorziening onderhoud

697.927	671.977
---------	---------

697.927	671.977
---------	---------

Voorziening onderhoud

Saldo per begin verslagjaar

671.977	496.952
---------	---------

Dotatie verslagjaar

204.629	252.452
---------	---------

Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar

-178.679	-77.427
----------	---------

Saldo per einde verslagjaar

697.927	671.977
---------	---------

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

(inclusief komend verslagjaar af te lossen bedrag van € 1.039.873,-)

8.624.637	8.462.817
-----------	-----------

8.624.637	8.462.817
-----------	-----------

De leningen kredietinstellingen hebben behalve een lening van € 1.000.000,- alle een resterende looptijd van meer dan 1 jaar en voor € 5,8 miljoen een resterende looptijd langer dan 5 jaar.

De gemiddelde gewogen resterende looptijd bedraagt 7,4 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Saldo per begin verslagjaar

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

Mutaties in het verslagjaar:

- nieuwe en verhoogde leningen

1.000.000	
-----------	--

- vervroegde en algehele aflossingen

-800.000	
----------	--

- reguliere aflossingen

-38.180	-36.559
---------	---------

161.820	-36.559
---------	---------

Saldo per einde verslagjaar

8.624.637	8.462.817
-----------	-----------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar 3,96% (vorig verslagjaar 4,1%).

De reguliere aflossing van een annuïtaire lening zal in het komende verslagjaar 39.873,- bedragen.

In het komende verslagjaar (per 2-1-2013) zal een lening van € 1.000.000 worden afgelost (einde looptijd).

De overige leningen kennen geen tussentijdse aflossingsverplichtingen. De eerstvolgende algehele aflossing vindt plaats medio 2014 (0,8 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.

	31-12-2012	31-12-2011
Kortlopende schulden		
1 Kredietinstellingen	0	0
2 Leveranciers	27.568	16.858
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	44.602	33.520
4 Overige schulden	27.490	37.603
5 Overlopende passiva	248.621	249.542
	348.280	337.524
1. Kredietinstellingen		
- Rekening-courant krediet banken		
2. Leveranciers		
- Crediteuren	27.568	16.858
	27.568	16.858
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- Loonheffing incl. premies sociale lasten	6.764	4.701
- Omzetbelasting	2.080	1.447
- Pensioenpremies	7.290	
- Vut-premies	1.160	
- Vennootschapsbelasting	27.308	27.372
	44.602	33.520
4. Overige schulden		
- Afrekening diverse servicekosten	171	
- Dakgotenfonds huurders		
- Glasfonds huurders	2.211	1.514
- Onderhoudsfonds huurders	2.905	129
- Netto lonen en spaarlonen		1.226
- Voorschotten huurtoeslag	16.466	16.668
- Rekening-courant SHB		3.745
- Derdengelden	795	8.688
- Diverse schulden	4.941	5.633
	27.490	37.603
5. Overlopende passiva		
- Niet-vervallen rente	212.147	214.014
- Accountantsonderzoek jaarrekening	10.000	10.000
- Werk derden financiële informatieverzorging	10.000	10.000
- Vooruitontvangen huur	16.473	15.528
-		
	248.621	249.542

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige contracten voor:

* schilderwerk tot en met 2016 voor een totaalbedrag van circa € 153.000,- excl. btw

* onderhoud software tot en met 2015 voor circa € 8.000 excl btw

* operationale lease kopieerapparaat tot en met 2016 voor totaal circa € 23.000,- excl. btw

* onderhoud mechanische ventilatie tot en met 2017 voor totaal circa € 2.500,- excl. 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 € 9.800,-

Het WSW obligo bedraagt maximaal € 282.388,-

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

Huuropbrengsten

Te ontvangen nettohuur:

- sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens
- maatschappelijk vastgoed
- sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens
- bedrijfsruimten

	2012	2011
	1.181.840	1.159.221
	25.760	20.149
	46.682	45.714
	6.921	6.765
Subtotaal	1.261.202	1.231.849

Huurderving:

- sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens
- maatschappelijk vastgoed
- huurwoningen boven de huurtoeslaggrens
- bedrijfsruimten

Subtotaal

	884	1.073
Subtotaal	884	1.073

Totaal

	1.260.318	1.230.776
--	-----------	-----------

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo vorig jaar 2).

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

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen (gem. 2,3%, vor. jr. 1,3%)
- Uitbreiding/vermindering verhuurbestand
- Af-/toename opbrengst maatschappelijk vastgoed
- Af-/toename opbrengst vrije sectorwoningen
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering

	22.649	15.676
	5.611	
	968	
	126	198
	29.353	15.874

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,07% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,09%)

Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten

Subtotaal

	20.561	18.957
Subtotaal	20.561	18.957

Vergoedingsderving:

- wegens leegstand
- wegens andere redenen

Subtotaal

	3	39
Subtotaal	3	39

Totaal

	20.559	18.918
--	--------	--------

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

	2012	2011
- De verhoging/verlaging van de vergoedingen	1.604	689
- Uitbreiding met nieuwe services	0	0
	1.604	689

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,01 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,21%).

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

- boekwinst verkochte woningen

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

806	1.071
0	0
18.717	13.488
88	-1.644
4.747	4.617
	2.238
721	1.544
25.079	21.314

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

- onroerende en roerende zaken in exploitatie
- inrichting en installaties in onroerende zaken in exploitatie
bijzondere waardeverminderingen inrichting en installaties in onroerende zaken in exploitatie
- onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie

324.331	183.764
144.568	
4.675	5.182
473.575	188.947

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- terugname eerdere afwaardering naar lagere bedrijfswaarde
-

-210.000	
-210.000	0

Lonen en salarissen

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

157.354	144.620
157.354	144.620
13.882	41.862
20.345	26.350
123.127	76.408

	2012	2011
Sociale lasten		
- Sociale lasten loonadministratie	22.625	20.760
- Afdrachtverminderingen	-614	-1.348
	22.010	19.411
- Sociale lasten t.l.v. voorzieningen en fondsen	2.846	3.537
	19.165	15.875

Pensioenlasten		
- Pensioen-premies	25.025	17.828
- VUT-premies	5.573	6.523
Pensioen- en VUT-premies loonadministratie	30.598	24.351
- Premies t.l.v. voorzieningen en fondsen	3.956	4.437
	26.642	19.914

Personeelsverplichtingen

Er is geen voorziening nodig voor toekomstige jubileaverplichtingen.

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

Tot en met 2020 bedragen deze maximaal circa € 14.500,-

Ultimo het verslagjaar bedroeg het tegoed aan niet opgenomen vakantiedagen € 2.696,-.

Aantal werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 3,37 FTE (vorig jaar 3,0).

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 € 45.040,- (vorig jaar € 49.547,-). De kosten van een tijdelijk interimbestuurder bedroegen in 2012 € 35.436,-.

De vier leden van de Raad van Commissarissen hebben tezamen in het verslagjaar een bezoldiging van € 13.500,- ontvangen (vorig jaar na correctie idem). De hoogste persoonlijke vergoeding was € 4.500,-.

Daarnaast zijn voor circa € 3.000,- reiskosten en cursuskosten vergoed (incl. nagekomen over 2011).

Onderhoudslasten

Klachten- en mutatieonderhoud	22.781	23.411
Dotatie verslagjaar voorziening onderhoud	204.629	252.452
	227.409	275.862

Leefbaarheid

- leefbaarheid	12.227	15.362
	12.227	15.362

Lasten servicecontracten

- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	21.101	19.111
	21.101	19.111

	2012	2011
Overige bedrijfslasten		
1 Overige kostensoorten:		
- uitzendkrachten		
- tijdelijke inhuur vervangende directie	16.562	45.681
- overige personeelskosten	22.076	23.947
- werk derden financiële informatieverzorging	18.315	16.673
- huisvestingskosten	23.587	14.534
- automatiseringskosten	9.765	10.474
- Accountantskosten Deloitte	14.191	12.334
- bezoldiging en kosten RvC (incl nagekomen over 2011)	19.585	10.500
- overige algemene kosten	13.508	13.585
2 Bedrijfslasten:		
- belastingen verhuurde eenheden	56.910	59.013
- verzekeringen verhuurde eenheden	3.185	3.097
- contributie landelijke federatie (Aedes)	2.723	2.751
- visitatiecommissie	6.000	
- bijdrage CFV ontwikkeling/sanering wijken	3.475	11.745
3 Overige lasten:		
- opleidingskosten	3.786	1.737
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)	1.772	
- inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten	8.077	4.381
- procedurekosten huurders	493	1.089
- promotiekosten	3.526	2.289
- bijdrage huurdersorganisatie		-4
- woningverbetering, excl.eigen uren: 1.249 vorig jaar: 0	6.918	-158
- overige diverse lasten	15	644
	234.468	234.312

Specificatie van de accountantskosten Deloitte

	2012	2011
- Controle van de jaarrekening	9.520	9.520
- Andere controleopdrachten	3.641	2.814
- Fiscale adviesdiensten	0	0
- Andere niet-controlediensten	1.030	0
	14.191	12.334

Financiële baten en lasten

2012	2011
------	------

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

- Rentebaten: deposito's > 1 jaar
- Overige opbrengsten financiële vaste activa

0	0

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen
- onderhandse leningen
- heffingsrente belastingdienst

12.298	13.393
	59
12.298	13.453

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden:

- leningen verhuurcomplexen
- disagio nieuw afgesloten leningen

338.122	347.018
338.122	347.018

Rente/kosten kortlopende schulden:

- heffingsrente belastingdienst
- huurderskorting
- bankkosten

547	
223	210
2.673	2.836
3.443	3.046
341.565	350.064

Saldo financiële baten en lasten

329.267	336.612
---------	---------

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Bedrijfseconomisch resultaat voor belasting		48.974	88.605
Fiscaal vrijval agio leningen o/g		-37.812	-48.858
Fiscaal niet aftrekbare kosten van (onrendabele) ontwikkeling nieuwbouw			0
Fiscaal niet aftrekbare afschrijvingen onroerend goed		468.899	183.764
Fiscaal niet belaste overige waardemutatie onroerend goed		-210.000	
Fiscaal niet aftrekbaar deel gemengde kosten	26,5%	226	156
Fiscaal lagere boekwinst verkochte woning			
Fiscale boekwinst verkochte woning naar herinvesteringsreserve			
Investeringsaftrek	28,0%	-3.225	-672
Fiscaal belast bedrag		267.062	222.995
Acute vennootschapsbelasting	20,0% 25,0%	56.765	45.747
Latente vennootschapsbelasting		8.876	11.617
Totale vennootschapsbelasting		65.641	57.364

Het effectieve belastingtarief bedraagt:

21,3% 20,5%

Het in het verslagjaar toepasselijke belastingtarief bedraagt:

- 20% over het belast bedrag t/m € 200.000,-
- 25% over het meerdere boven € 200.000,-

Buitengewone baten

-

	0
0	0

Buitengewone lasten

-

0	0

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 12 juni 2013 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, 12 juni 2013

Het bestuur

Drs. R.W.M. Matthijssen

De Raad van Commissarissen

G.J. van Buul, voorzitter

J. van der Eijk-Reesinck, secretaris

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

OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2011

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 mei 2012. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2012

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € -16.667,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan welke de jaarrekening 2012 zullen beïnvloeden.

CONTROLEVERKLARING

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Orteliuslaan 982
3528 GD Utrecht
Postbus 3180
3502 GD Utrecht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9981
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de, in de jaarstukken op pagina's 36 tot en met 64 opgenomen, jaarrekening 2012 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 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) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

WK/ME 0671



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 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Utrecht, 26 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.

was getekend: drs. S. Bakker RA

