

JAARVERSLAG 2013



Jaarverslag over het boekjaar 2013, lopende van 1 januari 2013 t/m 31 december 2013

Bij de foto op het voorblad: Workshop met bewoners in het kader van de participatie voor het beleidsplan.

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



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

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord _____	4
Missie _____	5
Opgave en strategie _____	5
Huisvesting voor de klant _____	5
Beleidscyclus _____	6
Uitbreidingsplannen _____	6
Jaarresultaat _____	6
Aedes _____	6
Organisatiestructuur _____	7
Externe samenwerking _____	7
Interne controle _____	8
Personeel en organisatie _____	9
Bestuursverklaring _____	10
Verslag van de Raad van commissarissen (Rvc)	11
Organisatie _____	11
Implementatie Governancecode _____	12
Beloning RVC en directeur/bestuurder _____	13
Werkwijze van de raad _____	13
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen _____	15
Volkshuisvestingsverslag	16
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woonegelegenheden _____	16
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woonegelegenheden _____	20
Wonen en Zorg _____	24
Leefbaarheid _____	24
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer _____	26
Financieel beleid _____	27
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen _____	28
Jaarrekening	30
Balans _____	30
Winst en Verliesrekening _____	32
Kasstroomoverzicht _____	33
Waarderingsgrondslagen _____	34
Toelichting op de balans _____	42
Toelichting op de winst en verliesrekening _____	51
Ondertekening _____	56
Overige gegevens	57
controleverklaring _____	58

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2013, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de prestaties die zijn behaald. Het verslag dat voor u ligt is zowel bedoeld voor formele externe verantwoording als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden en belangstellenden. Een aantal belangrijke gebeurtenissen in 2013:

In de tweede helft van 2012 is de corporatie gevisiteerd. De resultaten daarvan, samen met de evaluatie van het beleidsplan 2008-2012 vormden de grondslag voor het opstellen van de startnotitie beleidsplan 2014-2018. In de loop van 2013 hebben gesprekken en workshops plaatsgevonden met belanghebbenden. Hun inbreng is verwerkt tot het nieuwe beleidsplan 2014-2018, wat uiteindelijk in januari 2014 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC).

Met het aflopen van het contract met automatiseerder SG | automatisering heeft een heroverweging plaatsgevonden en is besloten de automatisering onder te gaan brengen bij NCCW. Zij leveren meer functionaliteit tegen lagere kosten. De implementatie is eind 2013 gestart om het boekjaar 2014 in het nieuwe systeem te kunnen voeren.

Harmonisch Wonen is in 2011 gevraagd voor de ontwikkeling van huurwoningen binnen een initiatief in het kader van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De beoogde locatie voor dit project is eind 2013 voor de tweede maal naar de prullenbak verwezen, in dit laatste geval door de gemeenteraad. Daarbij heeft de raad het college gevraagd snel met een alternatieve locatie te komen voor dit initiatief. Begin 2014 lijkt dit snel concreet te worden. De locatie die nu in beeld is, is niet omstreden, waardoor realisatie dichterbij komt.

In de technische dienst is een beperkte reorganisatie doorgevoerd waarbij de vaste formatie binnen de technische dienst met 33% is teruggebracht. Daarvoor hebben we van één van de medewerkers afscheid moeten nemen. Vanaf 2014 bereiken we hiermee een kostenbesparing.

In 2013 is gebruik gemaakt van de tijdelijk verlaagde btw op arbeid en isolatiematerialen. Er is divers onderhoud eerder uitgevoerd. Daardoor komt er een fors hoger bedrag ten laste van de voorziening onderhoud dan begroot. Dit leidt echter tot een betere spreiding van de onderhoudslasten. In 2013 was eerder een geringe onderhoudsinspanning voorzien, terwijl er met name in 2016 en 2017 enorme pieken zouden ontstaan.

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 vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw populair werd, vindt zijn oorsprong in de Veda's. Veel beoefenaren van de TM-techniek zijn in de loop van de jaren geïnspireerd geraakt om ook andere kennis uit de Veda's in hun dagelijks leven toe te passen. Vedische bouw is een deel van deze kennis.

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

OPGAVE EN STRATEGIE

Het is de opgave voor Harmonisch Wonen om die beoefenaren van de TM techniek passend te huisvesten, die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen. Om dat te realiseren kiezen we voor intensieve samenwerking, vooral op het gebied van woningtoewijzing met de bewonersorganisaties SOWCI en SHL. In 2013 is hier met succes invulling aan gegeven.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2013 op passende wijze invulling gegeven. De mutatiegraad, de wachttijd en het aantal woningzoekenden zijn iets gedaald. Het aantal woningzoekenden ligt voor een aantal woningtypen op de gewenste ondergrens. In een aantal gevallen is er tijdens een mutatie een korte periode van leegstand ontstaan. De kwaliteit van het woningbezit is op een goed niveau gehouden en knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud zijn achterwege gebleven.

Vigerend toelatingsbeleid biedt de mogelijkheid om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, ook andere huurders zich als woningzoekende in te laten schrijven. Dit gebeurt op een wijze die de leefstijl binnen het werkgebied waarborgt. In 2013 is uitsluitend verhuurd aan beoefenaren van de TM techniek.

BELEIDSCYCLUS

In 2013 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.

In 2012 nog niet uitgevoerde zaken uit het beleidsplan 2009-2012

Structureel stakeholdersoverleg	Uitgevoerd 2013
Zonnepanelen en isolatie kruipruimten	Gereed (uitvoering deels in 2014)
Thema/cursus; bevorderen integriteit personeel	Gepland 2014
Integraal herzien/completeren bewonersinfoladen	Gepland 2014
Beleidsplan	Gereed
Onderzoek nieuwe software – IT structuur	Gereed
Vernieuwing website	Gepland 2014
Structureel vergroten klantgerichtheid	Overgenomen in nieuwe beleidsplan

In de heroverweging bij het opstellen van het nieuwe beleidsplan is er voor gekozen een aantal zaken door te schuiven naar 2014. Het onderdeel *Structureel vergroten klantgerichtheid* is in het nieuwe beleidsplan onderverdeeld in de verschillende klantprocessen. Jaarlijks wordt er op onderdelen aandacht aan besteed.

UITBREIDINGSPLANNEN

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

In november 2011 heeft stichting Vredeswijk een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad gesloten voor de ontwikkeling van circa 200 Vedisch gebouwde woningen in de zogenaamde Vredeswijk in Lelystad. De initiatiefgroep in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) heeft Harmonisch Wonen gevraagd huurwoningen in dit project te realiseren. Omdat dit aansluit bij de missie heeft dit prioriteit gekregen in de nieuwbouwopgave van Harmonisch Wonen. Eind 2013 is zicht op een bouwlocatie. Harmonisch Wonen zet zich in om op deze locatie een aantal woningen te ontwikkelen in lijn met het beleidsplan (ca 15 sociale huurwoningen).

JAARRESULTAAT

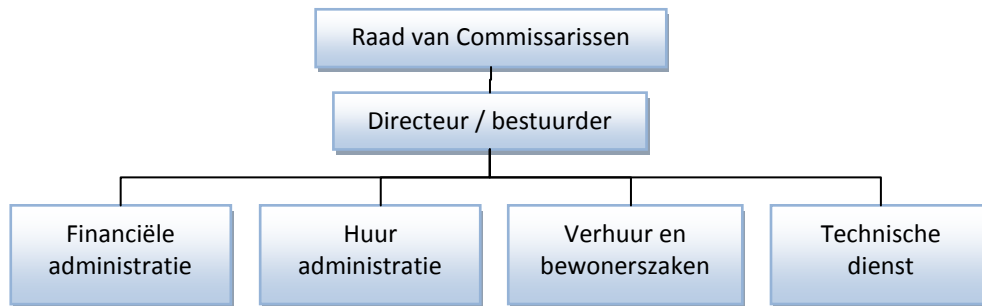
Het netto jaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar met ruim €82.000 gedaald tot een verlies van € 98.944. Dit is voor circa € 35.000 veroorzaakt door hogere winstbelasting. Het bedrijfsresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met bijna € 47.000 gedaald naar een winst van € 2.200. Deze daling komt overeen met de stijging in de sectorspecifieke heffingen. Voor verdere specificatie van de gestegen en gedaalde baten en lasten wordt verwezen naar de paragraaf Analyse Jaarresultaat in het Volkshuisvestingsverslag op bladzijde 30.

AEDES

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

ORGANISATIESTRUCTUUR

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



EXTERNE SAMENWERKING

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

- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, heeft al haar toezichts-, bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Er kleven aan de constructie geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. De synergie geeft schaalvoordelen.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie. Deze 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 2013 hebben geen ontwikkelingen plaatsgevonden.
- **Stichting Harmonische Voeding** is een welzijnsorganisatie die "om niet" gebruik maakt van een ruimte van Harmonisch Wonen. De huurdering wordt gezien als een investering in de leefbaarheid van de buurt. De ruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners en er worden maaltijden geserveerd. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij onder andere mensen die zorg behoeven. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en

versterkt daarmee de sociale samenhang.

- Met de **gemeente Lelystad** is in december 2010 een convenant afgesloten voor de periode 2011 tot en met 2014. Afspraken zijn gemaakt over woonruimteverdeling, kernvoorraad, gebiedsgerichte afspraken, energie en duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg. In het convenant zijn tevens basisafspraken vastgelegd op grond waarvan sociale huurwoningen in de Vredeswijk gerealiseerd kunnen worden.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2013 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd.

BELANGHEBBENDEN

De belangrijkste belanghebbenden (ook wel “stakeholders” genoemd) bij het beleid van Harmonisch Wonen zijn de huurders en een aantal organisaties waarin de bewoners actief zijn. Het gaat daarbij met name om SOWCI en de SHL (zie boven onder samenwerking). Deze stichtingen houden we op de hoogte van beleidsontwikkeling en kunnen hierop reageren.

Bij gebrek aan een formele huurdersorganisatie houdt Harmonisch Wonen jaarlijks een algemene bewonersavond waar de aanwezigen de agenda bepalen. Deze avond heeft in maart 2013 plaatsgevonden. We spraken over woningtoewijzingsbeleid, de nieuwe facebookpagina van Harmonisch Wonen, zonnepanelen, huurverhoging, onderhoud (kruipruimteisolatie), overlast en de Vredeswijk. Op basis van deze inbreng heeft Harmonisch Wonen onder meer contact opgenomen met de gemeente over de plaatsing van vuilcontainers.

Met de overige belanghebbenden is onder meer gesproken om inbreng te verkrijgen voor het nieuwe beleidsplan. Met SOWCI is gesproken over een wijziging in de structuur van de betaling van donateurs aan het werk wat SOWCI doet.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (212 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Volledige financiële rapportage vindt eenmaal per jaar plaats. Aan de inkomstenkant worden de verhuurresultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant wordt gewerkt met een goedgekeurde jaarplanning en begroting waar de directeur-bestuurder voor wat betreft de voortgang aan de raad van commissarissen (RvC) verantwoording verschuldigd is. Met ingang van 2013 is de verantwoording versterkt en wordt per kwartaal wordt een forecast gemaakt en besproken met de RvC. In september heeft de RvC de vernieuwde meerjarenraming onderhoud goedgekeurd. Dit is een jaarlijks proces. Daarnaast monitort de RvC, onder andere via de netwerken van de huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens een treasurystatuut. Voor de kapitaalslasten is een risicobeheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd. Ook deze is onderwerp van gesprek met de RvC.

In 2013 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

Harmonisch Wonen heeft een aantal mensen in loondienst. De contractuele relaties per 31-12-2013 in overzicht:

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	30	29
Verhuur, huuradministratie, bewonerszaken	16	14
financiële administratie	17	14
allround onderhoudsmedewerker	32	4
invalkracht all-round onderhoud	0	0
totaal	95	61
Fte	2,6	1,7
VHE per fte	82	

Het *gemiddeld* aantal Fte in 2013 lag iets hoger dan hier aangegeven en wordt verantwoord in de volgende paragraaf. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB.

PERSONEELSKOSTEN

In 2013 is afscheid genomen van één van de medewerker van de technische dienst. Hier mee zijn de vaste loonkosten met 33% teruggebracht. In 2013 werkt dit voor een half jaar door en leidt tot een besparing. Er heeft een personeelwisseling plaatsgevonden op de afdeling verhuur/bewonerszaken. Dit leidt tot een tijdelijke verhoging van de personeelslasten. 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. De personeelskosten zijn in het rapport over 2012 (de laatst beschikbare cijfers) fors hoger dan gemiddeld in de sector. Dit is het eenduidige gevolg

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

bron: CFV uitgave Corporatie in Perspectief

	2009	2010	2011	2012	Referentie	Landelijk
Personeelslasten	673	584	514	782	503	742
Overige bedrijfslasten*	931	1.053	1.179	1.221	904	1.225
Onderhoudskosten (exclusief door eigen personeel)	1.313	1.499	1.266	1.050	1.255	1.233
Variabele lasten	2.917	3.136	2.959	3.053	2.663	3.200
Af: Onderhoudskosten (inclusief door eigen personeel)	1.313	1.536	1.312	1.050	1.285	1.306
Bruto bedrijfslasten	1.604	1.600	1.647	2.003	1.378	1.894
Af: Opbrengsten vergoedingen	97	83	87	97	104	303
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	101	101	96	116	66	136
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	10	58
Netto bedrijfslasten	1.406	1.416	1.463	1.790	1.197	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	78	124	73	60	74	100
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.327	1.292	1.390	1.730	1.123	1.296
* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.						
Personeelskosten per fte				49.706	70.985	66.128
Aantal VHE per fte				64	141	89

van de ziektevervangings van de bestuurder. In 2013 telde dit zowel door in de overige bedrijfslasten (inhuur interim) als in de personeelslasten (tijdelijke loondienst).

In de cijfers van 2013 zal licht herstel te zien zijn en in 2014 een daling. Dit is zichtbaar in het dalend aantal VHE per fte (gemiddeld per jaar):

	2010	2011	2012	2013	2014
fte	3,1	3,0	3,4	3,3	2,9
	100%	95%	110%	105%	92%
VHE per fte	70	73	64	66	75
	100%	105%	91%	95%	108%

Het gemiddelde fte ligt boven het contractuele fte ultimo boekjaar zoals weergegeven in de voorgaande paragraaf. In 2013 heeft een personeelwisseling plaatsgevonden waardoor een periode dubbel is gedraaid. Daarnaast zijn de feitelijke werkuren van de invalkracht verwerkt.

Met deze cijfers blijven we boven het landelijke gemiddelde. De kleine schaal van de corporatie speelt daarin een belangrijke rol.

BESTUURSKOSTEN

De feitelijke beloning van de bestuurder was in 2013 als volgt opgebouwd:

bestuurder	Drs. R.W.M. Matthijssen
Datum installatie	1-1-1997
Datum in dienst/uit dienst	1-5-1989
Geslacht/geboortejaar	Man 1960
Dienstverband	Loondienst
Duur en omvang dienstverband	Vast, 30 uur per week
Vaste beloning	50.714
Overige belastbare verstrekkingen	73
Belastbaar deel onkostenvergoedingen	706
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	10.537
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	0

ZIEKTEVERZUIM

Het ziekteverzuim lag in 2013 op 1,4%. Een periode met langdurig verhoogd verzuim is hiermee tot een eind gekomen. Van 2007 tot 2012 heeft de corporatie last gehad van langdurig verzuim bij een aantal medewerkers met in de meeste gevallen niet-werkgerelateerde klachten.

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, 19-3-2014

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

ORGANISATIE

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

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht en 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 0.8 fte, (4 dagen per week)	€ 50.741	Geen

Naast de vaste beloning zijn er ten behoeve van de directeur overige belastbare verstrekkingen, onkostenvergoedingen en pensioenpremies betaald. Deze zijn gespecificeerd op bladzijde 10.

De Raad van Commissarissen bestond in 2013 uit de volgende personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht en geb.jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
G.J. van Buul	24-5-2007	24-5-2015	Vrouw 1961	Financieel adviseur		Voorzitter vanaf 17/6/2010 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 Onoverwinlijkheidsscholen + 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 RvT CHC-LvV + Voorzitter Bestuur Stichting KZV + Voorzitter Bestuur VOC + Voorzitter RvT Nassauklinieken	Vice-voorzitter/ Volkshuis-vesting/ Techniek/ Projectontwikkeling / externe communicatie
J. van der Eijk-Reesinck	23-8-2010	23-8-2014	Vrouw 1966	Ondernemer		Secretaris/ Huurderbelangen/ Zorg&Welzijn/ Veiligheid/Person eel

S. Vos	12-06-2013	12-06-2017	Man 1955	Leraar TM	+ Voorzitter Bestuur Maharishi Basisschool De Fontein + Secretaris RvT Stichting Harmonisch Leven + Bestuurslid Stichting Vredeswijk + Bestuurslid SOWCI Groningen en Friesland + Voorzitter stichting LOKA + bestuurslid peuterspeelzaal De Sterretjes	Lid namens huurders
Ir. P.M. Pels	22-08-2013	22-08-2017	Man 1955	Directeur Creatieve Cooperatie Zwolle Beheer BV	+ Secretaris NV Wonen boven Winkels Zwolle + Lid Werkveld AdviesCommissie Toegepaste Gerontologie Hogeschool Windesheim	Lid, beoogd financiën

De heer Gelderloos was ook in 2013 vervangend bestuurder bij SOWCI (Stichting Onderwijs Wetenschap der Creatieve Intelligentie) en commissaris van Stichting Harmonisch Beheer (SHB) en van Stichting Harmonisch Leven (SHL). SHB, een vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, heeft al haar bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Aan de constructie kleven geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van SHB ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. SHL is de oorspronkelijke projectontwikkelaar van het Sidhadorp en oriënteert zich op toekomstige ideologische projecten.

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 2012 herhaald:

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

Aangezien voornoemde leden van de RvC niet onafhankelijk zijn in de zin van artikel II.2.1, is er bij zaken die betrekking hadden op bijv. SOWCI hier notie van genomen en rekening mee gehouden. De heer Gelderloos is overeenkomstig de code per 01-03-2013 teruggetreden als lid van de RvC.

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

In 2013 is de RvC aangevuld met de heren Vos en Pels.

De heer Vos heeft als huurderscommissaris en bewoner van het Sidhadorp diverse

nevenfuncties, die enerzijds het ideologisch verlies na het vertrek van de heer Gelderloos invullen maar anderzijds daardoor in beginsel strijdig zijn met de code. Hierover zijn goede afspraken gemaakt teneinde iedere vorm van belangenverstremming te voorkomen. Met de benoeming van de heer Pels, als niet TM-beoefenaar, is het percentage van de onafhankelijke leden weer in evenwicht.

Er is in 2013 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de raad van commissarissen of het bestuur betrokken waren en er zijn geen meldingen geweest van onregelmatigheden.

BELONING RVC EN DIRECTEUR/BESTUURDER

De leden van de Raad van Commissarissen hebben ook in 2013 besloten zich een milde (volgens de VTW richtlijnen) bezoldiging en onkostenvergoeding toe te kennen. Deze vergoeding is overeenkomstig de overheidsrichtlijnen verhoogd met de wettelijke omzetbelasting (BTW).

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 beleidsplan en missie
- Het jaarplan en de daarbij behorende begroting
- Het treasurystatuut
- De rapporten van het Centraal Fonds, de beoordelingsbrief van de minister, de Aedes en VTW BedrijfstakInformatie
- Afspraken met externe belanghebbenden
- Overige informatie als verkregen uit netwerken, van bewoners en van het personeel
- Het bijwonen van diverse bijeenkomsten met de corporatie en derden, waaronder de huurdersorganisatie
- Rapportages van de accountant
- De schriftelijke- en mondelinge verantwoordingsinformatie 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 (ACCON-AVM) ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Om de behandeling te bevorderen wordt eveneens een voortschrijdende meerjarenraming en een analyse van de algemene kosten in vergelijking met die van het voorgaande jaar (x-2) en de begroting (x-1) geproduceerd. 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 2013 zijn met deze werkwijze geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

WERKWIJZE JAARPLAN, BEGROTING

De begroting als financiële weergave van het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en voor het nieuwe boekjaar ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Als onderbouwing wordt een korte actualisatie van het meerjarenbeleidsplan bijgevoegd. Eens in de vier à vijf jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld.

In 2013 is een bij stakeholders e.d. breed opgezette actualisatie voor het beleidsplan gestart.

WERKWIJZE CONTROLE INTERNE BEHEERSING

Sinds 2013 (incl. jaarrekening 2013) is ACCON-AVM als accountant aangesteld. Reeds in 2008 heeft de accountant enkele opmerkingen gemaakt over de interne controle. De meeste punten zijn afgewerkt en/of geïmplementeerd.

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 2013 is o.a. aandacht besteed aan de opmerkingen en aanbevelingen voortkomende uit de visitatie. Speerpunten: versterken woningbezit, onderhoud bestaand bezit, zonnecollectoren, al dan niet afstoting woningbezit, terugdringen interne kosten en voorbereiding. 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 heeft plaatsgevonden, buiten aanwezigheid van het bestuur en er is een verslag van gemaakt. De zelfevaluatie leidt ertoe dat er in toenemende mate een gedifferentieerd zelfbewustzijn ontstaat over de rol en het functioneren van de raad.

Eind 2013 heeft er een evaluatiegesprek plaatsgevonden met de Directeur/Bestuurder.

WERKWIJZE TOEZICHT OP FUNCTIONEREN ORGANISATIE

De RvC laat zich incidenteel informeren over kwaliteitsmetingen van de werkorganisatie en informeert zo nodig rechtstreeks bij het personeel naar het functioneren van de organisatie. De RvC laat zich informeren over de werkzaamheden en voorgelegde zaken van de geschillencommissie. In 2013 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

Er wordt vanuit Aedes en VTW een groot aantal specifieke cursussen voor commissarissen aangeboden. Hiervan is in 2013 gericht gebruik gemaakt.

OVERZICHT BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN BESPROKEN IN REGULIERE VERGADERINGEN

De Raad van Commissarissen is in 2013 in 5 gecombineerde vergaderingen bijeengekomen . Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Huurbeleid Kabinet Rutte (scheefwonen en inkomensgrenzen).
- Europese regelgeving
- Project zonnecollectoren
- Nieuw automatiseringssysteem
- Anbi status
- Meerjarenraming onderhoud
- Startnotitie beleidsplan 2014-2018
- Voortgang actualisatie beleidsplan 2014-2018
- Samenstelling RvC
- Taak- cq portefeuilleverdeling in RvC
- Werving en installatie leden RvC
- Opdracht accountantscontrole 2013
- Evaluatie en leerpunten visitatie 2012
- Handreiking fraudebestrijding
- Aanbesteding accountant vanaf verslagjaar 2013
- Nieuwbouwplannen Vredeswijk door Fortuinlijk Wonen
- Onderhoud en inventarisatie bestaand woningbezit irt waardevermeerdering Sidhadorp
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2012 zijn besproken en goedgekeurd
- Het jaarplan en de begroting voor 2014

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. Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, enkele bedrijfsruimten en gemeenschappelijke ruimten in bezit en verhuurde in 2013 leegkomende woningen in alle gevallen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

De omvang van het bezit was voldoende om aan de vraag te voldoen. 11 huurders zegden hun woning op (5% van het bezit) en de gemiddelde wachttijd voor een woning was 17 maanden. De leegstand was 0,3%. Voor meer detail, zie de paragraaf "Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden".

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

NIEUWBOUW

STICHTING VREDESWIJK

Het collectief particuliere initiatief, verenigd in de Stichting Vredeswijk heeft in november 2011 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Lelystad voor de ontwikkeling van de zogenaamde Vredeswijk. Harmonisch Wonen is betrokken voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in dit initiatief. Deze woningen worden ontworpen en gebouwd volgens de Vedische ontwerprichtlijnen. In 2013 is de beoogde locatie afgevallen, maar begin 2014 is een nieuwe locatie beschikbaar gekomen. De verwachting is dat dit in de loop van 2014 concreet kan leiden tot de ontwikkeling van ca 15 huurwoningen.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

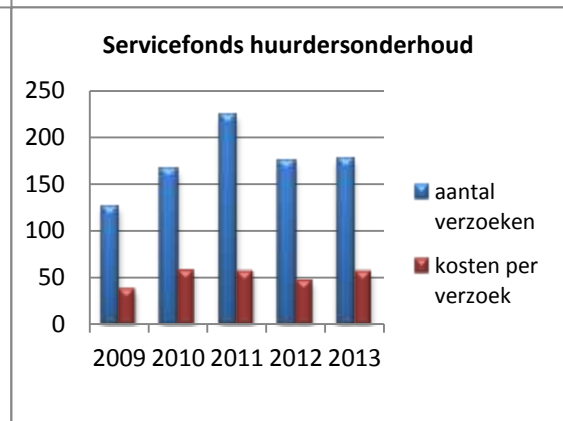
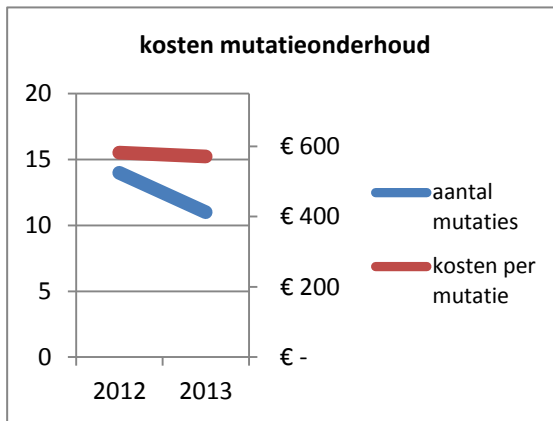
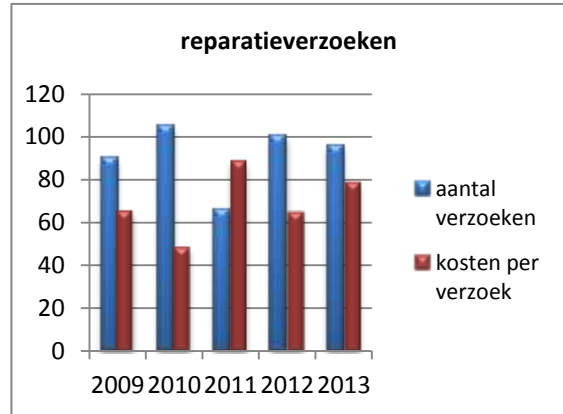
De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 28 jaar oud en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

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

In 2013 is gebruik gemaakt van het verlaagde btw tarief en is enig onderhoud uit eerstvolgende jaren naar voren gehaald. Daardoor is meer uitgevoerd dan de meerjarenraming onderhoud in eerste instantie aangaf. Dit is in lijn met een betere spreiding van het onderhoud om te grote onderhoudspieken in 2016 en 2017 af te vlakken.

KLACHTEN-, MUTATIE- EN SERVICEONDERHOUD

Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd. In 2013 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. De totale kosten van het reparatie- en mutatieonderhoud schommelen. Een duidelijke trend is niet waar te nemen. De kosten per mutatie zijn in eerdere jaren niet uitgesplitst. Deze liggen tegen de €600,- gemiddeld per mutatie.



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 2013 gelijk gebleven op € 5,00 per maand. Dit is inclusief ontstoppingsfonds.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

In 2013 is veel meer onderhoud gepleegd dan voorzien in de jaarplanning en het meerjarenplan onderhoud. Een aantal redenen zijn hiervoor relevant; nieuwe inzichten, een betere spreiding van het onderhoud over de jaren en gebruik maken van de lagere btw op arbeid. Vooral die laatste heeft ons aangezet om nogal wat onderhoud naar voren te halen.

Ten tijde van de begroting 2013 was het voornemen ca €68.000 uit te geven aan onderhoud. In augustus is voor de begroting van 2014 een geactualiseerde versie gemaakt. Daarin tellen de uitgaven op tot €166.000. Uiteindelijk is er €232.000 uitgegeven. Het laatste verschil wordt volledig verklaard door het naar voren halen van de kruipruimte-isolatie.

De verschillen zitten hem vooral in (bedragen x 1000):

Onderdeel	Begro-ting	Geact. Begr.*	Reali-satie	Oorzaak verschil
Schilderwerk 101.1-3	11	49	42	Begroting fout-niet in lijn schildercontract
Kruipruimteisolatie 101.1-6	24	29**	84	Project uitgebreid i.v.m. lage btw
Vervangen 4pans dakramen 101.1	0	7	10	Overloop van 2012 (begroot in 2012)
Vervangen 4 pans dakramen 101.4-5	0	16	18	Vervroegd (begroot voor 2014)
Hang&sluitwerk 101.1-6	0	13	8	Overloop van 2012 (begroot in 2012)
Schilderen gevelpleisterwerk 101.1-3	0	17	4***	Overloop van 2012 (begroot in 2012)
Dakgoot herstellen 101.6	6	20	20	Herstel niet mogelijk; is vervangen
Onderhoud noodverlichting	10	3	4	Deels nog niet nodig en uitgesteld

* De geactualiseerde begroting is een weergave van de door de RvC goedgekeurde meerjarenraming onderhoud in september 2013

** Naast dit bedrag was er een bedrag gereserveerd voor 2014 ter hoogte van 58.000. De totale reservering voor de kruipruimte-isolaties bedroeg daarmee 87.000 tegen de realisatie van 84.000.

***Lagere kosten o.a. door inzet stagiair

Verder is er onderhoud gepleegd aan straatwerk, terrasschermen, keukens en badkamers en mechanische ventilatie.

Tot in 2013 werd het onderhoud aan keukens grotendeels door de eigen dienst uitgevoerd. Vanaf 2014 is dit uitbesteed aan Bribus. Dit is kostenneutraal en de klant krijgt meer keuzevrijheid. 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 2013 zijn er drie keukens vervangen.

In de houtskeletbouwwoningen zijn eind 2013 122 (met vinyl beklede) douches opgeknapt en 46 mensen hadden de voorkeur de douche nog niet aan te laten pakken.

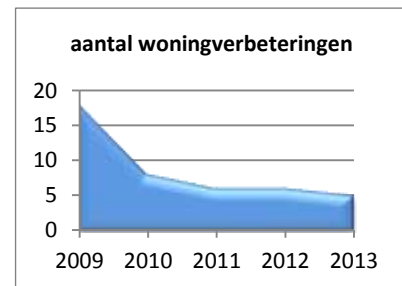
Om een duurzame kwaliteit van het schilderwerk te waarborgen zijn voor de houtskeletbouwwoningen meerjarenovereenkomsten afgesloten. Voor de woningen aan de Amer (complex 6) is integrale vervanging van gevelpuien voorkomen. Er is beperkte preventieve vervanging van delen van de gevelpuien uitgevoerd en er is een bouwkundig beschermingssysteem toegepast (LAMIKON). De leverancier geeft de garantie dat de bestaande puien tot het einde van de economische levensduur van de woningen aan de kwaliteitseisen blijven voldoen.

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 €221.198 tegenover € 204.629 in het voorgaande jaar.

WONINGVERBETERING

De eerste complexen zijn nu halverwege hun economische levensduur. Harmonisch Wonen plant geen renovaties en grootschalige woningverbeteringen binnen de economische levensduur. De technische kwaliteit van de woningen en de sociale structuur van de buurt geven geen aanleiding om te veronderstellen dat dergelijke ingrepen 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 rond de € 4.000,- per jaar. In het verslagjaar zijn 5 woningverbeteringen doorgevoerd. In 2008 en 2009 was er een piek door het grote aantal keukenvervangingen waarbij de huurders voor extra opties hebben gekozen.



MILIEU EN GEZONDHEID

Het milieuaspect heeft bij Harmonisch Wonen een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de oprichting van de corporatie is aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht besteed. Bij de bouw is steeds zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. 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 is de bodemisotatie toegepast bij vrijwel het gehele bezit. De bodemisotatie vergroot de isolatiewaarde van de begane grondvloer maar heeft nauwelijks effect op het energielabel.



In 2013 is door Harmonisch Wonen meegedaan aan een collectieve aanbesteding van 7, hoofdzakelijk Overijsselse woningcorporaties voor de

toepassing van fotovoltaïsche zonnepanelen onder de naam “Zonnig Huren”. De succesvolle aanbesteding leidt tot een rendabele investering en plaatsing van PV zonnepanelen in 2014.

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. In 2013 vonden voorbesprekingen plaats met de gemeente en de Stichting Vredeswijk (een collectief particuliere initiatiefgroep) om te komen tot een bouwlocatie. Begin 2014 van het jaar ketste een beoogde locatie af in de gemeenteraad. De raad verzocht het college een nieuwe locatie te zoeken.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2013 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd. Voor starters en kleine gezinnen is er een relatief ruime voorraad aan woningen. Ondanks dat in dit segment veel aanbod is, zijn de wachttijden daar het langst.

Woningvoorraad			
onroerend goed in eigendom		bouwjaren woningen	
woningen	212	1985	40%
bedrijfsruimten	2	1987	23%
gemeenschappelijke ruimten	2	1989	15%
bergingen	1	1992	14%
	217	2002	8%
grootte van woningen		doelgroep van woningen	
2 kamers	15%	wonen/werken	2%
3/4 kamers	61%	senioren	8%
4/5 kamers	24%	jongeren	15%
		overige	75%
huurprijs van woningen		verkoop woningen	
< € 374,44	14%	beschikbaar voor verkoop	55
€ 374,44 – 535,91	42%	verkocht in 2013	0
€ 535,91 – 574,35	27%		
€ 574,35 – 681,02	16%	bouwaard van woningen	
> € 681,02	1%	eengezins	80%
		meergezins	20%

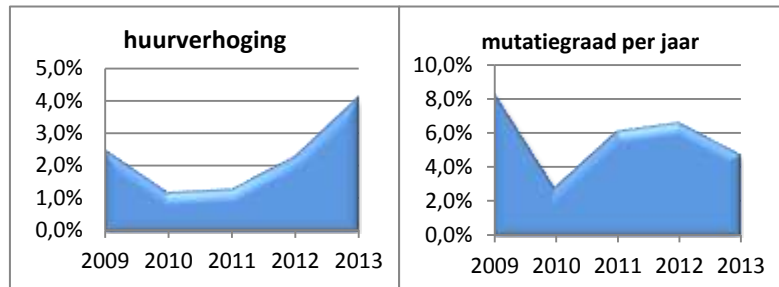
WONINGTYPEN EN PRIJSPEIL

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

HUURVERHOGING

De landelijke overheid heeft de verhuurdersheffing ingevoerd. De komende jaren zal deze bijzondere heffing jaarlijks stijgen tot een landelijk totaal van ca 1,7 miljard opbrengst. Globaal komt dat neer op ca 2 maanden huur per woning. Om de heffing mogelijk te maken is een verruiming van het huurverhogingsbeleid doorgevoerd. Huren mogen vanaf 2013 1,5% boven de inflatie worden verhoogd. Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk. Bij huurders met een inkomen boven de €34.000 resp. €43.000 kan een extra opslag worden toegepast. Om het huidige kwaliteitsniveau te kunnen handhaven en een beperkte nieuwbouwopgave mogelijk te houden is het voor Harmonisch Wonen nodig de maximale huuruimte te benutten. De huren zijn in 2013, conform de inflatie van het voorgaande jaar plus 1,5%, met 4,0% verhoogd. Door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij 22 huurders (10 met een inkomen tussen 34.000 en 43.000 en 12 met een inkomen boven 43.000) komt de huurverhoging totaal gemiddeld op 4,1%.

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



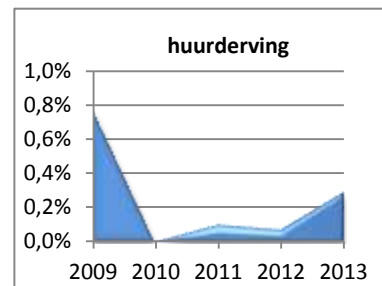
HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

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), was Harmonisch Wonen om de betaalbaarheid te waarborgen genoodzaakt de gemiddelde huur voor nieuwe verhuringen te verlagen van 75% naar 68% van de maximaal redelijke huur. In 2013 is de huurharmonisatie gedifferentieerd toegepast per doelgroep/aftoppingsgrens. Daardoor kon bij sommige woningtypen een hogere streefhuur worden toegepast dan bij andere. De gemiddelde huur bij nieuwe verhuringen steeg daardoor naar 73% van de maximale huur. Deze maatregel was nodig om de benodigde verdien capaciteit in te bouwen in relatie tot de verhuurderheffing en tegelijkertijd de betaalbaarheid te waarborgen voor huurtoeslagontvangers.

Om energie-investeringen mogelijk te maken is eind 2013 het toewijzingsbeleid voor nieuwe huurders wederom aangepast. Voorheen werd voor nieuwe verhuringen aan mensen die huurtoeslag nodig hebben uitgegaan van een huurplafond ter hoogte van de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In de nieuw toewijzingsregels accepteren we een opslag van 20 euro in de huur per maand bovenop de aftoppingsgrens per labelstap boven label D. Dat betekent dat we een woning met bijvoorbeeld een energielabel B en een huur tot 40 euro boven de aftoppingsgrens toch verhuren aan een huurtoeslagontvanger. Uitgaande van de woonlastenbenadering, waarbij als woonlasten de huur en alle bijkomende kosten worden gerekend, is een huurder ondanks de hogere huur toch niet duurder uit. Door het gunstige energielabel bespaart de huurder het verschil in de energiekosten van de woning. Deze aanpassing maakt huurverhoging ten behoeve van plaatsing van zonnepanelen mogelijk. Huren stijgen, maar de totale woonlasten dalen.

HUURDERVING

In 2013 was een stijging te zien in de huurderving naar 0,3%. De stijging is het gevolg van het afnemen van de lengte van de wachtlijst, waardoor er in sommige gevallen woningen even leeg staan voordat er een nieuwe huurder is.



VERHUURBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.

TOELATINGSBELEID

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

In de deelnemersovereenkomst wordt onder andere afgesproken dat de deelnemers een maandelijkse bijdrage betalen van circa 22 euro per maand aan de bewonersorganisatie. Harmonisch Wonen overlegt

met SHL over de inhoud en uitwerking van de regeling en houdt de eindverantwoordelijkheid voor de inschrijving van woningzoekenden. Voor bijzondere doelgroepen, zoals voor de huisvesting van asielzoekers met een permanente verblijfsstatus, kan Harmonisch Wonen afwijken van de regeling met SHL. Dat is in 2013 niet gebeurd.

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

VERHUURBELEID

Harmonisch Wonen werkt met een optiemodel waarbij de ingeschreven woningzoekende in overleg met

een woonconsulent vaststelt voor welke woningen men in aanmerking wil en kan komen.

De woonconsulent gaat vervolgens op zoek naar een geschikte woning voor de gegadigde. Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de wachtende met de meeste punten of "telmaanden". Voor bepaalde omstandigheden worden extra telmaanden toegekend. Ook worden extra telmaanden toegekend aan

mensen die de TM techniek beoefenen.

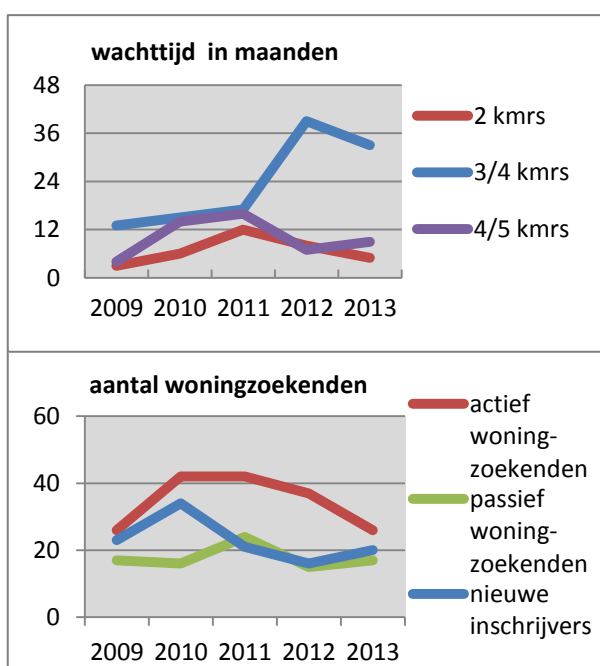
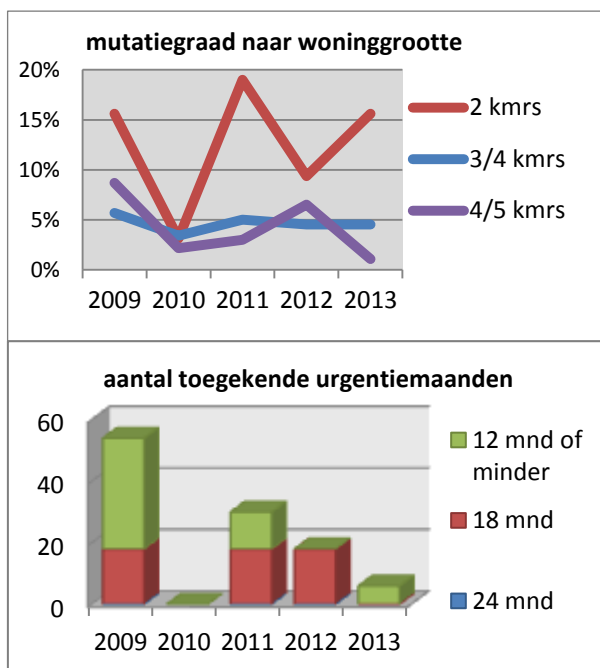
Urgentie wordt gestaffeld verleend door toekenning van extra telmaanden, afhankelijk van de omstandigheden. Naast de gestaffelde urgentie is er een mogelijkheid absolute urgentie aan te vragen. De criteria hiervoor zijn gelijkgesteld aan de criteria zoals ook Centrada die hanteert in de rest van Lelystad. Op deze wijze is vergelijkbaar hoeveel urgenten

Harmonisch Wonen huisvest in het kader van het convenant met de gemeente. In 2013 heeft, net als in 2012 er 1 verhuuring plaatsgevonden op basis van urgentie.

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 2013 heeft één verhuuring plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan € 34.000.

WACHTTIJDEN

In 2013 hebben 20 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. De wachtlijst is met 10 verhuringen in 2013 korter geworden. De wachttijden voor de kleine gezinswoningen zijn in 2013 gestabiliseerd op 3 jaar en voor grote gezinswoningen op iets minder dan een jaar. Voor jongerenwoningen daalde de wachttijd, mede door het groot aantal mutaties. Als er geen wachtlijst meer is voor een



woningtype en wel woningen beschikbaar zijn, wordt een informatieavond gehouden voor niet TM-beoefenaren. In 2013 is deze informatieavond niet gehouden. In 2013 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

PASSENHEID NIEUWE VERHURINGEN

Een woning wordt passend verhuurd als de nieuwe huurder huurtoeslag heeft en woning huurt met een huur onder de aftoppingsgrens of geen huurtoeslag heeft en een woning huurt met een huur boven de aftoppingsgrens. In 2013 werd volgens de criteria van de rijksoverheid 3 maal niet passend en 7 maal passend verhuurd. De afwijkingen zijn veroorzaakt door de verhuur van een goedkope seniorenwoning aan een 65+er, de verhuur van een woning met een gunstig energielabel conform de regels van onze woonlastenbenadering en één maal wegens leegstand in het goedkope segment en de lange wachttijd voor de betreffende passende woning.

	aantal verhuringen		
	onder €374,44 (kwaliteitskor- tingsgrens)	van €374,44 tot €535,91 (lage aftoppingsgrens)	boven €535,91 (lage aftoppingsgrens)
1. Eenpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	1	3	1
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	1	0	1
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	1	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	0
2. Tweepersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	1	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0

BIJZONDERE DOELGROEPEN

In het convenant 2011-2014 met de gemeente Lelystad is afgesproken dat voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten, statushouders, urgenten, spoedzoekers, tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten en personen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen zo nodig aparte afspraken worden gemaakt tijdens het bestuurlijk overleg. Verder is afgesproken dat Harmonisch Wonen (naar rato van het woningbezit) circa 3% van de taakstelling die de gemeente krijgt opgelegd voor de huisvesting van asielzoekers met een permanente verblijfsstatus ("statushouders") op zich neemt. Harmonisch Wonen heeft in 2013 één woning verhuurd aan woningzoekenden met een medisch/sociale urgentie (in 2012 één maal) en geen woning aan statushouders (in 2012 één maal).

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2013 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad variëren van 3-4 jaar voor kleine gezinswoningen; 3-4 jaar voor grote gezinswoningen en 2-3 jaar voor jongeren woningen. Net als bij Harmonisch Wonen is de wachttijd elders in Lelystad iets afgenomen. 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 2013 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch

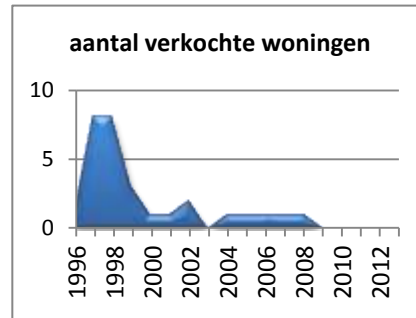
opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

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

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

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



WONEN EN ZORG

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij 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 2013 is aan SOWCI in het kader van het participatiebudget drie keer een sponsorbedrag verstrekt voor verschillende seizoensfeesten die zij organiseren voor buurtbewoners.

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

LEEFBAARHEID

GEBOUWEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Begin 2013 had de corporatie één gemeenschappelijke ruimte in bezit waarin door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De ruimte wordt beheerd ten behoeve van bewonersactiviteiten door Stichting Harmonische Voeding. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. maaltijden, recepties, buurtfeesten, buurtvergaderingen en cursussen. De ruimte wordt goed gebruikt en draagt bij aan de samenhang in de buurt. De meditatiehal in het Sidhadorp is niet één van deze ruimten

en is geen eigendom van de corporatie.

In 2012 is een huurcontract afgesloten met de Stichting Harmonische Voeding tegen een marktconforme huur. Voor de eerste vijf jaar is tevens een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de corporatie de volledige huur subsidieert. In 2013 is voor €14.300 op deze wijze gesubsidieerd. De overeenkomst geeft de mogelijkheid om iedere vijf jaar de voorwaarden te herzien.

REGELING ZAALRUIMTE

Om gelegenheid voor ontmoeting te bieden aan bewoners is er een regeling zaalruimte. Harmonisch Wonen heeft een afspraak gemaakt met het gemeentelijke buurthuis in de MFA (multifunctionele accommodatie), Maharishi Basisschool de Fontein en met het TM-Centrum van SOWCI voor het gebruik van zaalruimte in deze locaties. Huurders betalen een bijdrage van 5 euro in de administratiekosten; Harmonisch Wonen betaalt de huurkosten. In 2013 is geen gebruik gemaakt van de regeling.

BUURTBEHEER

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

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. In een aantal gevallen is door de eigen medewerkers bemiddeld.

Er is verder een mogelijkheid voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd wordt door de gemeente. In 2013 zijn geen bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

In 2013 is een tuinactie gehouden

waarbij huurders werden gestimuleerd hun tuin te onderhouden. Daarbij is een prijsvraag gehouden, waarbij voor de mooiste “low budget” tuin is prijs is uitgereikt.



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 2013 is € 5.000,- aan budget beschikbaar gesteld. In 2013 is € 1.680 toegekend. Harmonisch Wonen heeft daarmee bijgedragen aan:

- Lente-, zomer- en herfstfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)
- Feest op de jaarwisseling
- 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. Het aantal deelnemers neemt langzaam af en ligt ultimo 2013 op ca. 9% van de huurders. In het kader van een terugkeer naar de kerntaak en het afstoten van “commerciële” dienstverlening is de service begin 2014 afgeschaft.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

De jaarlijkse algemene bewonersavond is in 2013 in maart gehouden. De aanwezige bewoners hebben de gespreksonderwerpen van de avond bepaald. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen. In de zomer zijn er workshops gehouden met bewoners, bewonersorganisaties en andere maatschappelijke partijen in de buurt. De workshops gaven inbreng voor het nieuw op te stellen beleidsplan wat eind 2013 is opgesteld. 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 2013 voor het 17e 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

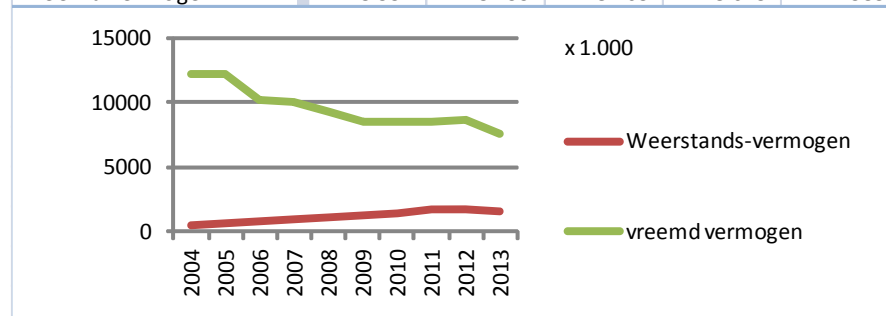
De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. In 2013 zijn bij deze commissie geen klachten ingediend. In 2013 is één klacht binnengekomen bij de directie. Deze klacht is na bemiddeling opgelost. De klager is gewezen op hun recht 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	2009	2010	2011	2012	2013
Jaarresultaat	-60	-6	31	-17	-99
Algemene reserve	1.002	996	1.027	1.011	912
Voorziening onderhoud	263	497	672	698	688
Weerstands-vermogen	1.265	1.493	1.699	1.709	1.600
% van balans totaal	12,7%	14,7%	16,2%	16,0%	16,7%
vreemd vermogen	8.534	8.499	8.463	8.625	7.585



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 ruim € 82.000 gedaald tot een verlies van € 98.944. Dit is voor circa € 35.000 veroorzaakt door hogere winstbelasting.

Het bedrijfsresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met bijna € 47.000 gedaald naar een winst van € 2.200. Deze daling is voor € 66.000 het gevolg van de in 2012 incidenteel geringere waardevermindering op het onroerend goed bezit, toen naast inhaalafschrijvingen ad € 144.000 ook een positieve herwaardering ad € 210.000 aan de orde was. Daarnaast stegen in 2013 de andere bedrijfslasten met € 26.000 en stegen de huuropbrengsten met € 45.000.

De hogere andere bedrijfslasten ad ca € 26.000 betreft een saldo van toenames en afnamen in kosten. De gestegen kostenposten zijn met name: € 47.500 sectorale heffingen, € 16.500 dotatie onderhoud; € 5.000 saldo rentelasten en -baten; € 4.000 leefbaarheid; € 4.000 automatisering; € 4.000 incassokosten huurders;

De gedaalde bedrijfslasten zijn met name: € 21.500 salarissen en sociale lasten (waarvan € 7.000 vrijval pensioenverplichtingen); € 16.500 extern personeel; € 5.000 huisvesting; € 3.000 RvC; € 6.000,- (geen) visitatiecommissie; € 4.000 woningverbetering.

FINANCIERING

In januari van het verslagjaar is een lening 1 miljoen afgelost uit de liquide middelen. 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 4,2 miljoen euro boven de boekwaarde (verminderd met de onderhoudsvoorziening). Vorig jaar was dat 4,3 miljoen.

KENGETALLEN

Rentabiliteit	2009	2010	2011	2012	2013
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	3,0%	-1,6%	-10,9%
Vreemd vermogen	4,4%	3,8%	3,7%	3,5%	4,0%
Totaal	3,4%	3,3%	3,6%	3,0%	2,5%
*vanwege negatieve waarde geen percentage vermeld					
Liquiditeit	2009	2010	2011	2012	2013
current ratio	1,2	3,7	3,4	4,6	2,1
Solvabiliteit	2009	2010	2011	2012	2013
solvabiliteit	10,0%	9,8%	9,8%	9,5%	9,5%
solvabiliteit bedrijfswaarde (CFV/WSW)	22,4%	21,8%	27,1%	35,7%	37,1%
Huuropbrengsten (x1000)	2009	2010	2011	2012	2013
huuropbrengsten	1.184	1.216	1.231	1.260	1307
huurderving	0,8%	0,0%	0,1%	0,1%	0,3%
huurachterstand	1,4%	1,6%	0,6%	0,9%	0,7%
Investerings (x1000)	2009	2010	2011	2012	2013
nieuwbouw					
kwaliteit (woningverbetering)	5				
milieu					
leefbaarheid	17	27	15	12	16
overig (kantoor/automatisering)	4	2	2	12	16
totaal	26	29	17	24	32

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN

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

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

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

Overige externe samenwerking is beschreven in het bestuursverslag.

JAARREKENING

BALANS

BALANS PER 31 DECEMBER 2013

voor resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.210.736	8.521.690
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	28.343	17.264
	8.239.079	8.538.954
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	492.063	505.440
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
	492.063	505.440
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	37.309	43.464
Overige vorderingen	0	0
	37.309	43.464
Som der vaste activa	8.768.451	9.087.858
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Overige voorraden	29.100	29.100
	29.100	29.100
Vorderingen		
Huurdebiteuren	9.593	11.171
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.373	0
Overige vorderingen	22.002	27.752
Overlopende activa	13.468	35.718
	50.435	74.642
Liquide middelen	724.944	1.489.881
Som der vlottende activa	804.479	1.593.623
TOTAAL ACTIVA	9.572.931	10.681.481

BALANS PER 31 DECEMBER 2013
voor resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	1.010.637	1.027.304
Resultaat boekjaar	-98.944	-16.667
Totaal eigen vermogen	911.693	1.010.637
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	688.400	697.927
Totaal voorzieningen	688.400	697.927
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.584.765	8.624.637
Overige schulden		
Totaal langlopende schulden	7.584.765	8.624.637
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	92.608	27.568
Belastingen en premies sociale verzekeringen	28.885	44.602
Overige schulden	19.339	27.490
Overlopende passiva	247.240	248.621
Totaal kortlopende schulden	388.072	348.280
 TOTAAL PASSIVA	 9.572.931	 10.681.481

WINST EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING OVER

2013

alle bedragen in euro's

	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	1.306.648	1.260.318
Opbrengsten servicecontracten	19.652	20.559
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige bedrijfsopbrengsten	24.057	25.079
	1.350.357	1.305.955
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	329.543	473.575
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	0	-210.000
Lonen en salarissen	117.343	123.127
Sociale lasten	16.719	19.165
Pensioenlasten	13.213	26.642
Onderhoudskosten	243.153	227.409
Leefbaarheid	16.219	12.227
Lasten servicecontracten	19.813	21.101
Sectorspecifieke heffingen	50.829	3.475
Overige bedrijfslasten	206.628	230.993
	1.013.461	927.713
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Bedrijfsresultaat vóór financiële baten en lasten	336.895	378.242
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	8.011	12.298
Rentelasten en soortgelijke kosten	342.707	341.565
	334.695	329.267
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	2.200	48.974
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	101.144	65.641
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-98.944	-16.667
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-98.944	-16.667

KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de indirecte methode

alle bedragen in euro's

	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat vóór financiële baten en lasten	336.895	378.242
Afschrijvingen	329.543	473.575
Overige waardeveranderingen vaste activa	0	-210.000
Resultaat op verkoop woningen	0	0
Afname voorzieningen	-9.526	25.950
Afname voorraden	0	0
Afname vorderingen	24.206	1.132
Toename kortlopende schulden	39.793	10.756
	<u>384.016</u>	<u>301.413</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	720.911	679.654
Ontvangen interest	8.011	12.298
Betaalde interest	-342.707	-341.565
Winstbelasting	-101.144	-65.641
	<u>-435.839</u>	<u>-394.909</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	285.073	284.746
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa	-16.291	-11.517
Desinvesteringen materiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	6.155	8.876
Boekwinst desinvesteringen vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-10.137</u>	<u>-2.640</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten langlopende schulden	0	1.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-1.039.873	-838.180
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-1.039.873</u>	<u>161.820</u>
Toename/afname geldmiddelen	-764.937	443.925

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	31-12-2013	724.944
Liquide middelen volgens de balans per	31-12-2012	1.489.881
Mutatie in de liquide middelen		-764.937

3. Toelichting op specifieke kasstromen

De afname in 2013 in de liquiditeiten is voornamelijk veroorzaakt door aflossing van 1 miljoen euro op de leningen.

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

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

Verbonden partijen

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

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 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

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 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. 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. Afgeschreven wordt vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

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

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

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

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn zonder die bijzondere waardevermindering. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over het resterende deel van de bij de oorspronkelijke investering bepaalde levensduur. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

Vorraden

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

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

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

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 materiele vaste activa en vastgoedbeleggingen.

Overige waarderveranderingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel een terugneming van een bijzondere waardevermindering. Een bijzondere waardevermindering kan onder meer ontstaan uit de jaarlijkse toets van de reële waarde (met name de bedrijfswaarde) ten opzichte van de boekwaarde.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Harmonisch Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend, en heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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 KASTROOMOVERZICHT

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

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

31-12-2013	31-12-2012
------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Materiele vaste activa

1. Sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel)	8.210.736	8.521.690
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	28.343	17.264
	8.239.079	8.538.954

Vastgoedbeleggingen

4. Commercieel vastgoed in exploitatie	492.063	505.440
5. Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
6. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
7. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
	492.063	505.440

1. Sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel)

	Sociale huurwoningen		Maatschapp. vastgoed		Totaal
	Casco en grond	Installaties - inrichting	Casco en grond	Installaties - inrichting	
Saldo per begin verslagjaar					
- aanschaffingswaarde	9.268.690	1.227.240	188.951	26.526	10.711.408
- cumulatieve waardeveranderingen					0
- cumulatieve afschrijvingen	1.694.921	420.572	60.796	13.428	2.189.717
	7.573.769	806.668	128.155	13.098	8.521.690
					0
- boekwaarde	7.573.769	806.668	128.155	13.098	8.521.690
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
- Desinvest. cumulatieve afschrijvingen					0
- afschrijvingen	-251.283	-53.778	-4.702	-1.191	-310.954
- afboeking onrendabele top					0
- Waardever. (lagere bedrijfswaarde)					0
- Corr. afschrijvingen voorgaande jaren correcties waardeveranderingen					0
- saldo mutaties	-251.283	-53.778	-4.702	-1.191	-310.954
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	1.946.205	474.350	65.498	14.619	2.500.672
- boekwaarde	7.322.486	752.890	123.453	11.907	8.210.736
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	1.453.771	0	20.000	0	1.473.771

Kasstroombgenererende eenheden

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

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

Sociale huurwoningen

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

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

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

Afschrijvingsmethode en -termijnen

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

Zekerheden

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

Woningen gelabeld voor verhuur of verkoop

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

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

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Inventaris/ apparatuur	Totaal
Saldo per begin verslagjaar		
- aanschaffingswaarde	38.956	38.956
- cumulatieve afschrijvingen	21.692	21.692
- boekwaarde	17.264	17.264
Mutaties in het verslagjaar:		
- investeringen	16.291	16.291
- desinvesteringen aanschafwaarde		0
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen		0
- afschrijvingen	-5.212	-5.212
- correcties afschrijvingen vorige jaren		0
	11.079	11.079
Saldo per einde verslagjaar		
- aanschaffingswaarde	55.247	55.247
- cumulatieve afschrijvingen	26.905	26.905
- boekwaarde	28.343	28.343

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

	Huurwon. > toeslaggrens		Bedrijfsruimten voor verhuur		Totaal
	Casco en grond	Installaties - inrichting	Casco en grond	Installaties - inrichting	
Saldo per begin verslagjaar					
- aanschaffingswaarde	453.448	59.754	59.021	8.153	580.377
- cumulatieve waardeveranderingen					0
- cumulatieve afschrijvingen	43.049	7.062	20.680	4.145	74.936
	410.399	52.691	38.341	4.008	505.440
					0
- boekwaarde	410.399	52.691	38.341	4.008	505.440
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	46.740		2.000		48.740

Mutaties in het verslagjaar:

- investeringen					0
- overboekingen van "in ontwikkeling"					0
- desinvesteringen aanschafwaarde					0
- Desinvest. cumulatieve afschrijvingen					0
- afschrijvingen	-9.325	-2.108	-1.580	-364	-13.377
- afboeking onrendabele top					0
- Waardever.n (lagere bedrijfswaarde)					0
- Corr. afschrijvingen voorgaande jaren correcties waardeveranderingen					0
- saldo mutaties	-9.325	-2.108	-1.580	-364	-13.377
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	52.374	9.170	22.260	4.510	88.313
- boekwaarde	401.075	50.584	36.761	3.644	492.063
waarvan terreinen (geen afschrijvingen)	46.740	0	2.000	0	48.740

Kasstroomgenererende eenheden

Zie de algemene toelichting hiervoor bij de rubriek sociaal vastgoed in exploitatie.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

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

Zekerheden

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

Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

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

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 12,2 miljoen (vorig jaar € 12,7 miljoen). Hierin is evenals in 2012 -in aansluiting met de "best practices" in de sector- voor de grond de geschatte restwaarde bij sloop opgenomen (in 2013 € 0,7 miljoen, in 2012 € 0,7 miljoen).

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

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

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

Huurstijgings%: 1-7-2014 4% (gerealiseerd), 2015-2018 4,5%, daarna 2%. Rente (discontovoet) 5,25%.

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

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: t/m 2017 0,33% (vorig jaar 1%), daarna 1%.

De bedrijfswaarde per einde verslagjaar is € 0,4 miljoen lager dan per einde vorig verslagjaar.

Het verschil is voor € 1 miljoen het gevolg van hogere huuroopbrengsten, voor € 1,9 miljoen van de sector-specifieke heffingen (vorig jaar niet in bedrijfswaarde), en voor € 0,5 miljoen van daling van de overige lasten.

WOZ-waarde vastgoed

De WOZ-waarde per 1 jan. van het verslagjaar bedraagt afgerond € 24,5 miljoen (vorig jaar € 24,8 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

	31-12-2013			31-12-2012		
	Bedrijfsw.	WOZ-waarde	Boekwaarde	Bedrijfsw.	WOZ-waarde	Boekwaarde
Sociale huurwoningen	11.144.026	23.221.000	8.075.376	11.534.063	23.492.000	8.380.437
Maatschapp. vastgoed	278.210	282.000	135.360	334.187	296.000	141.253
<i>Subtotaal soc. vastgoed</i>	<i>11.422.236</i>	<i>23.503.000</i>	<i>8.210.736</i>	<i>11.868.250</i>	<i>23.788.000</i>	<i>8.521.690</i>
Huurwon. > toeslaggrens	726.107	803.000	451.658	744.171	860.000	463.091
Bedrijfsruimten verhuur	71.106	198.000	40.405	72.923	200.000	42.350
<i>Subtot. comm. vastgoed</i>	<i>797.213</i>	<i>1.001.000</i>	<i>492.063</i>	<i>817.094</i>	<i>1.060.000</i>	<i>505.440</i>
Totaal	12.219.449	24.504.000	8.702.799	12.685.344	24.848.000	9.027.130

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

	31-12-2013	31-12-2012
Financiële vaste activa		
1. Latente belastingvorderingen	37.309	43.464
2.		
	37.309	43.464
<i>1. Latente belastingvorderingen</i>		
Saldo per begin verslagjaar	43.464	52.341
Mutaties in het verslagjaar:		
- dotatie		
- vrijval	6.155	8.876
	-6.155	-8.876
Saldo per einde verslagjaar	37.309	43.464

Dit betreft de actieve latentie m.b.t. de leningen o/g, voortvloeiend uit het verschil tussen de nominale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen en de in de fiscale openingsbalans per 1-1-2008 voor deze leningen gehanteerde contante waarde.

Deze latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Discontering heeft plaatsgevonden op basis van de netto rente (actuele rente langlopende leningen minus belasting op basis van het effectieve belastingtarief) zijnde $4,3\% \times (1-0,255)$.

De nominale waarde van de latentie bedraagt per einde verslagjaar € 51.376, vorig jaar € 58.577,-.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vorraad materialen

31-12-2013	31-12-2012
29.100	29.100

Vorderingen

- 1 Huurdebiteuren
- 2 Belastingen en premies sociale verzekeringen
- 3 Overige vorderingen
- 4 Overlopende activa

9.593	11.171
5.373	0
22.002	27.752
13.468	35.718
50.435	74.642

1. Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
tot 1 maand	4	7	770	674
1 tot 2 maanden	4	7	2.156	3.057
2 tot 3 maanden	3	3	3.911	2.939
3 tot 4 maanden	1	2	2.756	4.501
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer				
Subtotaal			9.593	11.171
Voorziening				
Totaal	12	19	9.593	11.171

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 0,72% van de brutojaarhuur (vorig verslagjaar 0,89%).

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.

2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

31-12-2013	31-12-2012
5.373	0
5.373	0

3. Overige vorderingen

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

35.086	31.956
-18.400	-18.400
	997
1.310	949
4.006	12.250
22.002	27.752

4. Overlopende activa

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

	31-12-2013	31-12-2012
		6.000
	1.735	12.298
	3.333	15.756
		1.123
	150	300
		88
	7.247	
	1.003	154
	13.468	35.718

Liquide middelen

a. Lopende rekeningen

- Kas
- Kruisposten
- Rekening-courant banken

	644	123
	39.626	38.284
	40.270	38.407

b. Spaarrekeningen

- Spaarrekeningen banken
- Roparco

	116.303	1.134.759
	568.371	316.715
	684.674	1.451.474
	724.944	1.489.881

Totaal

Alle uitstaande banktegoeden zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

na voorstel winstbestemming:

Overige reserves

31-12-2013	31-12-2012
------------	------------

911.693	1.010.637
---------	-----------

Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve

911.693	1.010.637
---------	-----------

Algemene bedrijfsreserve

Saldo per begin verslagjaar

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

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

Jaarresultaat

-98.944	-16.667
---------	---------

Saldo per einde verslagjaar

911.693	1.010.637
---------	-----------

VOORZIENINGEN

Overige voorzieningen

Voorziening onderhoud

688.400	697.927
---------	---------

688.400	697.927
---------	---------

Voorziening onderhoud

Saldo per begin verslagjaar

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

Dotatie verslagjaar

221.198	204.629
---------	---------

Kosten cyclisch onderhoud verslagjaar

-230.724	-178.679
----------	----------

Saldo per einde verslagjaar

688.400	697.927
---------	---------

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

(inclusief komend verslagjaar af te lossen bedrag van € 841.641,-)

7.584.765	8.624.637
-----------	-----------

7.584.765	8.624.637
-----------	-----------

De leningen kredietinstellingen hebben behalve een lening van € 800.000,- alle een resterende looptijd van meer dan 1 jaar en voor € 4,8 miljoen een resterende looptijd langer dan 5 jaar.

De gemiddelde gewogen resterende looptijd bedraagt 7,3 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Saldo per begin verslagjaar

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

Mutaties in het verslagjaar:

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

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

-1.000.000	-800.000
------------	----------

-39.873	-38.180
---------	---------

-1.039.873	161.820
------------	---------

Saldo per einde verslagjaar

7.584.765	8.624.637
-----------	-----------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar 4,16% (vorig verslagjaar 3,96%).

De reguliere aflossing van een annuïtaire lening zal in het komende verslagjaar 41.641,- bedragen.

In het komende verslagjaar (per 30-7-2014) zal een lening van € 800.000 worden afgelost (einde looptijd).

De overige leningen kennen geen tussentijdse aflossingsverplichtingen. De eerstvolgende algehele aflossing vindt plaats medio 2016 (1 miljoen euro).

Zekerheden

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

Kortlopende schulden

- 1 Kredietinstellingen
- 2 Leveranciers
- 3 Belastingen en premies sociale verzekeringen
- 4 Overige schulden
- 5 Overlopende passiva

	31-12-2013	31-12-2012
	0	0
	92.608	27.568
	28.885	44.602
	19.339	27.490
	247.240	248.621
	388.072	348.280

1. Kredietinstellingen

- Rekening-courant krediet banken

2. Leveranciers

- Crediteuren

	92.608	27.568
	92.608	27.568

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	6.166	6.764
	1.252	2.080
	2.544	7.290
	3.479	1.160
	15.444	27.308
	28.885	44.602

4. Overige schulden

- Afrekening diverse servicekosten
- Dakgotenfonds huurders
- Glasfonds huurders
- Onderhoudsfonds huurders
- Nettolonen
- Voorschotten huurtoeslag
- Rekening-courant SHB
- Derdengelden
- Diverse schulden

	646	171
	2.772	2.211
	1.976	2.905
		16.466
	11.965	
		795
	1.979	4.941
	19.339	27.490

5. Overlopende passiva

- Niet-ervallen rente
- Accountantsonderzoek jaarrekening
- Werk derden financiële informatieverzorging
- Vooruitontvangen huur
-

	211.750	212.147
	10.000	10.000
	10.000	10.000
	15.490	16.473
	247.240	248.621

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige contracten voor:

* schilderwerk tot en met 2025 voor een totaalbedrag van circa € 153.000,- excl. btw

* onderhoud software tot en met 2024 voor circa € 80.000 excl btw

* operationale lease kopieerapparaat tot en met 2016 voor totaal circa € 25.000,- excl. btw

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

De implementatiekosten van de nieuwe software in 2014 bedragen circa € 31.000.

Er 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,-

Het huurcontract voor een magazijn loopt tot 1-5-2014 voor ca 1.400, bij verlenging tot 1-5-2015 5.700,-

Het tegoed aan vakantiedagen personeel incl. te betalen sociale lasten bedraagt € 1.521.

Voor overige 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

Subtotaal

	2013	2012
	1.226.231	1.181.840
	28.650	25.760
	48.376	46.682
	7.174	6.921
Subtotaal	1.310.431	1.261.202

Huurderving:

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

Subtotaal

	3.784	884
Subtotaal	3.784	884

Totaal

Totaal	1.306.648	1.260.318
---------------	------------------	------------------

Ultimo van het jaar was de leegstand 1 verhuureenheden (ultimo vorig jaar 0).

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

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen (gem. 4,1%, vor. jr. 2,3%)
- Uitbreiding/vermindering verhuurbestand
- Af-/toename opbrengst maatschappelijk vastgoed
- Af-/toename opbrengst vrije sectorwoningen
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering

	44.365	22.649
	2.890	5.611
	1.695	968
	280	126
	49.229	29.353

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,29% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,07%)

Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten

Subtotaal

	19.669	20.561
Subtotaal	19.669	20.561

Vergoedingsderving:

- wegens leegstand
- wegens andere redenen

Subtotaal

	16	3
Subtotaal	16	3

Totaal

Totaal	19.652	20.559
---------------	---------------	---------------

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

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

2013	2012
-893	1.604
0	0
-893	1.604

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,04 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,01%).

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

999	806
0	0
17.230	18.717
-88	88
5.221	4.747
694	721
24.057	25.079

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

324.331	324.331
0	144.568
5.212	4.675
329.543	473.575

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- terugname eerdere afwaardering naar lagere bedrijfswaarde
-

	-210.000
0	-210.000

Lonen en salarissen

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

Totaal

140.289	157.354
140.289	157.354
364	13.882
22.582	20.345
117.343	123.127

Sociale lasten

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

19.927	22.625
	-614
19.927	22.010
3.208	2.846
16.719	19.165

Pensioenlasten

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

	2013	2012
	11.791	25.025
	3.957	5.573
	15.748	30.598
	2.535	3.956
	13.213	26.642

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 € 32.000,-. Stand bestedingen ultimo 2013 € 2.518.

Ultimo het verslagjaar bedroeg het tegoed aan niet opgenomen vakantiedagen € 1.521,- (vorig jaar € 2.696,-).

Aantal werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 2,7 FTE (vorig jaar 3,37).

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 € 50.714,- (vorig jaar € 45.040,-).

De vijf leden van de Raad van Commissarissen hebben tezamen in het verslagjaar een bezoldiging van € 12.160,- (excl. btw) ontvangen (vorig jaar € 13.500). De hoogste persoonlijke vergoeding was € 4.500,-.

Een lid heeft afgezien van vergoeding. Daarnaast zijn voor circa € 600,- reiskosten vergoed.

De specificatie per persoon is onderstaand weergegeven.

Wet Normering Topinkomen Raad van Bestuur/Directie							
Topfunctionaris	Matthijssen						
Beloning	50.714						
Belastbare onkostenvergoedingen	779						
Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	10.537						
Functie	directeur/bestuurder						
Duur	gehele jaar						
Omvang	functiecontract, 30 uur per week						
Honorering van de bestuurder, de heer Matthijssen, vindt plaats binnen de gestelde kaders van de WNT (Wet Normering Topinkomens).							
Wet Normering Topinkomen Raad van Commissarissen							
Topfunctionaris	Van Buul	Hammer	V.d. Eijk	Gelderloos	Vos	Pels	
Beloning	4.500	3.000	3.000	geen	1.660	geen	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-	
Voorz. tbv beloning betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	
Functie	Voorzitter	Vice-voorz.	Lid	Lid	Lid	Lid	
Duur	gehele jaar	gehele jaar	gehele jaar	tot 1-3	vanaf 12-6	vanaf 22-8	
Omvang	functiecontract						

	2013	2012
Onderhoudslasten		
Klachten- en mutatieonderhoud	21.955	22.781
Dotatie verslagjaar voorziening onderhoud	221.198	204.629
	243.153	227.409
Leefbaarheid		
- leefbaarheid (excl. toe te rekenen interne arbeidskosten en overhead)	16.219	12.227
	16.219	12.227
Lasten servicecontracten		
- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	19.813	21.101
	19.813	21.101
Sectorspecifieke heffingen		
- verhuurdersheffing	3.129	
- bijdrage CFV ontwikkeling/saneringssteun	47.700	3.475
	50.829	3.475
Overige bedrijfslasten		
1 Overige kostensoorten:		
- uitzendkrachten		16.562
- tijdelijke inhuur vervangende directie		22.076
- overige personeelskosten	18.109	18.315
- werk derden financiële informatieverzorging	14.546	23.587
- huisvestingskosten	18.624	9.765
- automatiseringskosten	13.858	14.191
- accountantsonderzoek jaarrekening	17.103	19.585
- bezoldiging en kosten RvC	16.771	13.508
- overige algemene kosten	17.598	
2 Bedrijfslasten:		
- belastingen verhuurde eenheden	57.384	56.910
- verzekeringen verhuurde eenheden	3.386	3.185
- contributie landelijke federatie (Aedes)	2.378	2.723
- visitatiecommissie		6.000
-		
-		
3 Overige lasten:		
- opleidingskosten en budget persoonlijke ontwikkeling	7.322	3.786
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)	2.517	1.772
- inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten	7.114	8.077
- procedure- en incassokosten huurders	4.678	493
- promotiekosten	2.379	3.526
- bijdrage huurdersorganisatie		
- woningverbetering, excl.eigen uren: € 0 vorig jaar € 1.249	2.725	6.918
- overige diverse lasten	136	15
	206.628	230.993

Financiële baten en lasten

2013	2012
------	------

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

8.011	12.298
8.011	12.298

Rentelasten en soortgelijke kosten

- a. Rente langlopende schulden:
- leningen verhuurcomplexen
 - disagio nieuw afgesloten leningen
- b. Rente/kosten kortlopende schulden:
- heffingsrente belastingdienst
 - huurderskorting
 - bankkosten

337.172	338.122
337.172	338.122
473	547
390	223
4.672	2.673
5.535	3.443
342.707	341.565

Saldo financiële baten en lasten

334.695	329.267
---------	---------

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Bedrijfseconomisch resultaat voor belasting		2.200	48.974
Fiscaal vrijval agio leningen o/g		-28.241	-37.812
Fiscaal niet aftrekbare afschrijvingen onroerend goed		324.331	468.899
Fiscaal niet belaste overige waardemutatie onroerend goed		0	-210.000
Fiscaal niet aftrekbare sectorale heffing wijkontwikkeling/sanering		47.700	
Fiscaal niet aftrekbaar deel gemengde kosten	26,5%	469	226
Fiscaal lagere boekwinst verkochte woning			
Opheffing herinvesteringsreserve fiscale boekwinst verkochte woning 2008		46.307	
Investeringsaftrek	28,0%	-4.562	-3.225
Fiscaal belast bedrag		388.205	267.062
Acute vennootschapsbelasting	20,0% 25,0%	87.051	56.765
Naheffing niet aftrekbare sectorale heffingen CFV 2009 t/m 2012		7.938	
Latente vennootschapsbelasting		6.155	8.876
Totale vennootschapsbelasting		101.144	65.641

Het effectieve belastingtarief bedraagt:

22,4% 21,3%

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

Buitengewone lasten

-

0	0

ONDERTEKENING

VERKLARING

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

De stukken zijn in de vergadering van 3 juni 2014 beoordeeld en in juni conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

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

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, 17 juni 2014

Het bestuur



Drs. R.W.M. Matthijssen

De Raad van Commissarissen



G.J. van Beul, voorzitter



J. van der Eijk, secretaris



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



Ir. P.M. Pels



S. Vos

OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld door de Raad van Commissarissen in juni 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2013

2013	2012
------	------

Voorstel resultaatbestemming

Het nettojaarresultaat wordt als volgt toegerekend:

- Algemene bedrijfsreserve

-98.944	-16.667
-98.944	-16.667

De directie stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € -98.944,- 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 2013 zullen beïnvloeden.

CONTROLEVERKLARING



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh 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. 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 betreffende de jaarrekening

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 2013 en van het resultaat over 2013 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.

Drachten, 17 juni 2014

accosavm controlepraktijk b.v.
Namens deze:

w.g. F. Kroon
Registeraccountant

