
JAARVERSLAG 2019



Jaarverslag over het boekjaar 2019, lopende van 1 januari 2019 t/m 31 december 2019

Foto op het voorblad: Wethouder van Wageningen opent het vernieuwde pleintje voor de natuurvoedingswinkel. Het pleintje is gerenoveerd in het kader van het gemeenteproject 'mensen maken de buurt' waarin initiatieven van bewoners worden ondersteund met een bijdrage van de gemeente. (foto Fotostudio Wierd)

Overige foto's in dit jaarverslag: Fotostudio Wierd, Peter Pels, eigen foto's

Naam: Stichting Harmonisch Wonen
Gemeente: Lelystad
NRV nummer: 1503
Adres: Rivierenlaan 230
8226 LH Lelystad
Telefoon: 0320 - 218077
E-mail: info@harmonischwonen.nl
Website: www.harmonischwonen.nl

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



harmonisch
wonen

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord _____	4
Inleiding _____	4
Directieverslag _____	5
Missie _____	5
Opgave en strategie _____	6
Huisvesting voor de klant _____	6
Beleidscyclus _____	6
Uitbreidingsplannen _____	7
Jaarresultaat _____	7
fiscaliteiten _____	7
Marktwaaarde en beleidswaaarde _____	8
Organisatiestructuur _____	9
Externe samenwerking _____	10
Interne controle _____	11
Personeel en organisatie _____	11
Risico's en onzekerheden _____	13
Toekomst _____	14
Gebeurtenissen na balansdatum _____	15
Bestuursverklaring _____	15
Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) _____	16
Inleiding _____	17
De raad als toezichthouder _____	17
Governancecode woningcorporaties _____	17
Werkzijze van de raad van commissarissen _____	18
Rooster van aftreden _____	20
Toezicht en toetsing _____	20
Organisatie _____	22
De raad als werkgever _____	23
Vergaderingen raad _____	27
Verklaring _____	28
Volkshuisvestingsverslag _____	29
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woonegelegenheden _____	30
Leefbaarheid, zorg en welzijn _____	38
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer _____	38
Financieel beleid _____	40
Verbindingen met andere rechtspersonen/vennootschappen _____	41
Jaarrekening	42
Balans per 31 december 2019 _____	43
Winst- en Verliesrekening over 2019 _____	45
Kasstroomoverzicht _____	46
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling _____	47
ALGEMEEN _____	47
Grondslagen voor de balanswaardering _____	49
Grondslagen voor resultaatbepaling _____	53
Toelichting op de balans per 31 december 2018 _____	57
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019 _____	67
Resultaatbestemming _____	74
Ondertekening _____	75
Overige gegevens	75
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant _____	76
Bijlage 1 Winst- en Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	80
Bijlage 2 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	81

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Harmonisch Wonen is een bijzondere corporatie. Ontstaan uit een initiatief van toekomstige bewoners is er een buurt gebouwd met een sterke sociale binding. Veel actieve bewoners en een hoge organisatiegraad zorgen voor een eigen identiteit van de buurt. Inmiddels, na 35 jaar, constateren we dat die actieve en betrokken bewoners nog steeds actief en betrokken zijn. Een buurt om trots op te zijn en je als corporatie stevig voor in te zetten.

Als organisatie zit Harmonisch Wonen midden in een overgangperiode, waarin we de bedrijfsvoering moderniseren en professionaliseren. Begin dit boekjaar hebben we ons nieuwe beleidsplan vastgesteld. Daarin verwoorden we dat de wereld om ons heen aan het veranderen is. Dat biedt kansen en uitdagingen, maar daarvoor moeten we in beweging komen. Harmonisch Wonen is een kleine organisatie en dat maakt de bedrijfsvoering een uitdaging. We zijn gaan inzien dat we beter alleen die dingen zelf kunnen doen, die een ander niet beter kan. Dat betekent dat we administratie en onderhoud bij gespecialiseerde bedrijven onderbrengen. Zelf richten we ons op de huurder: klantondersteuning en begeleiding en het betrekken van belanghebbenden. We zitten nu midden in die transitie. De administratie hebben we buiten de deur en het uitbesteden van onderhoud is onderweg.



Ondertussen gaat het financieel goed met Harmonisch Wonen. We hebben structureel kasoverschotten die we inzetten voor het verlagen van de schuldenlast. Dat was ook nodig, maar inmiddels is de situatie bereikt dat we het groeiende vermogen kunnen gaan inzetten voor waar het voor bedoeld is: goede huisvesting voor iedereen die aangewezen is op de corporatiesector. Daartoe zijn we gestart met de voorbereiding van nieuwbouw, aanpalend aan het huidige bezit. We willen het aanbod daarmee uitbreiden met seniorenhuisvesting, zo mogelijk met zorg aan huis. Daarmee completeren we het aanbod tot een aanbod voor alle leeftijden.

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

Radbout Matthijssen,
directeur-bestuurder

INLEIDING

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2019, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de activiteiten die zijn uitgevoerd. 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 2019:

- Het nieuwe **beleidsplan 2019-2022** is begin 2019 vastgesteld na een uitgebreid voortraject met marktonderzoek en het betrekken van belanghebbenden. Kernpunten: zelfstandig door, focus op identiteit als legitimering, modernisering werkapparaat, uitbreiden woningaanbod met ouderenvoningen met zorg, en energetische verbetering van de woningen.
 - In 2019 zijn prestatieafspraken opgesteld met SOWCI-Lelystad, de belangrijkste belanghebbende organisatie in het Sidhadorp. Onze **maatschappelijke legitimering** is mede afhankelijk van de prestaties van deze organisatie. Met de afspraken stimuleren we elkaar en maken we de samenwerking transparanter.
 - In 2019 hebben we voorbereidingen getroffen voor het integraal uitbesteden van het onderhoud. Vanaf 2020 wordt dit in stappen uitgevoerd. In 2018 is gestart met de **reorganisatie**

van Harmonisch Wonen van 'doe-zoveel-mogelijk-zelf'-corporatie naar **regiecorporatie**. Hiermee verwachten we de kwaliteit te verhogen en de dienstverlening te moderniseren, waaronder het mogelijk maken van digitale dienstverlening. In twee stappen vormen we de organisatie om. In 2018 is de administratie uitbesteed.

Als voorloper van het uitbesteden van het onderhoud is de **personeelsformatie** in het uitvoerende onderhoud in 2019 teruggebracht van 0,67 naar 0,44 fte. Met het uitbesteden van de administratie is de personeelsformatie teruggebracht van 1,8 fte aan het begin van het jaar tot 1,6 fte aan het eind van het jaar. In 2020 daalt deze verder naar 1,2 fte.

- In 2019 zijn een aantal voorbereidende onderzoeken gedaan naar nieuwbouw. Allereerst naar **nieuwe woonconcepten voor ouderen**. Aan de hand daarvan is een locatieonderzoek gedaan. Begin 2020 is het resultaat van dit onderzoek gedeeld met de gemeente teneinde een grondoptie te verkrijgen.
- Harmonisch Wonen scoort in de **Aedesbenchmark** voor wat betreft de klanttevredenheid, woningkwaliteit en duurzaamheid in de top 5. De bedrijfslasten scoren daarentegen in de laagste klasse. De bedrijfslasten blijken met 1.235 euro per woning per jaar na jaren van daling weer gestegen ten opzichte van vorig jaar, en liggen boven het landelijke gemiddelde. Gedurende de reorganisatie maken we extra kosten, die gezien de schaal van de organisatie direct aantikken.
- Harmonisch Wonen voerde de laatste fase uit van de **renovatie van ruim 160 badkamers** en toiletten. Het project is daarmee tot op de laatste badkamer voltooid.
- In het voorjaar is in het kader van de Woningwet het **bod** uitgebracht **op de woonvisie** van de gemeente. In het vervolg hierop is in gesprekken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Harmonisch Wonen besloten een addendum te maken op de lopende meerjarige **prestatieafspraken**. Dit addendum is ondertekend in december 2019. Het addendum bespreekt de mogelijkheid van **nieuwbouw** voor Harmonisch Wonen en wijst locaties grenzend aan het bestaande bezit in het Sidhadorp aan als wenslocatie.
- In het voorjaar van 2019 is een succesvolle proef gedaan met **Facebookmarketing**.
- Eind 2019 vulden we de interne financiële reglementen aan met een **fiscaal statuut**.

DIRECTIEVERSLAG

MISSIE

De missie als verwoord in het nieuwe beleidsplan 2019-2022 brengt tot uitdrukking:

- *waarom* we doen wat we doen
- *hoe* we dat op hoofdlijnen aanpakken:

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht door een groep

[HARMONISCH WONEN

- huisvest mensen in het *Sidhadorp* die
 - de Transcendente Meditatie beoefenen en
 - aangewezen zijn op de sociale huur
- koestert daarbij de identiteit van dit Sidhadorp.

Dat doen we door dicht bij de klant te staan

- in directe samenwerking met bewonersorganisaties,
- betrokken bij de doelgroep van binnenuit,
- met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening,
- met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen,
- vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele organisatie.

]

mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-Sidhi-technieken* beoefenen met als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van die groep mensen. Belangrijke motivator voor de initiatiefnemers was wetenschappelijk onderzoek. Uit dat onderzoek blijkt dat groepsgewijze beoefening van deze technieken in voldoende grote groepen leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals daling in criminaliteit en verkeersongevallen, en een verbetering van de gezondheid. De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp¹. Dit zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad omvat een brede mix van huurwoningen, koopwoningen en voorzieningen die door de bewoners zelf zijn gerealiseerd.

In het beleidsplan van Harmonisch Wonen kunt u meer lezen over de achterliggende visie. Deze is te lezen via de website www.harmonischwonen.nl.

OPGAVE EN STRATEGIE

De belangrijkste opgave van Harmonisch Wonen is die beoefenaren van de TM-techniek passend te huisvesten, die op de (sociale)huursector zijn aangewezen. We zorgden daar in 2019 voor, onder meer door op het gebied van woningtoewijzing samen te werken met bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2019 op passende wijze invulling gegeven. Alle vrijkomende woningen zijn verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Het toelatingsbeleid geeft ruimte om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, ook aan anderen te verhuren.

De wachttijd voor een woning was in 2019 gemiddeld anderhalf jaar.

De kwaliteit van het woningbezit is op goed niveau gehouden. Knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud traden niet op.

BELEIDSCYCLUS

In 2019 is gewerkt aan de hand van het 'beleidsplan 2019-2020'. 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.

Onderdeel	Aanvang	Plandatum	Voltooid
Marketing Sidhadorp	Najaar 2018	Najaar 2019	2019
Uitbesteden onderhoud	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad	Voorjaar 2019	Voorjaar 2019	2019
Invoeren klantportaal	Voorjaar 2019	Najaar 2019	
Digitalisering verhuurproces	Voorjaar 2019	Najaar 2019	2019
Monitoring onderhoud: klanttevredenheid/conditiescore	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Signalering leefbaarheid vanuit dagelijks onderhoud	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Nieuwbouw: programma van eisen	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Nieuwbouw: locatieonderzoek	Voorjaar 2020	Voorjaar 2020	
Energierenovatie houtskeletbouw	Voorjaar 2020	2021	
Nieuwbouw: ontwerp en aanbesteding	Najaar 2020	Voorjaar 2021	
Onderzoek draagvlak wooncoöperatie	Voorjaar 2021	Voorjaar 2022	
Realisatie nieuwbouw	Najaar 2021	2022	

¹ De naam verwijst naar de mensen die de TM-Sidhi-technieken beoefenen: zij zijn 'sidha'.

Het uitbesteden van het onderhoud is niet voltooid. In eerste aanzet hebben we ingezet op al het onderhoud in één keer aan één partij te gunnen. Bij nadere beschouwing hebben we dat als te risicovol ingeschat en besloten tot een gefaseerde aanpak waarbij we starten met het dagelijks onderhoud. In het najaar is het plan herschreven en in 2020 vindt de uitvoering plaats. Het klantportaal is in de implementatiefase en wordt in 2020 opgeleverd.

UITBREIDINGSPLANNEN

In het beleidsplan is vastgelegd dat we streven naar een compleet woningaanbod. Er is daartoe uitbreiding nodig op het gebied van wonen en zorg. In 2019 onderzochten we nieuwe woonconcepten voor ouderen. Aan de hand van dat onderzoek formuleerden we een conceptprogramma van eisen waarmee we een locatieonderzoek hebben laten uitvoeren. In 2020 is dat aan de gemeente voorgesteld teneinde een grondoptie te verkrijgen.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat 2019 vóór belasting is met een toename van ca € 7.000 iets hoger ten opzichte van 2018. Een [verschillenanalyse](#) vindt u op bladzijde 42.

FISCALITEITEN

FISCAAL STATUUT

In 2019 hebben we het Fiscaal Statuut vastgesteld. In dit statuut is de visie verwoord die we hanteeren bij de keuzes die gemaakt worden rondom de behandeling van de fiscaliteit. Kernprincipes daarbij zijn: vrijheid en flexibiliteit van handelen ten dienste van de volkshuisvesting, eenvoud in de administratie, risicomijdend gedrag, beperking van de kosten en full compliance aan wet- en regelgeving. Daarnaast is in het statuut vastgelegd hoe we de activiteit rondom de fiscaliteit organiseren en hoe we er in het kader van *good governance* verantwoording over afleggen en controle op uitoefenen.

BTW

In het kader van het nieuwe Fiscaal Statuut hebben we de fiscale positie op onderdelen herijkt en aangepast. Als gevolg van gewijzigde overheidsregelgeving is de fiscale behandeling van een aantal servicekostenposten met terugwerkende kracht aangepast. Dit leidt tot een afdracht. De herziening heeft ook tot gevolg dat we een eerder gedane investering in zonnepanelen alsnog op de aangifte in aftrek hebben gebracht, wat leidt tot een teruggave. De belastingdienst heeft deze aangifte nog in behandeling. Het effect op het resultaat is uiteindelijk per saldo nagenoeg neutraal. Echter, de belastingdienst heeft nog geen uitsluitsel gegeven over de aftrek van de zonnepanelen. Deze teruggave is dan ook nog niet verwerkt in de jaarcijfers.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

De corporatiesector is de afgelopen jaren geconfronteerd met diverse belastingen, waaronder de vennootschapsbelasting per 1 januari 2008. De introductie van deze belasting heeft geleid tot de vraag welke taxplanning gewenst is. In de achterliggende jaren is in dat kader de keuze gemaakt om binnen de grenzen van wet- en regelgeving de heffing van vennootschapsbelasting uit te stellen, zodat er meer liquiditeitsruimte ontstaat en de rentelasten worden gereduceerd. Daarnaast was in die jaren de vraag actueel of de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties (in ongewijzigde vorm) zou blijven voortbestaan. Vanuit deze context is door Harmonisch Wonen gekozen om de heffing van vennootschapsbelasting waar mogelijk uit te stellen en is gekozen voor het afwaarderen van vastgoed waarvan de WOZ-waarde aanmerkelijk in waarde is gedaald.

Over de jaren 2009 tot en met 2014 is fiscaal gezien circa €3,3 miljoen afgewaardeerd wegens lagere WOZ-waarden. Deze afwaardering is tijdelijk: zodra de WOZ-waarde stijgt, dient de afwaardering weer teruggenomen te worden tot aan de oorspronkelijke waarde.

De afwaardering leidde tot een fiscaal verlies, waardoor we gedurende meerdere jaren geen vennootschapsbelasting af hebben gedragen. Inmiddels is de WOZ-waarde weer zoveel gestegen dat dit fiscale verlies geheel is verrekend en we weer vennootschapsbelasting afdragen. Sterker nog, doordat we eerder hebben afgewaardeerd moeten we de stijging van de WOZ-waarden nu als winst nemen en ook over die stijging belasting afdragen. Dat geldt zolang de WOZ-waarden lager zijn dan toen we begonnen met afwaarderen. Hebben de WOZ-waarden de oorspronkelijke waarden bereikt, dan is de hoogte van de belasting weer onafhankelijk van de WOZ-waardeontwikkeling.

Begin 2019 is van de afgewaardeerde € 3,3 miljoen nog € 1,7 miljoen over. Dat betekent dat we begin 2019 nog € 426.859 uitgestelde vennootschapsbelasting hebben openstaan. We verwachten dat we in 2019 hiervan € 156.402 moeten afdragen, bovenop de belasting over de fiscale winst uit de reguliere bedrijfsvoering. Bij verder herstel van de WOZ-waarden de komende jaren betalen we ook de rest van dat bedrag terug. Harmonisch Wonen houdt hier in de liquiditeitsbegroting rekening mee.

Aangezien de WOZ-waarden die begin 2021 bekend worden leidend zijn voor de terugname van de afwaarderingen, is het effect over 2019 gebaseerd op een inschatting van de WOZ-waardeontwikkeling. De inschatting is dat de WOZ-waarde tot 2021 met 7% zal stijgen. De totale vennootschapsbelastingdruk bedraagt € 339.353 over 2018 en € 298.922 over 2019, inclusief de fiscale winst uit reguliere bedrijfsuitoefening.

MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Op grond van de Woningwet werkt Harmonisch Wonen met de marktwaarde als uitgangspunt voor de balanswaardering van het vastgoed in exploitatie. Gevolg daarvan is dat de gerepresenteerde waarde door de tijd een wisselend verloop laat zien. Dat verloop is afhankelijk van oordelen en schattingen, ontleend aan de ontwikkeling van de huur-, koop- en vastgoedinvesteringmarkt. Harmonisch Wonen waardeert het vastgoed aan de hand van de basisversie met normbedragen uit het Handboek Woningwaardering 2019. De in het Handboek Woningwaardering 2019 benoemde vrijheidsgraden zijn derhalve niet toegepast.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

De markt- en beleidswaarde zijn t.o.v 2018 gestegen met respectievelijk 2,7 en 0,4 miljoen euro. Deze toename zorgt voor een groter investeringsvermogen in relatie tot de maximale leningsruimte voor borgbare financiering. Harmonisch Wonen heeft een voornemen voor nieuwbouw en energieverbetering. De voorlopig doorgerekende plannen passen binnen de investeringsruimte. De grotere investeringsruimte draagt bij aan optimale uitvoering van die plannen.

De marktwaarde wordt in de balans weergegeven als het resultaat van een herwaardering van het bezit. Dit is een *ongerealiseerde* herwaardering. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Harmonisch Wonen. Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van bijvoorbeeld markthuurstijging en vervreemding van het bezit ('uitponden'). De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurstijging.

en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De herwaardering als gevolg van de ontwikkeling in de marktwaarde heeft een sterke invloed op het eigen vermogen. Het eigen vermogen is niet direct inzetbaar omdat de marktwaarde pas op lange termijn realiseerbaar is en afhankelijk is van het beleid van de corporatie als sociale huisvester.

Bij de berekening van de marktwaarde hanteren we de hogere waarde op basis van een scenario-doorrekening. Daarbij vergelijken we met name de scenario's doorexplotatie versus uitponden. Bij circa 22% van de huurwoningen levert doorexplotatie een hogere waarde op dan uitponden. Dat is uitzonderlijk en heeft te maken met de relatief lage WOZ-waarden in Lelystad.

Naast het waarderen op marktwaarde, geven we de waardering op basis van beleidswaarde. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) schrijven in het gezamenlijk beoordelingskader voor hoe te komen tot de beleidswaarde. Zij geven daarin ook de normen aan op basis waarvan onze financiële positie beoordeeld wordt; dat doen zij op basis van ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio. Harmonisch Wonen valt in dit kader onder het verlicht regime en voldoet aan de bijbehorende ratio's:

Ratio	Harmonisch Wonen	Norm Aw/WSW
ICR-kasstroom	6,7	>1,4
LTV beleidswaarde	42%	<75%
Solvabiliteit beleidswaarde	66%	>20%
Dekkingsratio marktwaarde	23%	<70%

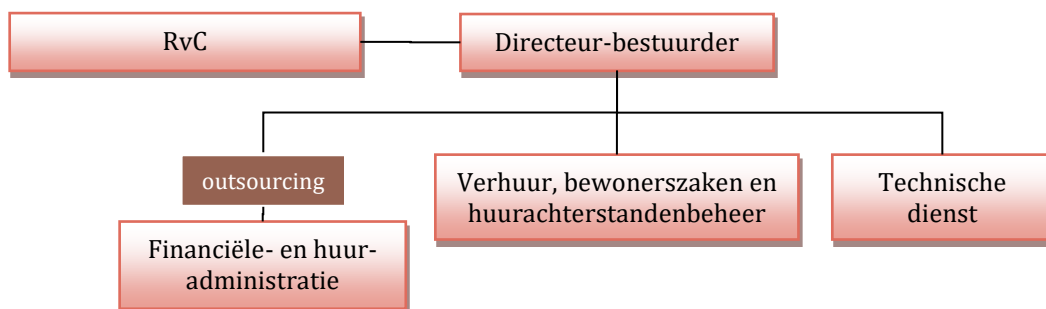
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van het beoordelingskader afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De beleidswaarde van Harmonisch Wonen is in de balans als zodanig berekend per ultimo 2019 op €14,2 miljoen (2018: 12,6 miljoen) bij een marktwaarde van €26,5 miljoen (2018: 23,7 miljoen). De specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#).

Het beleidswaardebegrip is nog in ontwikkeling. Er kan sprake zijn van beperkte vergelijkbaarheid over de jaren heen als de Aw bepaalt dat een aantal parameters zoals de prognose van de huurstijging en de disconteringsvoet gewijzigd worden, dan wel dat er een verdere standaardisatie van onderhouds- en beheerskosten wordt doorgevoerd.

ORGANISATIESTRUCTUUR

Harmonisch Wonen opereert zelfstandig. In schema:



EXTERNE SAMENWERKING

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

- **Huurdersorganisatie** Harmonisch Wonen. De huurdersorganisatie heeft actief meegedaan in de gesprekken over prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de corporatie en heeft deze mede ondertekend. Op geregelde basis vindt bilateraal overleg plaats. Zowel de corporatie als de huurdersorganisatie nemen hiertoe initiatief. Zo heeft de huurdersorganisatie in 2019 actief meegedacht en haar oordeel gegeven in een aantal beleidsbeslissingen voor de begroting 2020 en is gezamenlijk een open overlegavond gehouden met huurders.
- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom gelegen tussen onze huurwoningen. Jaarlijks voeren we overleg over de markt en identiteit van het Sidhadorp.
- Harmonisch Wonen heeft vier woningen in een **VvE**. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI-Lelystad)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Deze welzijns- en bewonersorganisatie heeft voor een groot deel hetzelfde werkgebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en -bijeenkomsten. Als TM- en bewonersorganisatie verzorgt de stichting de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de verhuur. Stichting Onderwijs WCI wordt gezien als belangrijke stakeholder. Over beleid, markt en identiteit vindt minimaal jaarlijks bestuurlijk overleg plaats. In 2019 zijn prestatieafspraken met deze organisatie overeengekomen.
- **Stichting Harmonisch Leven (SHL)** is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. SHL houdt zich onder andere bezig met belangen en leefbaarheidsaspecten van bewoners en lokale organisaties. SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien. Minimaal jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats.
- **Stichting Harmonische Voeding (SHV)** is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. De ruimte is eigendom van Harmonisch Wonen. SHV exploiteert een restaurant in de ruimte. 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 de sociale samenhang. Harmonische Voeding houdt jaarlijks een bewonersbelangenavond. Harmonisch Wonen zit die voor.
- De **gemeente Lelystad** heeft begin 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Voorjaar 2016 heeft Harmonisch Wonen een bod daarop uitgebracht en in 2016 zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen, die mede door de huurdersorganisatie zijn ondertekend. In de jaren daarna is steeds een aanvullend bod uitgebracht en dat is steeds verwerkt in een addendum bij de prestatieafspraken. Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg en afstemming plaats met betrekking tot de in de prestatieafspraken genoemde onderwerpen.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke geschillencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten voorleggen. In 2019 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken we samen op in gesprekken met de gemeente.
- Andere woningcorporaties; zie ook hieronder onder *Belanghebbenden*.

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-Lelystad en SHL** (zie boven onder samenwerking). Met deze stichtingen bespreken we onze beleidsontwikkelingen.

Eind 2015 is een **huurdersorganisatie** opgericht. De organisatie voldoet niet aan de criteria van een formele huurdersorganisatie uit de Wet op het overleg huurders verhuurder. Evengoed beschouwt Harmonisch Wonen deze organisatie als een van haar belangrijkste belanghebbenden. De huurdersorganisatie heeft in 2019 meegetekend voor het addendum op de prestatieafspraken met de gemeente en heeft een advies voorbereid over het juiste gebruik van de gemeenschappelijke ruimte.

Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, wordt jaarlijks een algemene huurdersavond gehouden. In 2019 is een bewonerspanel opgericht om mee te denken over het uitbesteden van het onderhoud. Ook is Harmonisch Wonen actief op Facebook, waar specifiek een netwerk van bewoners en belangstellenden wordt onderhouden. Zie ook de paragraaf “Betrekken van bewoners bij beleid en beheer” in het Volkshuisvestingsverslag.

In voorkomende gevallen wordt gezamenlijk met **andere woningcorporaties** opgetreden in wisselende verbanden. Specifiek te noemen zijn Centrada in relatie tot de gemeente Lelystad, de Flevo-landse corporaties in relatie tot provincie en rijksoverheid en de kleine corporaties in de regio in relatie met zaken die vooral kleine corporaties betreffen, veelal in relatie tot de rijksoverheid. Verder heeft Harmonisch Wonen in wisselende verbanden samen met enkele andere kleinere corporaties gezamenlijke inkoop georganiseerd van voor onze bedrijfsvoering relevante producten en diensten. In 2019 heeft dat niet geleid tot een concrete gezamenlijke inkoop. Wel hebben we nog kunnen profiteren van de eerdere gezamenlijke aanpak richting automatiseerder NCCW in verband met de overstap van het programma BISNOA naar XBISonline. In dit verband zijn ook te noemen **Aedes en het MKW-platform**, waar Harmonisch Wonen als lid/deelnemer bij is aangesloten.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw en zijn aanvullende prestatieafspraken gemaakt per 1-1-2020. Verder hebben we aangegeven mee te willen doen in het convenant vroegsignalering schulden, een aanpak van schuldhulpverlening waarbij de gemeente vanuit haar taak de schulden van verschillende leveranciers van basisvoorzieningen (ziektelkostenverzekeraars, nutsbedrijven en woningcorporaties) verzamelt en daarop hulpverlening aanbiedt.

INTERNE CONTROLE

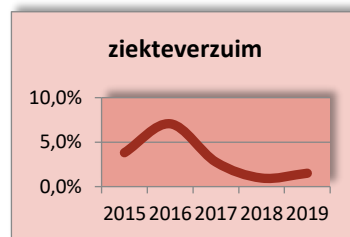
Vanwege de kleine schaal van de corporatie (211 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Visitatie en beleidsplan (1x per 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (alleen jaarlijks) en de halfjaarlijkse managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. De inhoud van deze documenten was in 2019 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen (RvC). Daarnaast monitort de RvC, onder andere via netwerken met huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2019 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zijn met de integriteitscode en zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Ook zijn er geen geschillen voorgelegd aan de geschillencommissie.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft een aantal mensen in loondienst. De contractuele relaties per 31-12-2019 in overzicht:

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	27	26
verhuur, huurincasso, bewonerszaken	15	14
allround onderhoudsmedewerker	16	0
totaal	58	40
Fte	1,6	1,1
VHE per fte	134	194



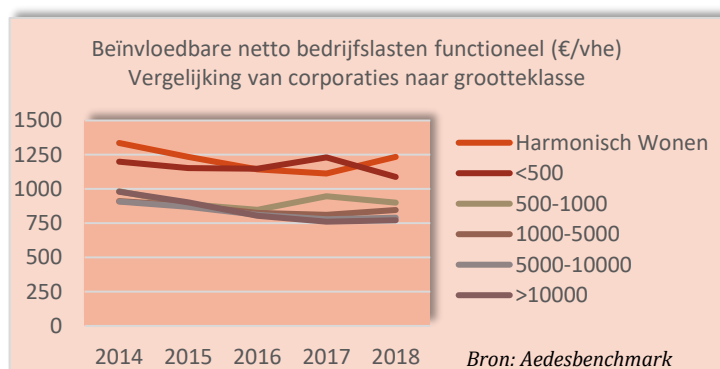
In 10 jaar tijd is de formatie van Harmonisch Wonen teruggebracht van 3,1 naar 1,6 fte.

In 2019 verminderden we de formatie van de technische dienst. De vrijgevallen uren worden opgevangen door meer werk uit te besteden. Het ziekteverzuim lag in 2019 op 1,5%.

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN

Jaarlijks toetsen we de hoogte van de bedrijfslasten aan wat gebruikelijk is in de sector. Dat doen we om de redelijkheid van onze bedrijfslasten te bepalen. In het beleidsplan zijn de bedrijfslasten als speerpunt benoemd. Zoals hieronder te zien is, zijn onze bedrijfslasten gestegen, ook ten opzichte van de benchmark. Dat is het gevolg van de aanloopkosten bij het uitbesteden van taken. We verwachten dat dat nog een aantal jaar aanhoudt, omdat we niet alles in een keer uitbesteden, maar gekozen hebben voor een gefaseerde aanpak. Tijdens het proces van uitbesteden en daarna, zetten we ons in om het werk zo effectief en efficiënt mogelijk te organiseren.

We maken bij de beoordeling van onze bedrijfslasten gebruik van de gegevens van de Aedes benchmark. De op het verslagjaar betrekking hebbende cijfers uit deze benchmark zijn op het moment van afronden van dit jaarverslag nog niet beschikbaar; daarom hierbij de meeste recente cijfers (2018) als indicatie.



Tot in 2017 zagen we een dalende trend in onze bedrijfslasten. In 2016 en 2017 waren de bedrijfslasten lager dan het gemiddelde van de groep corporaties met minder dan 500 verhuureenheden (vhe). In 2018 waren de lasten hoger als gevolg van reorganisatiekosten. In dat jaar besteedden we de administratie uit, wat gepaard ging met aanloopkosten. In 2019

zijn extra (adviseurs-) kosten gemaakt als gevolg van het uitbesteden van het onderhoud. Dat betekent dat er in deze jaren relatief veel incidentele kosten zijn gemaakt.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

Als woningcorporatie hebben we de maatschappelijke plicht verantwoord om te gaan met de middelen. We vinden dat de lasten niet boven het gemiddelde in de sector uit zouden mogen komen. Komen die lasten wel boven het gemiddelde uit, en dat is het geval, dan moeten we ons met onze belanghebbenden afvragen of dat verantwoord is. In 2018 hebben we dit nadrukkelijk gevraagd aan onze belanghebbenden in voorbereiding op het nieuwe beleidsplan. Van alle gevraagde partijen vindt 95%

het zelfstandig voortbestaan belangrijk, inclusief de gemeente Lelystad. De hogere kosten die daarmee gepaard gaan vindt 87% van de partijen aanvaardbaar, inclusief de huurders zelf. De analyse hiervan is opgenomen in het Beleidsplan 2019-2022.

In het Beleidsplan 2019-2022 hebben we het besluit tot het zelfstandig voortbestaan vastgelegd. We accepteren daarmee dat we duurder werken dan de gemiddelde corporatie, maar we willen niet tot de allerduurste corporaties behoren. Daarmee blijft de beheersing van de bedrijfslasten speerpunt van beleid.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

- **Renterisico:** bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast, de periodieke herfinanciering in kleine porties en de aanhoudende lage rente is dit risico op dit moment laag.
- **Marktrisico:**
 - In 2019 was er vrijwel geen huurderoving. De wachtlijst en de wachttijd is stabiel. Dat betekent echter niet dat er geen marktrisico is. Marktonderzoek uit 2018 geeft aan dat de TM-doelgroep vergrijsd en krimpt. Ook het aantal huurders van 75 jaar en ouder neemt toe. Daardoor is er een vergroot risico op een toename van de huurderoving, dan wel op verlies van identiteit van de buurt. Het samenhangende omzetrisico is ondervangen door in het toelatingsbeleid ook mensen toe te laten die niet tot de TM-doelgroep behoren. Gezien de wachtlijsten bij de andere woningcorporaties in Lelystad kan hier effectief op gehandeld worden, waardoor het risico van huurderoving beperkt is. Tegelijkertijd is ons zelfstandig bestaansrecht afhankelijk van de samenstelling van de gemeenschap; zouden er geen TM-beoefenaren meer wonen, dan verliezen we ons eigen karakter en daarmee de noodzaak van zelfstandig voortbestaan. Het marktonderzoek geeft aan dat een marketinginspanning soelaas kan bieden, omdat de TM-doelgroep in Nederland op zich voldoende groot is. Een proef met marketing via sociale media in 2019 heeft laten zien dat we de markt effectief kunnen benaderen.
 - Geconcentreerd bezit: doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben op de marktvraag.
- Geen ruimte voor **woningverkoop**: woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwoopgave of verduurzaming te kunnen bekostigen. Door de kleine omvang van het bezit is er geen ruimte –in relatie tot de algemene kosten- om woningen te verkopen.
- **Onderhoudsrisico:** doordat Harmonisch Wonen veel bezit heeft dat in een beperkte periode als herhaalproject gebouwd is:
 - kunnen bouwtechnische problemen bij één bepaald woningtype verhoudingsgewijs tot grote kosten leiden;
 - is er weinig spreiding in de tijd in groot onderhoud en renovatie. Tegenvallers kunnen dan een relatief grote impact hebben.
- **Wet- en regelgeving** en de **administratieve lasten**:
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een hogere kosten. Zie in dit verband ook hieronder onder 'digitalisering'.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Dit is ondervangen door professionalisering door middel van uitbesteden van de ex-post respectievelijk ex-ante administratieve taken naar organisaties die daar specifiek op zijn toegelegd. Op deze wijze verwachten wij dat zowel de continuïteit alsook de professionaliteit die voor het uitvoering geven aan deze functie benodigd zijn beter zijn gewaarborgd dan bij voortgezette uitvoering in eigen beheer.
- **Digitalisering:** er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Risico's in de digitalisering zijn matige kwaliteit en hoge kosten.

- **Personeel- en schaalrisico:** het personeelsrisico ondervangen we door het uitbesteden van een aantal processen, maar bestuur en een groot deel van de klantencontacten blijven leunen op enkele personen.
- **Reorganisatie- en continuïteitsrisico:** voor 2020 nemen we ons voor een groot deel van het onderhoud uit te besteden. Dit gaat gepaard met een kostenonzekerheid en een continuïteitsrisico in de dienstverlening.
- **Integriteitsrisico:** vanwege het feit dat we opereren binnen het maatschappelijke middenveld is er een sterke externe aandacht voor integriteit. Alles minder dan excellent functioneren kan ons in de weg gaan zitten. Er is op dit moment geen aanwijzing dat hier op korte termijn iets mis zou kunnen gaan. Vanaf begin 2019 is een nieuwe integriteitscode en meldingsprotocol van kracht. De aandacht hiervoor in de organisatie en in het overleg met de externe partners beperkt het risico.
- **Imago- en publiciteitsrisico:** woningcorporaties liggen in het algemeen onder de kijker van het grote publiek. Permanente aandacht voor hoe we in de openbaarheid komen is van belang. Een slecht imago kan de relatie met onze maatschappelijk belanghebbenden verstoren en ons bestaansrecht ondermijnen. Op dit moment hebben we een goed imago, mede door goed ontwikkelde participatie en een hoge score in klanttevredenheid en duurzaamheid.
- **Toezichtsrisico:** de Autoriteit woningcorporaties heeft de bevoegdheid in te grijpen in de governance van Harmonisch Wonen. De Aw heeft in het Sectorbeeld 2018 onderzoek gedaan naar de risico's bij kleine corporaties. Daarbij heeft zij aangegeven dat er bij Harmonisch Wonen verhoogd risico is met betrekking tot efficiëntie en realisatie van beleid. De Aw spitst haar toezicht toe op die corporaties met een hoger risicoprofiel. De Aw heeft daarbij vastgesteld dat op dit moment het risicoprofiel bij Harmonisch Wonen laag is.

TOEKOMST

Harmonisch Wonen ziet zichzelf de komende jaren voortgaan als een zelfstandige organisatie zoals beschreven in het beleidsplan 2019-2022. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid op geregelde basis de komende jaren de schuldenlast terug te brengen, dan wel te investeren in duurzaamheid en nieuwbouw die bijdraagt aan de levensloopbestendigheid van het Sidhadorp:

- We koesteren de identiteit van het Sidhadorp en verwachten die de komende jaren goed in stand te kunnen houden.
- We gaan ervoor het onderhoud kwalitatief op relatief hoog niveau te houden en verwachten dat dat goed lukt.
- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel en we committeren ons aan de doelstelling tot CO₂-neutraliteit in 2050. We zoeken de komende periode naar de beste weg hiertoe en willen daar vanaf 2021 concreet mee aan de slag.
- We gaan voor betaalbare huisvesting en gaan de komende periode onderzoeken of een meer gematigde huurontwikkeling mogelijk is, waarbij we heldere keuzes moeten maken in wat we met de beschikbare middelen kunnen doen.
- We zetten ons de komende jaren in een beperkte nieuwbouwoontwikkeling direct bij het Sidhadorp mogelijk te maken.
- We houden rekening met de optredende vergrijzing. We werken daartoe samen met de gemeente die in het kader van de WMO waar nodig aanpassingen aan woningen kan laten doen. Als we nieuw bouwen is dat geschikt voor senioren.
- We blijven de leefbaarheid bewaken. We doen dat de komende periode vooral door te signaleren en door te verwijzen in goede samenwerking met gemeente, welzijn, zorg en politie en deze signaleringsfunctie mee te nemen in de uitbesteden van het onderhoud.
- We zetten ons in de huurachterstanden te beperken door mensen met betalingsproblemen te ondersteunen. We werken daartoe nauw samen met de gemeente.

We gaan de komende periode volop bezig met uitdagingen op het gebied van administratieve lasten en vernieuwen van de bedrijfsprocessen, digitalisering en uitbesteden. Met behoud van zelfstandigheid, identiteit en kwaliteit zetten we de komende periode in op professionaliseren van taken. We behouden essentiële taken als bestuur, management, persoonlijk klantcontact en belanghebbendenoverleg in eigen hand, terwijl we op korte termijn een start maken het onderhoud elders onder te brengen. De aan deze herverdeling ten grondslag liggende uitgangspunten waren onderwerp van gesprek in het belanghebbendenoverleg en hebben we vastgelegd in het nieuwe beleidsplan 2019-2022.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

BEZWAAR WOZ-WAARDEN

Over de belastingjaren 2018 en 2019 is bezwaar aangetekend tegen de WOZ-beschikkingen van de gemeente. De bezwaren zijn deels toegekend wat heeft geresulteerd in een teruggave. Deze teruggaven zijn verwerkt. Echter de verlaging van de WOZ waarde heeft ook een verlaging van de aanslagen verhuurdersheffing tot gevolg. Daartoe dienen de heraangiften nog te geschieden die kunnen resulteren in een terugbetaling die in totaal kan oplopen tot circa 10.000 euro.

CORONAPANDEMIE

Harmonisch Wonen heeft in verband met de Coronaepidemie in het voorjaar van 2020 maatregelen genomen in de bedrijfsvoering. Daarbij hanteren we de Aedesrichtlijnen. Dat betekent dat Harmonisch Wonen als organisatie doorwerkt en dat er geen beroep wordt gedaan op bedrijfsondersteuning vanuit de overheid.

Als gevolg van de economische effecten van de crisis, kan het zijn dat huurders in de betaalproblemen komen. Ook daar geldt dat we in de afhandeling daarvan de Aedesrichtlijnen volgen. Dat houdt in dat er geen generiek uitstel van betaling wordt gegeven, maar dat we in individuele gevallen met de betrokken huurder zoeken naar oplossingen. Ook zullen we gedurende de door de overheid opgelegde beperking in het economisch verkeer geen huurders ontruimen. Dat kan grotere betaalachterstanden tot gevolg hebben en als zodanig van invloed zijn op de liquiditeitspositie van Harmonisch Wonen. In verband daarmee hebben we een risicoanalyse uitgevoerd. In de begroting van 2020 is ruimte om tot 16% van de jaaromzet aan extra liquide middelen te genereren zonder een aanpassing te doen aan de leningportefeuille conform het treasuryplan van 2020. Aangezien de huurachterstand nu circa 1% bedraagt, verwachten we dat we hiermee ruimschoots dekking hebben voor het potentiële kasrisico.

BESTUURSVERKLARING

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



Zomerfeest Sidhadorp (Eigen foto)

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)



© Fotostudio Wierd

Bewoners vieren feest bij de opening van het gerenoveerde pleintje aan de Rivierenlaan (foto: Fotostudio Wierd)

INLEIDING

2019 is het jaar waarin de contouren van de omvorming van Harmonisch Wonen naar 'regiecorporatie' zich geleidelijk aan steeds scherper aftekenden. Gedurende het jaar kon worden teruggeblikt op de eerste ervaringen met de in 2018 in gang gezette uitbesteding van de financiële administratie. Parallel daaraan werd de uitbesteding van het incidenteel, mutatie- en het planmatig onderhoud in de steigers gezet. En in het laatste kwartaal zijn de eerste stappen gezet gericht op de ontwikkeling van een nieuwbouwplan voor zelfstandig wonen met zorg.

2019 was ook het jaar waarin voor de Raad van Commissarissen belangrijke veranderingen zijn doorgevoerd. Peter Pels trad als voorzitter en lid van de Raad terug en gaf zo uitvoering aan het al in 2017 genomen besluit om het rooster van aftreden van de leden van de Raad in balans te brengen. In de met het vertrek van Peter Pels ontstane vacature is voorzien door enerzijds Judith Gelmers als nieuw lid in de Raad te verwelkomen en anderzijds Arnoud Vlak te laten doorstromen naar de rol van voorzitter van de Raad.

Allemaal majeure veranderingen waarin de Raad van Commissarissen zich steeds opnieuw voor de vraag gesteld ziet hoe zij haar rollen van toezichthouder, klankbord en werkgever het beste kan invullen. Deze vraag zal overigens binnen de *governance* van iedere woningcorporatie wel regelmatig aan de orde zijn. Bij Harmonisch Wonen is dit vraagstuk evenwel pregnanter; bij vrijwel ieder onderwerp rijst de vraag of de algemeen gehuldigde opvattingen over de rol die Raden van Commissarissen bij woningcorporaties in z'n algemeenheid geacht worden te vervullen wel bij Harmonisch Wonen passen. De schaal en de ambitie van Harmonisch Wonen vragen om een Raad die niet alleen betrokken, maar vooral ook inhoudelijk en fysiek nabij is.

De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit voor de grote inzet en veranderingsgezindheid van de directeur-bestuurder. De Raad is de vrijwilliger, het team van Harmonisch Wonen en de directeur-bestuurder erkentelijk voor de in 2019 geleverde prestaties.

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

Goed bestuur, ofwel *good governance*, staat centraal in het handelen van de Raad van Commissarissen. Als intern toezichthouder van een maatschappelijke organisatie voelt de Raad van Commissarissen de plicht maximaal transparant te zijn. Dat houdt in dat de Raad het belangrijk vindt dat iedereen die medeverantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen draagt zo open mogelijk is en geen geheimen heeft; niet voor elkaar, niet voor de maatschappelijke belanghouders en zeker niet voor de mensen die op voorziening in huisvesting door Harmonisch Wonen zijn aangewezen.

Harmonisch Wonen is een stichting. De bestuursorganisatie van Harmonisch Wonen is volgens het *two-tier* model ingericht, waarbij de verantwoordelijkheid voor het functioneren van de organisatie volgens voorschriften in de Woningwet is opgedeeld tussen enerzijds een bestuur en anderzijds een Raad van Commissarissen. Harmonisch Wonen kent een zogeheten eenhoofdige bestuur dat door de directeur-bestuurder wordt ingevuld. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie personen die uitsluitend als collectief aan de rollen en verantwoordelijkheden van de Raad invulling geven.

GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES

Harmonisch Wonen is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties en onderschrijft vanuit die invalshoek als rechtspersoon de Governancecode woningcorporaties. Als gevolg van het lidmaatschap van Harmonisch Wonen van Aedes is de directeur-bestuurder *qualitate qua* aan deze code gebonden. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Uit hoofde van dat lidmaatschap is ieder lid van de Raad van Commissarissen als persoon gebonden aan deze code. De kosten van deze individuele lidmaatschappen worden door Harmonisch Wonen gedragen.

Bestuur en Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen beschouwen de wet (BW en Woningwet) en haar uitvoeringsregelingen in combinatie met de Governancecode woningcorporaties als het externe toezichtkader voor alle personen die binnen de governance van Harmonisch Wonen medeverantwoordelijkheid dragen voor de continuïteit en de beslissingen van Harmonisch Wonen.

- In de Governancecode wordt onder meer gesproken over integriteit. Een aantal aspecten daarvan heeft Harmonisch Wonen uitgewerkt in een beknopte integriteitscode, waar het gehele team, maar ook het bestuur en de Raad van Commissarissen aan is gehouden. In de integriteitscode wordt onder andere geregeld hoe binnen Harmonisch Wonen met geschenken wordt omgegaan, maar ook dat misstanden in de organisatie niet worden getolereerd en hoe daarmee wordt omgegaan als daarvan melding wordt gemaakt. Dit laatste is in het bijzonder vastgelegd in een klokkenluidersregeling die als onderdeel van de integriteitscode geldt. De integriteitscode is gebaseerd op een model, dat algemeen toepassing heeft binnen maatschappelijke instellingen.
- In het licht van de bijzondere – dubbele - doelstelling van Harmonisch Wonen hecht de Raad van Commissarissen groot belang aan een stevige binding met en draagvlak onder de doelgroep (de beoefenaren van transcendentale meditatie (TM)). Dit moet in de optiek van de Raad niet alleen tot uitdrukking komen in het dagelijkse werk van Harmonisch Wonen in het Sidhadorp, maar ook in de personele samenstelling van de Raad; om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de bijzondere dubbele doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat in de Raad mensen met TM-deskundigheid en binding met de TM-organisatie in Nederland opgenomen zijn.
- De heer Vos is huurderscommissaris, tevens bewoner van het Sidhadorp én huurder van een van de woningen van Harmonisch Wonen. Als Sidha en TM-leraar is hij nauw betrokken bij de TM-organisatie en heeft hij veel kennis van de beoefening van TM-technieken. Hij bekleedt diverse nevenfuncties in het Sidhadorp. Hierover zijn goede afspraken (in casu vroegtijdige informatie/communicatie) gemaakt om iedere vorm van belangenverstrengeling te voorkomen. De afspraken worden periodiek getoetst aan de actualiteit.
- Mevrouw Gelmers kan bogen op een jarenlange ervaring in het fysieke en sociale domein in het management van zowel woningcorporaties als gemeenten. Zij is per 23 september 2019 tot de Raad toetreden en besteedt vooral aandacht aan de vraagstukken die spelen rondom management- & organisatievernieuwing en uitbesteding.
- De heer Vlak vervulde gedurende het verslagjaar ook commissariaten bij de stichting Vallei Wonen in Woudenberg (welke corporatie per 1 januari 2020 is gefuseerd met de stichting Omnia Wonen te Harderwijk) en Woonstichting Vooruitgang (die per 1 juli 2019 is gefuseerd met Woonstichting Stek te Lisse). De heer Vlak beschikt over jarenlange ervaring met governance, vastgoedexploitatie en financieringsvraagstukken bij woningcorporaties en vastgoedbeleggingsinstellingen. Hij is per 23 september 2019 voorzitter van de Raad.

WERKWIJZE VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder, maakt het beleid en bestuurt de organisatie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Harmonisch Wonen. De Raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder(s), en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Harmonisch Wonen elke vier jaar laat uitvoeren.

Bestuur en Raad van commissarissen verhouden zich tot elkaar op basis van de verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden die in de wet (BW en Woningwet) en de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Gelet op de personele omvang van de werkorganisatie en de Raad van Commissarissen wordt niet met separate

commissies gewerkt. De Raad is als collectief verantwoordelijk op alle taakgebieden, zowel waar het het inwinnen van advies, de voorbereiding van besluiten alsook de besluitvorming van de Raad zelf betreft.

Kortgezegd komt dit alles erop neer dat de *governance* van Harmonisch Wonen is ingericht volgens het zogeheten *two-tier* model, waarbij veel van hoe de onderlinge verhouding tussen Raad en bestuur is geregeld, is ontleend aan het structuurregime voor grote vennootschappen. Het *two-tier* model gaat uit van een strikte scheiding van verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen bestuur en raad van commissarissen. Met name bij organisaties waarin het dagelijks functioneren van het bestuur is ingebed in een breder opgezette directie- en managementstructuur draagt deze opzet voor de *governance* van corporaties bij aan goed en gefocust functioneren van het interne toezicht. Echter wanneer een organisatie zo klein is als die van Harmonisch Wonen kan een al te strikte invulling geven aan de principes van het *two-tier* model allicht tot problemen leiden, met name omdat het bestuur in zijn dagelijkse functioneren binnen de werkorganisatie onvoldoende klankbord, *countervailing power* en *checks and balances* heeft. Raad en bestuur van Harmonisch Wonen merken dit als een risico voor het functioneren van de *governance* aan en passen om die reden een werkwijze toe waarin de klankbordfunctie van de Raad ten opzichte van het bestuur is versterkt. Veelal gevraagd, maar bij tijd en wijle ook ongevraagd, bieden de Raad of individuele leden van de Raad het bestuur klankbord bij onderwerpen die voor de continuïteit van Harmonisch Wonen van belang zijn. Op die momenten wordt het bestuur kennis, ervaring en netwerk aangereikt dat het bij organisaties met een grotere schaal bij directie en management betreft. Als gevolg daarvan vertoont het samenspel van bestuur en Raad in de praktijk meer gelijkenis met het zogeheten *one-tier* dan met het *two-tier* model. In het *one-tier* model is sprake van uitvoerend en niet-uitvoerend bestuurders in plaats van commissarissen. Omdat Harmonisch Wonen juridisch niet in een *one-tier* model kan en mag functioneren zijn bestuur en Raad zich terdege van bewust van het risico wanneer klankbord geven omslaat in meebesturen. Om die reden wordt in elke situatie waarin sprake is van het geven van klankbord expliciet stilgestaan bij de vraag wie waarvoor verantwoordelijk is én wat de aard van het besprokene is.

Voor het toezicht van de Raad is het hierboven omschreven externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de Raad zich op het standpunt stelt dat het functioneren van de organen van Harmonisch Wonen en de personen die daarbinnen medeverantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen dragen zich te allen tijde binnen de normen en grenzen die in het extern toezichtskader zijn verankerd behoort te bewegen.

Het externe toezichtskader is in ieder geval in de navolgende documenten vastgelegd:

- Burgerlijk Wetboek (BW);
- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en verdere uitvoeringsregelingen;
- Wet Normering Topinkomens (WNT);
- Governancecode Woningcorporaties;
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- Beleid en kaders stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Beleid en kaders Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Het interne toezichtskader is verankerd in de statuten en diverse reglementen en procedurestukken:

- Statuten van stichting Harmonisch Wonen;
- Reglement Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Profielschets Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Procedure werving Huurderleden van de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen;
- Financieel reglement van Harmonisch Wonen;

- Vigerende meerjarenbeleids- & bedrijfsplan;
- Procedure tot het aangaan van en het betaalbaar stellen op verplichtingen;
- Integriteitscode Harmonisch Wonen, inclusief klokkenluidersregeling.

Om te waarborgen dat de (leden van de) Raad van Commissarissen en het bestuur blijven voldoen aan de voor hen geldende profielschetsen worden jaarlijks beoordelingen opgesteld. Iedere commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar met na ommekomst van die periode de mogelijkheid die benoeming eenmaal voor een periode van nogmaals vier jaar te verlengen. Sedert 1 juli 2015 speelt ook de Autoriteit woningcorporaties namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een centrale rol bij benoemingen en herbenoemingen van commissarissen en leden van het bestuur. De Woningwet bepaalt dat Harmonisch Wonen kandidaat-leden van de Raad van Commissarissen en kandidaten voor benoeming tot bestuurder pas definitief kan (her)benoemen nadat zij door de Autoriteit woningcorporaties op geschiktheid en betrouwbaarheid zijn getoetst. Aangezien alle leden van de Raad van Commissarissen zijn (her)benoemd ná 1 juli 2015 zijn zij allen op geschiktheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit woningcorporaties getoetst.

ROOSTER VAN AFTREDEN

Voor een kleine Raad van drie personen is het lastig zo niet onwenselijk dat twee leden van de Raad in hetzelfde jaar aftreden en moeten worden vervangen. Aangezien de benoemingstermijnen van de heren Vos en Pels geheel parallel liepen, heeft de Raad in 2018 besloten om meer spreiding in het rooster van aftreden aan te brengen. Alles afwegende, vooral het belang van een goede vertegenwoordiging in de Raad uit het Sidhadorp zelf, heeft de heer Pels toen besloten om niet voor een volle tweede termijn van vier jaar te worden herbenoemd, maar om in de tweede helft van 2019 als voorzitter en lid van de Raad terug te treden. In september 2019 is aan dit besluit uitvoering gegeven; mevrouw Gelmers trad per datzelfde moment als nieuw lid toe tot de Raad van Commissarissen en de heer Vlak werd gevraagd zijn rol van vicevoorzitter te verruilen voor die van voorzitter van de Raad. Aldus is het rooster van aftreden zodanig gebalanceerd dat is gewaarborgd dat de individuele leden van de Raad met de grootst mogelijke spreiding in de tijd aftreden.

TOEZICHT EN TOETSING

De hierboven omschreven externe en interne toezichtskaders beschrijven op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Harmonisch Wonen. Deze kaders omvatten het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitvoeren van zijn taken toepast. Het onderstaande toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader valt uiteen in de kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie:

Besturingskaders

- Visiedocument;
- Strategisch voorraadbeleid/meerjarenonderhoudsbegroting;
- Meerjarenbeleids- en bedrijfsplan;
- Jaarplan & jaarbegroting;
- Prestatieafspraken met de huurdersvertegenwoordiging Sidhadorp en het College van B&W van de gemeente Lelystad;
- Belanghoudersoverzicht;
- Governanceagenda.

Beheersingskaders

- Financiële kaders & meerjarenprognose;

- Liquiditeitsbegroting (op maandbasis);
- Treasury- en financieringsstatuut;
- Risicobeheersingssysteem;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Organisatie- en formatieplan en strategisch humanresourcesbeleid;
- Calamiteitenplan.

In zijn rollen van intern toezichthouder op en klankbord voor het bestuur laat de Raad van Commissarissen uitdrukkelijk zien op welke wijze zij rekenschap geeft van:

- De rapportages van de Autoriteit woningcorporaties voor zover deze (deelsegmenten van) de sector woningcorporaties als geheel betreffen;
- De oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties die Harmonisch Wonen specifiek betreft en alle overige correspondentie en communicatie van de Autoriteit woningcorporaties met Harmonisch Wonen specifiek;
- De rapportage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor zover deze (deelsegmenten van) de sectorwoningcorporaties als geheel betreffen;
- De beoordelingsbrief en de borgingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw die Harmonisch Wonen specifiek betreft en alle overige correspondentie en communicatie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met Harmonisch Wonen specifiek;
- De rapportages en overige communicatie van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die de woningmarkt als geheel en de sector woningcorporaties in het bijzonder betreffen;
- De door Aedes vereniging van woningcorporaties beschikbaar gestelde branchespecifieke beleids- en bedrijfsinformatie;
- De door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties beschikbaar gestelde beroepsgroepinformatie;
- Rapportages (van zowel formeel als informeel karakter) van de door de Raad van Commissarissen aangestelde controlerend accountant;
- Rapportages (van zowel formeel als informeel karakter) van de door de Raad van Commissarissen aangestelde auditing fiscalist;
- Informatie, opvattingen en beelden die worden uitgewisseld tijdens het jaarlijkse bestuurlijke overleg van het bestuur, de huurdersorganisatie Sidhadorp, de Raad van Commissarissen en de beleidsverantwoordelijke wethouder van de gemeente Lelystad;
- Informatie, opvattingen en beelden die worden uitgewisseld tijdens het jaarlijkse bestuurlijke overleg van relevante in het Sidhadorp actieve verenigingen en stichtingen;
- informatie verkregen uit overige relevante netwerken, zoals dat van contacten met de huurdersorganisatie Sidhadorp, individuele bewoners, medewerkers en vrijwilligers.

De Raad verwacht van de bestuurder dat deze de Raad proactief informeert over, en waar nodig betreft bij, zaken die spelen in en om de corporatie en het Sidhadorp, uiteraard voor zover deze relevant zijn voor de rol en verantwoordelijkheid van de Raad. De Raad hanteert daarbij, parallel aan wat ook in de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) voor de omgang van bestuurders met ondernemingsraden is bepaald, het criterium dat de bestuurder de Raad bij de door hem te maken afwegingen heeft te betrekken op een moment dat het advies en/of besluit van de Raad nog van wezenlijke invloed op de uiteindelijk door de bestuurder te nemen besluiten kan zijn. Om de individuele leden van de Raad én de bestuurder de gelegenheid te geven zich uit te spreken over de vraag of deze omgangsregel ook in de praktijk voldoende wordt nageleefd wordt aan het einde van iedere gecombineerde Raad van Commissarissen- en bestuursvergadering gereflecteerd op de gang van zaken in de vergadering en op de vraag of eenieder zich in control voelt. Een ordelijk verloop van de gecombineerde vergadering van de Raad en het bestuur wordt bevorderd doordat de voorzitter van de Raad

en de directeur-bestuurder de agenda van de reguliere vergaderingen en inhoud van de daarop te plaatsen onderwerpen een-op-een met elkaar voorbespreken. Bij die voorbesprekingen geldt de governance-agenda als leidraad voor de vraag wanneer welk onderwerp in ieder geval aan de orde behoort te komen. Het ordelijke verloop en de effectiviteit van de vergadering wordt tevens bevorderd doordat de Raad van Commissarissen de vergadering voorbespreekt buiten aanwezigheid van de bestuurder.

ORGANISATIE

Harmonisch Wonen kent sinds 1994 een tweelaagse bestuurlijke structuur met een eenhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen. De bestuursfunctie wordt vervuld door een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is in loondienst van Harmonisch Wonen; diens arbeidsovereenkomst is voor het laatst op 10-12-2012 integraal herzien.

Bestuur:

Naam	<i>Dr. R.W.M. Matthijssen</i>
Datum in dienst	<i>01-05-1989</i>
Datum aanstelling als bestuurder	<i>01-01-1997</i>
Datum einde aanstelling	<i>niet van toepassing aangezien het benoemingsbesluit dateert van vóór 1 januari 1997 en het dienstverband voor onbepaalde tijd is aangegaan vóór 1 januari 2013, en na 31 december 2012 geen wijziging meer heeft ondergaan.</i>
Dienstverband	<i>Loondienst 0,75 fte, (4 dagen per week)</i>
Beloning	<i>€ 56.500 all-in</i>
Geslacht / geb. jaar	<i>Man 1960</i>
Nevenfuncties	<i>-</i>

De RvC bestond ultimo 2019 uit drie personen:

Naam	<i>S. Vos</i>
Datum installatie	<i>12-06-2013</i>
Datum aftreden	<i>12-06-2021 niet herbenoembaar</i>
Portefeuille	<i>Lid (secretaris, namens huurders, PZ)</i>
Beroep	<i>Leraar TM</i>
Geslacht / geb. jaar	<i>Man 1955</i>
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Secretaris RvT Stichting Harmonisch Leven David Lynch Foundation</i> • <i>Bestuurslid Stichting Vredeswijk</i> • <i>Bestuurslid SOWCI-Lelystad, Groningen en Friesland</i> • <i>Voorzitter Peuterspeelzaal "De Sterretjes"</i> • <i>Eigenaar Winford Rotterdam BV (tot april 2019)</i>

Naam	<i>Dr. J. Gelmers</i>
Datum installatie	<i>23-09-2019</i>
Datum aftreden	<i>23-09-2023 herbenoembaar</i>
Portefeuille	<i>Lid (management- & organisatievernieuwing en uitbesteding)</i>
Beroep	<i>Manager Vastgoed</i>
Geslacht / geb. jaar	<i>Vrouw 1965</i>
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • <i>geen</i>

Naam	Mr. A.L.M. Vlak
Datum installatie	16-06-2016
Datum aftreden	16-06-2024 niet herbenoembaar
Portefeuille	Voorzitter (juridische zaken, financiën, vastgoed, bedrijfsvoering)
Beroep	Organisatieadviseur
Geslacht / geb. jaar	Man 1962
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurder Lenters & Vlak Participaties Holding BV • Directeur/eigenaar Lenters Management Services & Advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE, • Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie stichting Vallei Wonen te Woudenberg) • Adviseur bestuur tevens aspirant lid van het bestuur Regio Oost vereniging Vastgoed Belang te Amsterdam

In 2019 afgetreden leden RvC:

Naam	Ir. P.M. Pels
Datum installatie	22-08-2013
Datum aftreden	23-9-2019
Portefeuille	Voorzitter (Financiën, volkshuisvesting, projectontwikkeling, communicatie)
Beroep	Ondernemer
Geslacht / geb. jaar	Man 1955
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/eigenaar ZoTekst • Redacteur Personal Publish te Zwolle

De Raad van Commissarissen is in het kader van de in 2019 doorlopen openbare wervings- en selectieprocedure met het oog op de vervulling van de vacature die door het vertrek van de heer Pels zou ontstaan, in contact gekomen met de heer M. Seegers, een in Lelystad woonachtige jonge professional. Ondanks zijn jonge leeftijd en zijn als gevolg daarvan nog relatief korte maatschappelijke ervaring, heeft hij bovengemiddelde belangstelling voor het werk van raden van commissarissen bij woningcorporaties in het algemeen en voor het werk van Harmonisch Wonen in het bijzonder. Dit was voor de Raad aanleiding om in overleg met de directeur-bestuurder de heer Seegers uit te nodigen om als ambtelijk secretaris/aspirant-commissaris voor de Raad en het bestuur werkzaam te zijn op basis van een vrijwilligersovereenkomst. De heer Seegers heeft aldus toegang tot alle beraadslagingen van de Raad en het bestuur. Het is hem toegestaan aan de beraadslagingen deel te nemen als ware hij commissaris, overigens zónder dat hem participatie aan de eigenlijke besluitvorming is toegestaan. Dit geeft de heer Seegers de kans om zoveel mogelijk ervaring op te doen met wat het uitoefenen van het vak van commissaris in de praktijk betekent. Daarnaast verzorgt de heer Seegers de verslaglegging van de vergaderingen van de Raad. Hij ontvangt hiervoor een vrijwilligersvergoeding die voldoet aan de randvoorwaarden die de Belastingdienst daaraan stelt. De met hem gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een zogeheten vrijwilligersovereenkomst die waarborgt dat geen sprake is van een gezagsrelatie. Bovendien is uitdrukkelijk bepaald dat de aspirant-status van de heer Seegers inhoudt dat hij in ieder geval niet bij Harmonisch Wonen tot commissaris benoemd zal worden. De inzake 2019 aan de heer Seegers toegekende vrijwilligersvergoeding bedraagt €680.

DE RAAD ALS WERKGEVER

BEOORDELING EN BEZOLDIGING DIRECTEUR-BESTUURDER

De Raad van Commissarissen besluit over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en het ontslag van de leden van het bestuur. De Raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. De Raad is van opvatting dat beoordelen een continu proces is. In iedere gecombineerde Raad van Commissarissen- en bestuursvergadering wordt aan het eind het verloop van de vergadering en ieders inbreng daarin (zowel inhoudelijk als procesmatig)

geëvalueerd. Dit schept voor eenieder de mogelijkheid het functioneren van wie dan ook aan de orde te stellen. De voor 11 juni 2019 geplande gecombineerde Raad vergadering van de van Commissarissen met het bestuurstonde uiteindelijk geheel in het teken van een tussentijds vinger-aan-de-pols-gesprek met de directeur-bestuurder. Dit met het oog op de grote veranderingen in de manier waarop de organisatie wordt aangestuurd als gevolg van de reeds gerealiseerde uitbesteding van de financiële administratie en de toen nog voorgenomen integrale uitbesteding van alle activiteiten op het gebied van vastgoedonderhoud. In dit gesprek is met name stilgestaan bij de vraag wat deze veranderingen betekenen voor de onderlinge verhouding van de directeur-bestuurder met de Raad (en vice versa). Op 26 februari 2020 voerde Raad het formele functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. Dit gesprek werd gevoerd mede op basis van de vraag wat het in september 2019 mede in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties door een onderzoeker van de Vrije Universiteit te Amsterdam uitgebrachte onderzoeksrapport "Kracht en Tegenkracht" voor het functioneren van de (individuele leden van de) Raad en de directeur-bestuurder betekent. Mede om die reden heeft de Raad aan dit beoordelingsgesprek ook het verslag van haar zelfevaluatie van 28 oktober 2019 ten grondslag gelegd. Gelet op de schaal en ambitie van Harmonisch Wonen is de Raad is van opvatting dat naarmate de uitbesteding van de kernbedrijfsprocessen voortschrijdt de directeur-bestuurder voor de door hem te maken afwegingen nadrukkelijker en eerder in de tijd op de klankbordfunctie van de Raad heeft terug te vallen. In het besef dat juist dít aspect voor een directeur-bestuurder die al 23 jaar aan een stuk persoonlijk de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen draagt een nieuwe fase in zijn persoonlijke en professionele ontwikkeling betekent, heeft de Raad diens functioneren als goed beoordeeld.

Over de ontwikkeling van de beloning van de directeur-bestuurder is eerder een meerjarenafspraak gemaakt. De Raad besloot toen de beloning van de directeur-bestuurder te handhaven op het niveau van 2016, zijnde zo'n 96 á 97% van het maximum WNT-niveau. Tevens besloot de Raad toen om voortaan de ontwikkeling van de WNT-norm als leidend te beschouwen en de beloning deze ontwikkeling te laten volgen, vanaf 1 januari 2017. Dit bij gewoon/goed functioneren van de directeur-bestuurder, hetgeen jaarlijks in een beoordelingsgesprek met de Raad wordt besproken.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder ter zake 2019 laat zich als volgt specificeren:

Naam	Dr. R.W.M. Matthijssen
Bruto salaris inclusief vakantiegeld	55.810
Belaste onkostenvergoedingen	788
Beloning betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	9.902
Total bezoldiging conform definitie WNT	66.500

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder inzake 2019 volgens de WNT-definitie is ten opzichte van 2018 met 4,6% gestegen. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2019 bij een fulltime dienstverband € 91.000. Omgerekend naar een 0,75% dienstverband is dit € 68.250. De daadwerkelijk aan de directeur-bestuurder met betrekking tot 2019 toegekende bezoldiging is derhalve lager dan het voor Harmonisch Wonen ingevolge de WNT geldende maximum.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 29 oktober 2019 heeft de Raad zijn eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, geëvalueerd. Dit maal is de zelfevaluatie in eigen beheer uitgevoerd. Voor deze zelfevaluatie hebben de commissarissen zich voorbereid aan de hand van enkele publicaties en rapporten over aandachtspunten en risico's in het functioneren van een RvC en de relatie met de bestuurder:

- Onderzoeksrapport Vrije Universiteit in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties gepubliceerd dd. 30 september 2019, 'Kracht & Tegenkracht';
- Samenvatting onderzoeksrapport Vrije Universiteit 'Kracht & Tegenkracht', opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties en op haar website gepubliceerd op 30 september 2019;

- 'Sectorbeeld woningcorporaties', opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties en op haar website gepubliceerd op 20 december 2018;
- Powerpointpresentatie inzake het Strategisch Programma van het Waarborgfonds Woningcorporaties, dd. Oktober 2019.

In de zelfevaluatie is er met name stilgestaan bij ieders paradigma en de sterktes en risico's daarvan, en het verhouden van de Raad van Commissarissen richting de directeur-bestuurder.

De belangrijkste conclusies uit deze zelfevaluatie zijn:

- De RvC is opgebouwd uit zeer uiteenlopende persoonlijkheden met verschillende opvattingen over het functioneren en besturen van de corporatie. Deze verscheidenheid houdt elkaar scherp en dwingt in discussie te gaan.
- De risico's uit ieders paradigma zijn benoemd. Hier open over zijn maakt dat de commissarissen elkaar onderling kunnen waarschuwen voor paradigmaverkleving en valkuilen tijdig worden herkend.
- Een kracht en valkuil van de voorzitter is zijn vermogen tot sturen van discussie middels verbale inzet. Dat kan er toe leiden dat de opvattingen van andere commissarissen minder sterk tot hun recht komen en de opvattingen van de voorzitter de boventoon voeren in de koers van deze Raad. Dit risico is benoemd en erkend, de andere commissarissen waken hiervoor en houden de voorzitter in balans.
- De relatie van de Raad tot de bestuurder is per definitie tweeledig. Vanuit *governance* is de bestuurder zelfstandig, maar de Raad is ook werkgever van de bestuurder.
- De Raad beoordeelt Radbout Matthijssen als een goede bestuurder voor deze corporatie en de ontwikkelingsfase waarin deze zich nu bevindt.
- Aandachtspunt is de internalisatie door de bestuurder van de gezamenlijke manier van denken van Raad en bestuur.
- Het in personele zin nóg kleiner worden van de werkorganisatie betekent dat de bestuurder meer functies in één persoon moet verenigen. Inherent daaraan is dat een belangrijkere rol voor de Raad is weggelegd om de bestuurder van een inhoudelijke en positief-kritisch klankbord te voorzien, en om hem waar nodig bij te sturen voordat in beslissende zin voor de continuïteit van de organisatie belangrijke stappen zijn gezet.
- Er is een gestaag positieve ontwikkeling zichtbaar in het functioneren van de bestuurder waarbij hij laat zien zich opnieuw te kunnen aanpassen aan de veranderende omstandigheden waarbinnen Harmonisch Wonen zich ontwikkelt. Punt van aandacht is het positie nemen als bestuurder en in die zin ook gemotiveerd en geobjectiveerd weerwoord bieden aan de Raad.

BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De leden van de Raad van Commissarissen hebben vastgesteld dat de manier waarop zij ieder de passendheid van de commissariaatsbezoldiging beoordelen, verschilt. Enerzijds ligt de nadruk op kostenbeheersing, een thema dat al jaren op de agenda staat en dat op tal van manieren wordt nagestreefd. Bovendien is Harmonisch Wonen een zeer kleine corporatie die zich (nagenoeg) uitsluitend richt op de huisvesting van mensen met lage inkomens. In de kern zijn dit de argumenten die spreken voor een restrictief beleid voor de vergoedingen van de leden van de Raad van Commissarissen. Anderzijds worden door leden van de Raad van Commissarissen kennis, ervaring en netwerken ontsloten die voor een organisatie met de omvang en opzet van Harmonisch Wonen niet vanzelfsprekend toegankelijk zijn. Daarnaast dragen de leden van de Raad van Commissarissen zowel collectief als individueel verantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen; verantwoordelijkheid die onder omstandigheden ook aanleiding voor persoonlijke aansprakelijkheid kan zijn. In de kern zijn dit de argumenten die spreken voor bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen op een niveau

dat in lijn is met dat wat de onder de beroepsgroep toezichthouders in woningcorporaties gebruikelijk is.

Tegen deze achtergrond is 2018 besloten de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen stapsgewijs, gespreid over drie jaar, te beginnen per 1 januari 2018, aan te passen naar een verantwoord niveau dat nog altijd een stuk lager ligt dan de bezoldiging die volgens de WNT respectievelijk de VTW-beroepsregel (zie hieronder) ten hoogste zou kunnen worden toegekend. Dit verantwoord niveau is door de Raad bepaald op 90% van de volgens de VTW-beroepsregel ten hoogste aan commissarissen van Harmonisch Wonen toe te kennen bezoldiging.

De bezoldiging waarop de commissarissen van Harmonisch Wonen inzake hun op 2019 betrekking hebbende werkzaamheden recht konden doen gelden, alsook hetgeen hun ter zake van 2019 daadwerkelijk is uitgekeerd, is als volgt te specificeren. Let op: dit betreft uitsluitend de bezoldiging, dus exclusief onkostenvergoedingen;

Bezoldiging RvC	Zittingsperiode	Bezoldiging Be- leidsregel HW	Bezoldiging ge- declareerd
P. Pels (voorzitter)	1-1/23-9	6.314	6.314
A. Vlak (lid)	1-1/22-9	4.361	4.361
A. Vlak (voorzitter)	23-9/31-12	2.105	2.105
S. Vos	1-1/31-12	5.737	4.000
J. Gelmers	23-9/31-12	1.434	1.434

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is niet alleen van toepassing op de directeur-bestuurder, maar geldt ook voor de commissarissen. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor de directeur-bestuurder ter hoogte van € 91.000 is hierbij het uitgangspunt. De WNT bepaalt dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan bezoldiging mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. Hiermee bedraagt in 2019 de maximale bezoldiging volgens de WNT voor de leden respectievelijk de voorzitter van de Raad € 9.100 respectievelijk € 13.650. De daadwerkelijk aan de leden van de Raad uitgekeerde bezoldiging over 2019 blijft aldus ruim onder de gestelde WNT-normen.

In de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is een voor alle leden bindende beroepsregel vastgesteld. Deze regeling houdt een substantiele matiging in van de bezoldiging van toezichthouders. Omdat de commissarissen van Harmonisch Wonen ook lid zijn van de VTW zijn zij ieder verplicht om zich aan de beroepsregel te houden. In plaats van de 10% en 15% van de bezoldiging van de directeur-bestuurder conform de WNT mag de bezoldiging van commissarissen op grond van de VTW-beroepsregel niet meer bedragen dan circa 7,7% en 11,5% van de voor de directeur-bestuurder ingevolge de WNT geldende maximum bezoldiging. Ingevolge de VTW-beroepsregel bedraagt de maximale bezoldiging voor een commissaris van Harmonisch Wonen in 2019 €7.050 en voor de voorzitter € 10.550. De aan de leden van de Raad van Commissarissen over 2019 uitgekeerde bezoldiging blijft daarmee ook ruim beneden de ingevolge de VTW-beroepsregel gestelde maxima. Hetzelfde geldt voor het door de Raad zelf ingestelde maximum van 90% van de met de VTW-beroepsregel gestelde maxima.

PERMANENTE EDUCATIE

De directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door het volgen van trainingen en cursussen in het kader van de zogeheten Permanente Educatie (PE). Hiervoor ontvangen zij zogenaamde PE-punten.

Voor de leden van de Raad van Commissarissen geldt dat zij gehouden zijn aan de door de VTW ter zake de PE gestelde richtlijn. Deze houdt in dat commissarissen die lid zijn van de VTW per jaar ten

minste 5 PE-punten moeten behalen, waarbij tevens geldt dat in het direct voorgaande jaar teveel behaalde punten naar het nieuwe jaar mogen worden meegenomen. Voor commissarissen die gedurende het jaar benoemd zijn, geldt dat zij afhankelijk van de benoemingsdatum in het jaar van benoeming minder PE-punten mogen behalen.

In 2019 behaalden de afzonderlijke commissarissen het volgende aantal PE-punten:

Behaalde PE-punten	Peter Pels	Arnoud Vlak	Sjoerd Vos	Judith Gelmers
2019	-	10	7	-
2018	3	23	7	-

Krachtens besluit van de ledenvergadering van Aedes vereniging van woningcorporaties geldt voor directeur-bestuurders van woningcorporaties dat zij per tijdvak van 3 jaar ten minste 108 PE-punten moeten behalen.

Behaalde PE punten	2019	2018	2017	Totaal in drie jaar
Radbout Matthijssen	45	19	80	144

VERGADERINGEN RAAD

VERGADERINGEN

De Raad vergaderde in het verslagjaar 11 keer, waarvan 6 reguliere vergaderingen. 2 keer werd in afwezigheid van de directeur-bestuurder vergaderd (bij de zelfevaluatie en bij de voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder). Twee keer werd tijd ingeruimd voor een BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting de volgende onderwerpen met meer diepgang zijn besproken:

BOT-sessie 22 januari 2019:

- In de volle breedte is de inhoud en het proces van de totstandkoming van het nieuwe beleidsplan doorgenomen. Daarbij is gesproken over de keuzes die we maken uit de mogelijke toekomstscenario's.

BOT-sessie 22 augustus 2019:

- De verbetering van de control in de uitbestedingsrelaties voor wat betreft de administratie door met name het splitsen van de ex-post en de ex-ante processen.
- Het uitbesteden van het onderhoud is meer in detail besproken met name in het kader van een analyse van de risico's.
- De nieuwbouwvoornemens.
- Governance, samenwerking en rolopvatting tussen RvC en bestuur.

Tijdens de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen met de bestuurder zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Uitbreiden van RvC met een trainee.
- Goedkeuring van het Beleidsplan 2020-2024; communicatie met belanghebbenden en toezichthouders.
- Goedkeuring van vernieuwde versies van de integriteitcode en klokkenluiderregeling.
- Professionalisering van de fiscale ondersteuning; controle op de btw-positie en het vaststellen een Fiscaal statuut / fiscale visie. Aanstellen van een nieuwe fiscalist.
- Bespreken en vaststellen van arbeidsvoorwaarden en bezoldiging bestuur en RvC, bespreking randvoorwaarden WNT en gewijzigde nevenfuncties.

- De opvolging van de scheidende voorzitter, de benoemingsprocedure en de portefeuillevdeling van de nieuwe Raad.
- Huurbeleid en sociaal huurakkoord.
- Woonfraude.
- Bod op de woonvisie en de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie.
- Prestatieafspraken met de bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad.
- Uitbestedingsprocessen van onderhoud, administratie en nieuwbouw.
- Bij het uitbesteden van onderhoud het bij verschillende partijen onderbrengen van meten versus uitvoeren; onafhankelijke conditiemeting.
- Jaarrekening en jaarverslag; toegepast fourterstel; analyse van marktwaardepositie met gevoeligheidsanalyse; compliance; bevindingen accountant; kwaliteit van de stukken.
- De kwaliteit van de aansturing van de uitbestede processen, het leerproces voor de organisatie en het belang daarvan voor het functioneren en voortbestaan van Harmonisch Wonen.
- Halfjaarrapportages.
- Begroting, jaarplan en treasuryplan.
- Aanstelling accountant.
- Aedesbenchmark. Beoordelingen van de WSW en de Aw; positie en compliance.

OVERLEG MET HUURDERS

Via een afvaardiging heeft de Raad de algemene huurdersavond van Harmonisch Wonen bijgewoond. Tevens is deelgenomen aan het bestuurlijk overleg van de Huurderbelangenorganisatie, het bestuur en de voor het beleidsterrein 'wonen' verantwoordelijke wethouder van de gemeente Lelystad. Dit bestuurlijk overleg vond direct voorafgaand aan het sluiten van de prestatieafspraken voor 2020 plaats.

OVERLEG MET PERSONEEL

In 2019 had geen overleg van de Raad met het voltallige personeel plaats. Er was voor de leden van de Raad overigens wel ruim gelegenheid om met de medewerkers van Harmonisch Wonen te spreken tijdens de jaarlijkse themabijeenkomst (tevens eindejaarsbijeenkomst) met directeur-bestuurder, personeel en vrijwilligers. Het thema van deze bijeenkomst was in 2019 een bezoek aan Museum het Schip in Amsterdam en meer in het bijzonder de ontwikkeling van het wooncomplex Het Schip in de periode 1916-1921.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De Raad nam deel aan het bestuurlijk overleg Sidhadorp (met relevante in het dorp actieve organisaties).

VERKLARING

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2019 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2019 opgemaakte jaarrekening. De Raad van Commissarissen heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2019 opgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst-en-verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de bijbehorende toelichtingen. De jaarrekening is door F. Kroon RA werkzaam bij ACCON AVM Controlepraktijk B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2019 dienovereenkomstig vastgesteld. Bij vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening van stichting Harmonisch Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2019 € 3.110.173 positief.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

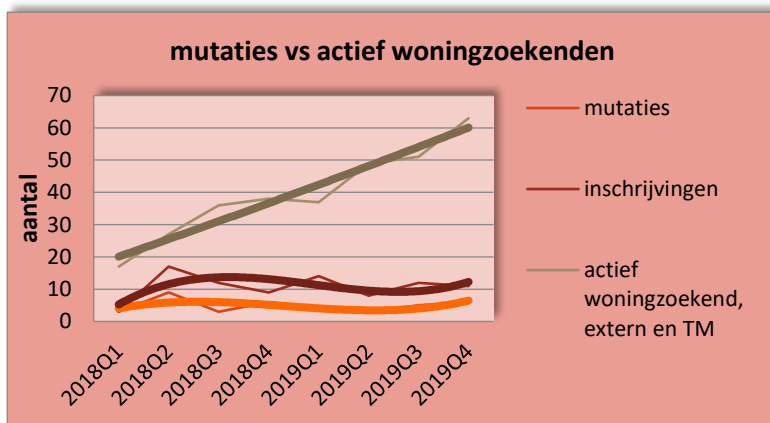


Aannemer Home Team vertrekt na afronding van vijf jaar badkamerrenovatie (eigen foto)

KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

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 211 woningen in bezit en verhuurde in 2019 alle vrijkomende woningen 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. Het aantal woning-

zoekenden nam toe, maar toch daalde de wachttijd voor een woning van 20 maanden naar 16,5 maanden. Dat komt omdat de mutatiegraad de laatste twee jaar hoger was dan de twee jaren daarvoor.

We hebben nog slechts één woning beschikbaar voor de verkoop, omdat we als minimale woningvoorraad het aantal van 210 aanhouden. Verdere daling van het aantal woningen vinden we in relatie tot onze schaalgrootte en bedrijfslasten niet verantwoord.

Mutatiegraad: 8,5%

Gemiddelde wachttijd voor een woning : 16,5 maanden

Woningen beschikbaar voor de verhuur zijn volgens de rijksdefinitie betaalbaar: we verhuren woningen net onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag of, indien geen huurtoeslag nodig is voor de markthuurlen tot maximaal de huurgrens voor de huurtoeslag. We noemen dat het tweehurenmodel.

Zittende huurders hebben gemiddeld een huur die lager is dan de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Daarvoor geldt ook dat deze mensen huren tegen een betaalbare huur.

NIEUWBOUW

In ons beleidsplan hebben we vastgelegd dat we het aantal seniorenwoningen willen uitbreiden. In 2019 hebben we hiervoor voorbereidend onderzoek gedaan. Allereerst hebben we ons verdiept in de mogelijke woonvormen voor ouderen. De woonvorm die ons aanspreekt is er een waarbij de zorgverlener in het woonblok woont. De zorg wordt betaald met inzet van persoonsgebonden budgetten van bewoners. Voor deze opzet hebben we een locatiestudie laten doen teneinde een grondoptie te verkrijgen bij de gemeente Lelystad. We streven naar een locatie aangrenzend aan de huidige woningen. Dat doen we om de huidige bewoners de mogelijkheid te geven binnen de eigen buurt die woonzorgcombinatie te ontvangen, waardoor ze tot in de laatste fasen van hun leven in de vertrouwde buurt kunnen blijven wonen. Zie ook de paragraaf [Uitbreidingsplannen](#) op bladzijde 7 van dit jaarverslag.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot ruim 30 jaar oud en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjarenonderhoudsbegroting. Deze raming geeft een indicatie van de kosten en ingrepen waar we rekening mee moeten houden, maar is geen besluit tot het uitvoeren van onderhoud. Besluiten nemen we steeds in de jaarbegroting. De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) houdt rekening met een renovatie rond het 40^e jaar van de exploitatie. Er is gekozen voor een renovatiescenario om daarmee de mogelijkheid te creëren voor een energierenovatie. In de opzet houden we rekening met renovaties tussen 2021 en 2032, waarbij ieder jaar een aantal huizenblokken ingerekend wordt. De meerkosten voor de energierenovatie zelf zijn nog niet doorgerekend, maar er is wel op basis van doorrekening in de Aedes Routekaart rekening gehouden met een jaarlijkse investering van 300.000 euro in die periode.



Overigens is energierenovatie niet op korte termijn nodig. Volgens de Aedesbenchmark behoren we tot de top 5-woningcorporaties met het meest energiezuinige woningbezit van het land met een gemiddelde energie-index van de woningen van 1,13. Alle woningen zijn aangesloten op een warmtenet dat voor circa 80% draait op biomassa en op 40% van de woningen liggen zonnepanelen. De beoogde energierenovatie betreft de volgende stap: het voorsorteren op CO₂-neutraliteit.

Vanaf 2020 besteden we het onderhoud volledig uit. We zoeken naar een oplossing waarbij een aannemer vanuit zijn expertise de optimale oplossing in het onderhoud kan ontwikkelen, zodat we de doelstellingen halen tegen beperkte kosten. In 2019 is gestart met het zoeken naar een aannemer die kan werken volgens de richtlijnen van Resultaatgericht Samenwerken (RGS). De RGS-methodiek gaat uit van de deskundigheid halen bij diegene waar die het grootst is en de risico's neerleggen bij die partij die ze klein kan maken. We gebruiken daar contractmodellen voor die door Aedes samen met OnderhoudNL zijn opgesteld. De te selecteren aannemer begint in 2020 vooralsnog alleen met het dagelijks onderhoud.

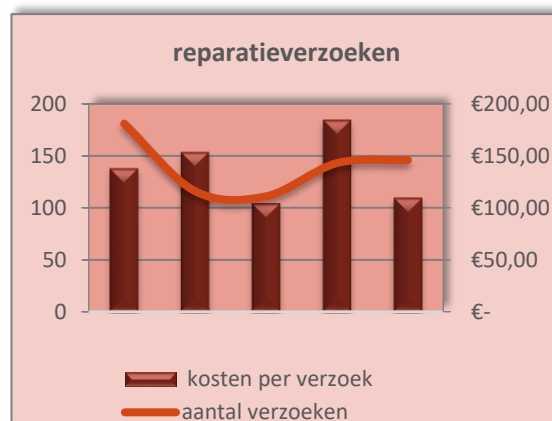
In de voorbereiding van het uitbesteden van het onderhoud is in 2019 een nulmeting van de staat van de woningen gedaan in de vorm van een NEN 2767-inspectie. De bevindingen daarvan wijken beperkt af van onze eigen MJOB. De MJOB is er vooralsnog niet op aangepast. We laten dat vanaf 2021 door de aannemer doen in het kader van de RGS samenwerking. Wel hebben we in de laatste versie van onze MJOB rekening gehouden met de bevindingen van de NEN 2767-inspectie. Onderdelen die in de inspectie een slechte conditiescore kregen hebben we in de MJOB prioriteit gegeven. Deze versie van de MJOB ligt ten grondslag aan de begroting 2020 en aan de fiscale opstelling bij dit jaarverslag.

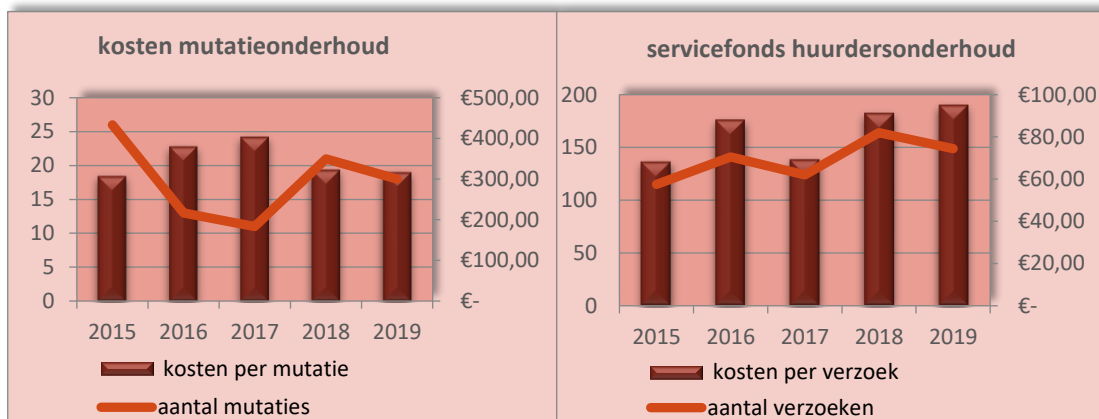
In 2015 is een start gemaakt met het groot onderhoud uitgevoerd aan badkamers en toiletten in 169 woningen. In 2019 vond de laatste fase plaats en is het project afgerond. Daarmee zijn alle badkamers en toiletten in het complex vernieuwd.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

Reparatie-, mutatie- en serviceonderhoud worden hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. De persoonlijke aanspreekbaarheid wordt door de huurders gewaardeerd met de hoogste score (A) in de Aedesbenchmark.

Het aantal verzoeken en de kosten schommelen over de jaren, en er is geen trend in te ontdekken. Alleen de kosten voor reparatieonderhoud lijken te stijgen over de jaren.





Harmonisch Wonen voert geen groot onderhoud uit tijdens mutaties. Als er bij een mutatie toch een nieuwe keuken wordt geplaatst, dan wordt die keuken geboekt onder planmatig onderhoud. De kosten zijn daardoor relatief laag en de huurdering als gevolg van mutaties ook.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2019 was het volgende onderhoud begroot:

onderdeel	begroting 2019	realisatie 2019
schilderwerk complex 106	€ -	€ 107
vervangen keukens	€ 22.454	€ 161
vervangen badkamers	€ 211.305	€ 198.936
mechanische ventilatie	€ 1.182	€ 806
velux vensters	€ -	€ 1.065
brandbeveiliging		€ 899
gevelpleisterwerk schilderen	€ 2.204	€ -
diversen	€ 286	€ 577
totaal	€ 237.431	€ 202.551
	per woning	€ 960

Er is circa 15% minder uitgegeven dan begroot. Dat komt met name omdat de keukenvervanging is uitgesteld in afwachting van

*Planmatig onderhoud:
gemiddeld €960
per woning*

het uitbesteden van het onderhoud. De oude aannemer Bribus heeft het werk teruggegeven en we

hebben geen goed alternatief kunnen vinden. Het aantal keukens is overigens niet nauwkeurig te voorspellen, want dat gaat op verzoek van de bewoner en vaak bij mutatie. Incidenteel vervangen we Veluxvensters. De vervanging daarvan is gepland bij de woningrenovatie, maar dat uitstel is niet altijd haalbaar.

€29.966 van de hier weergegeven uitgaven aan de badkamers betreft geactiveerde verbeteringen. Het totaal sluit daarom niet aan bij de weergave van het onderhoud in de jaarrekening. Daarnaast is in de jaarrekening een deel van de hier weergegeven uitgaven verantwoord als klachtenonderhoud.



WONINGVERBETERING

Bij het reguliere onderhoud aan badkamers is voor betere materialen gekozen. In de jaarrekening sluiten we aan bij de fiscale definitie en is de verbetering geactiveerd. Afscheid van Home Team na afronding badkamerrenovaties (eigen foto)

Voor het overige heeft geen woningverbetering plaatsgevonden.

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 iedere

Harmonisch Wonen: top 5-energiezuinige corporatie

*Gemiddelde energie-index: 1,13
(bron: Aedesbenchmark)*

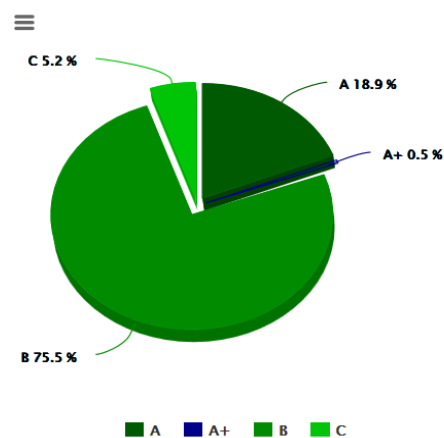
keer zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. Na de uitvoering van kruipruimte-isolatie eind 2013 en het plaat-

sen van zonnepanelen in 2014 zijn alle energielabels opnieuw bepaald. Het gemiddelde *afgemelde* label is B.

Daarmee is de energiedoelstelling voor 2020 uit het energieconvenant nu reeds behaald. Daarmee bleek Harmonisch Wonen een van de groenste corporaties van Nederland (bron: Aedesbenchmark). Overigens is er in de Aedesbenchmark een omrekening gedaan van de afgemelde energielabels naar de energie-index conform Nader Voorschrift 2015. De afgemelde energie-index (volgens de oudere berekeningswijze) is iets hoger.

Bij onderhoud kiezen we voor materialen met een milieukeurmerk. Dat is in 2019 toegepast bij het badkameronderhoud voor wat betreft het tegelwerk en bij de keukenvervanging plaatsen we de Bribus-ECO-keuken, die niet van traditioneel spaanplaat is.

VERHOUDING ENERGIEKLASSEN



TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 9 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2019 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

Woningvoorraad			
onroerend goed in eigendom		bouwjaren woningen	
woningen	211	1985	40%
bedrijfsruimten	9	1987	23%
bergingen	1	1989	15%
	221	1992	14%
		2002	9%
grootte van woningen		doelgroep van woningen	
2 kamers	15%	wonen/werken	2%
3/4 kamers	62%	senioren	8%
4/5 kamers	23%	jongeren	15%
		overige	75%
huurprijs van woningen		verkoop woningen	
< € 424,44	13%	beschikbaar voor verkoop	max 1 van 54
€ 424,44 – 607,46	40%	verkocht in boekjaar	-
€607,46– 651,03	22%		
€ 651,03 – 720,42	23%	bouwaard van woningen	
> € 720,42	2%	eengezins	81%
		meergezins	19%

PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

Alle *goedkope* woningen in de voorraad zijn HAT-eenheden en zijn gelabeld voor jongeren tot 35 jaar. Een deel van de woningen is op de begane grond en gelijkvloers. Deze woningen verhuren we ook aan 55+'ers. In totaal valt 75% van de woningen voor zittende huurders in de categorie 'betaalbaar' met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot €651,03). Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

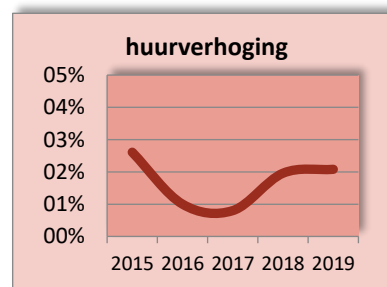
REGULIERE HUURVERHOOGING

De wetgever heeft bepaald dat de maximale jaarlijkse reguliere huurverhoging in 2019 op woningniveau niet hoger mag zijn dan 4,1%. Daarnaast is er een mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen een hogere huurverhoging tot 5,4% door te berekenen.

De regelgeving gaf daarnaast ruimte om niet alle huren met hetzelfde percentage te verhogen. Daar hebben we gebruik van gemaakt om de prijs van de woning iets beter in overeen-

stemming te brengen met de kwaliteit. Gemiddeld hebben we voor de sociale huurwoningen een huurverhoging van 2,08% gerea-

huurverhoging	aantal
0,0%	8%
1,0%	6%
2,0%	60%
3,0%	11%
4,0%	9%
5,6%	5%



Gemiddelde huurverhoging 2,1%

8% van de huurders kreeg geen huurverhoging

liseerd, gerekend zonder de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tellen we die wel mee dan is de gemiddelde huurverhoging 2,26%.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

We hebben in 2019 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Mensen met een inkomen boven € 42.436 kregen een huurverhoging van 5,6%. Dat gebeurde bij 4,7% van de huurders.

HUURSOMSTIJGING DAEB-WONINGEN

De wetgever stelt, behalve aan de huurverhoging per 1 juli ook een grens aan de toename van de huurinkomsten van alle sociale (DAEB-)huurwoningen, waarbij de huur van januari 2020 wordt vergeleken met de huur van januari 2019. Daarbij blijft de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten beschouwing. De toename mag niet hoger zijn dan 2,6%. De huursomstijging bedroeg in 2019 2,54% en is daarmee binnen de wet.

In 2018 noteerden we een overschrijding van 0,03%. Deze overschrijding mag en is gecompenseerd in het opvolgende jaar. De compensatie is bereikt met een onderschrijding van 0,06% in 2019.

HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

Bij nieuwe verhuringen verhuurden we de woning afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder, voor een huur net onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, dan wel voor de markthuur. Daarmee garanderen dat iedere woning betaalbaar is voor de primaire doelgroep. In 2019 kwam 94% van de nieuwe huurders in aanmerking voor huurtoeslag. In 2018 was dat nog 71%.

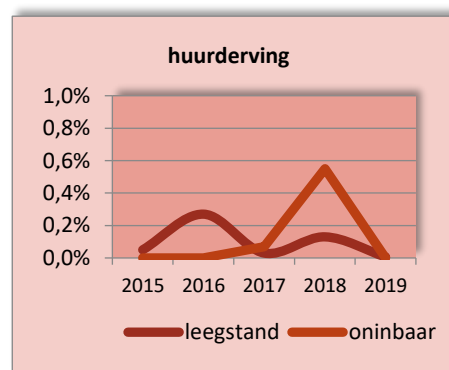
HUURDERVING

In 2019 was de huurderiving 0,006% (€ 95).

In 2019 is niet afgeboekt wegens oninbaarheid.

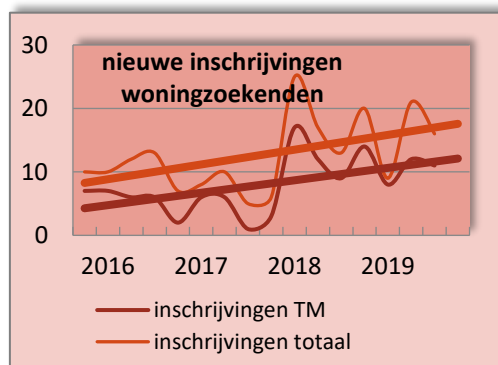
VERHUUR

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.



TOELATINGSBELEID

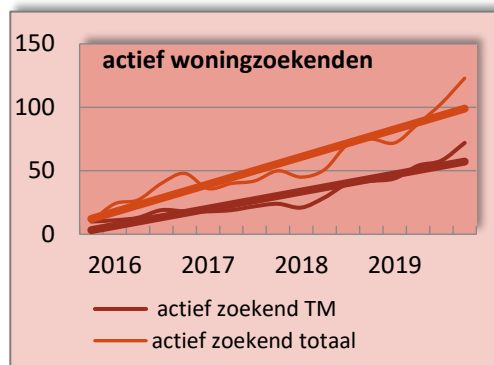
Iedere geïnteresseerde kon zich in 2019 voor een woning inschrijven bij Harmonisch Wonen. Vanwege het specifieke karakter van het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties afgesproken voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-techniek beoefenen. Daartoe werken we met een systeem van opgebouwde bonuswachttijd bovenop de standaard opgebouwde wachttijd.



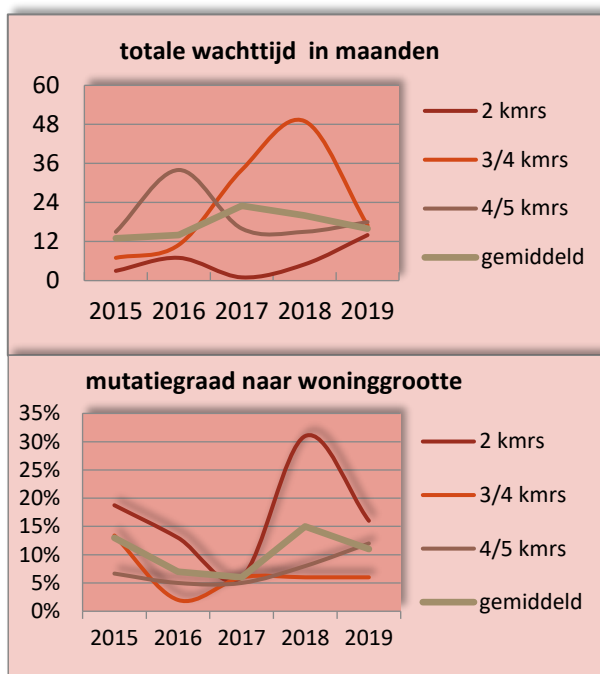
In 2019 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2019 hebben 66 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. 45 daarvan heeft mensen in het huishouden die de T-techniek beoefenen. Eind 2019 zijn er 51 mensen ingeschreven die de TM-techniek niet beoefenen op een totale wachtlijst van 142 woningzoekenden (actief en passief).

De wachtlijst neemt gestaag toe. Aangezien de kans op een woning voor een niet-TM-beoefenaar erg klein is en de wachtlijst toeneemt, is begin 2020 de wachtlijst voor niet-TM-beoefenaars gesloten.



TOEWIJZINGSBELEID



In 2019 is gestart met het aanbodmodel voor de verhuur van woningen. Hiervoor werkten we met een optiemodel. Alle TM-beoefenaars op de wachtlijst worden nu op de hoogte gesteld als er een woning vrijkomt. Zij kunnen reageren met de mededeling dat ze belangstelling hebben voor de huur van de betreffende woning. De betreffende woning wordt vervolgens aangeboden aan de wachtende met de meeste inschrijvingsduur. Voor bepaalde omstandigheden wordt extra opgebouwde bonuswachttijd toegekend.

In 2019 was de gemiddelde wachttijd onveranderd ondanks de toenemende wachtlijst.

TWEEHURENMODEL

Harmonisch Wonen verhuurt woningen aan nieuwe huurders voor de markthuur, of, als de nieuwe huurder recht heeft op huurtoeslag, net onder de aftoppingsgrens voor de

huurtoeslag. In 2019 is in zes gevallen (33%) verhuurd voor de markthuur (in 2018 vijf maal, 24%). Door de huuraanpassing bij nieuwe verhuur is op jaarbasis de huuropbrengst € 5.034 hoger geworden dan voorheen (0,33%).

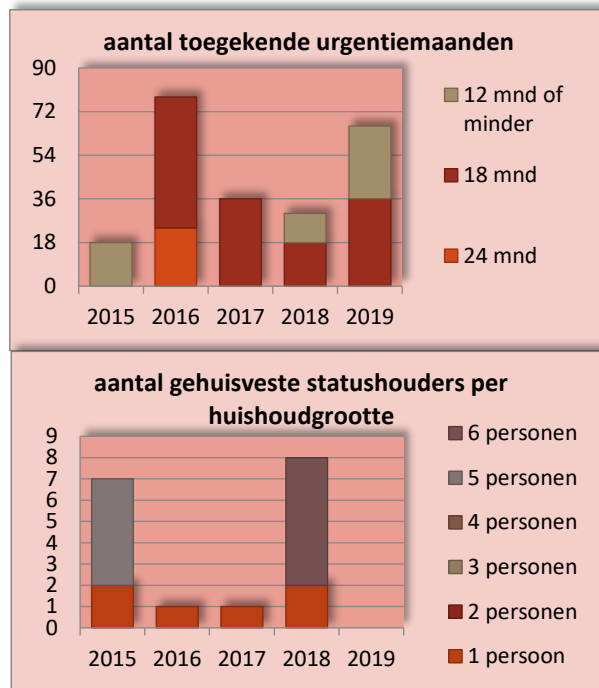
Als we alle nieuw verhuurde woningen hadden verhuurd voor de marktwaarde, zoals een belegger zou doen, dan hadden we meer huur ontvangen. Op jaarbasis hebben we vanuit dit perspectief € 28.075 als korting gegeven als bijdrage aan de betaalbaarheid.

STAATSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2019 is in één geval verhuurd aan gegadigden met een inkomen hoger dan de wettelijke grens van € 38.035, maar nog onder de tweede grens van € 42.436. Dat is minder dan 5% van de gevallen. Er hebben geen verhuringen plaatsgevonden aan mensen met een inkomen boven de € 42.436. Er is daarmee voldaan aan de Woningwet.

Een woning wordt passend verhuurd volgens de wet als de nieuwe huurder die recht op huurtoeslag heeft een woning huurt met een huur onder de bijbehorende aftoppingsgrens. In 2019 is volgens de wet 100% passend verhuurd.

BIJZONDERE DOELGROEPEN



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 de prestatieafspraken met de gemeente.

In 2019 hebben zes verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2018 2, in 2017 2, in 2016 4, in 2015 3). Het aantal urgenten neemt toe.

Er zijn in 2019 geen woningen verhuurd aan vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder"). Eind 2018 lagen we 3 personen voor op de taakstelling conform de prestatieafspraken met de gemeente. De taakstelling voor 2019 voor Harmonisch

Wonen zou 1 persoon zijn, maar vanwege de voorsprong is er geen geplaatst. Eind 2019 is de voorsprong nog 2 personen.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2019 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad lagen in 2018 gemiddeld op 30 maanden (jaarverslag Centrada 2018). Dat is hoger dan de wachttijd bij Harmonisch Wonen (14 maanden). 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 2019 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

De 54 grotere woningen in de houtskeletbouw, die qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen liggen, worden normaal in de verhuur gehouden, maar zijn tevens beschikbaar voor verkoop. Alleen een zittende huurder, of bij mutatie een gegadigde, kan zo'n woning kopen. In 2019 is geen woning verkocht.

Harmonisch Wonen vindt het wenselijk om de klant de mogelijkheid te (blijven) bieden de eigen woning te kopen. Op dit moment zijn 211 woningen in eigendom. De minimale omvang van de voorraad voor het handhaven van een klantgericht en professioneel werkapparaat is vastgesteld op 210 woningen. Daarmee is nog ruimte voor de verkoop van 1 woning.

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 de aspirant-koper bij wederverkoop toestemming aan Harmonisch Wonen moet vragen voor de verkoop. Deze clause is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken.

LEEFBAARHEID, ZORG EN WELZIJN

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de Transcendente Meditatie-, welzijns- en bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad, die onder andere voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. De samenwerking gaat vooral over het toelatingsbeleid voor nieuwe huurders, maar ook over marketing en doelgroepenbeleid.

In bezit zijn 17 seniorenwoningen, maar ook in veel overige woningen wonen 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. In het Sidhadorp zijn diverse vrijwilligers en organisaties actief die betrokken zijn bij de meer hulpbehoevende bewoners. Stichting Harmonische Voeding bezorgt maaltijden aan huis; Stichting Sonate springt bij als mensen het moeilijk hebben.

Voor de toekomst zoeken we naar mogelijkheden van het collectief organiseren van persoonsgebonden budgetten om 24 uurszorg te kunnen aanbieden in het kader van nieuwe woonvormen voor ouderen. We koppelen dit concept aan nieuwbouw.

GEBOUWEN

RESTAURANT/GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Harmonisch Wonen verhuurt een ruimte aan SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij houdt een restaurant in de ruimte, die tevens de functie heeft van gemeenschappelijke ruimte beschikbaar voor ontmoeting. De functie van gemeenschappelijke ruimte is contractueel vastgelegd met de huurders en kopers van een woning van Harmonisch Wonen. SHV verzorgt ook maaltijden aan huis voor onder andere zorgbehoevenden uit de buurt. De ruimte wordt goed gebruikt en draagt bij aan de samenhang in de buurt.

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. Wij verwijzen in veel van deze gevallen door voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd door de gemeente. In 2019 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2019 is in totaal circa € 3.742 uitgegeven aan leefbaarheid. Dat is circa € 18 per woning uitgegeven aan leefbaarheid inclusief arbeidsloon eigen personeel.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

Jaarlijks, en zo ook in 2019, is in samenwerking met de huurdersorganisatie een **algemene huurdersavond** gehouden. De aanwezige bewoners hebben de gespreksonderwerpen van de avond be-

paald. Onderwerpen van gesprek waren onder andere het uitbesteden van het onderhoud en energieverbetering aan de woningen. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen.

De eind 2015 opgerichte huurdersorganisatie heeft een actieve rol gespeeld in de totstandkoming van de aanvulling op de prestatieafspraken met de gemeente. In december is dit *addendum* ondertekend. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie. Zij heeft meegedacht in een aantal beleidsbeslissingen waar we voor stonden in het kader van de begroting 2020. Ook bereidt zij een advies voor over het juiste gebruik van de gemeenschappelijke ruimte.

OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI-Lelystad, SHL, SHB en stichting Vredeswijk** heeft in 2017 een gezamenlijke promotiecommissie de onderzoeksvraag uitgewerkt hoe we de identiteit van het Sidhadorp kunnen versterken. Het eindverslag hiervan is overgenomen door het bestuurlijk overleg met deze partijen en er is besloten tot een gezamenlijke marketinginspanning die in 2019 tot uitvoering is gekomen. Hiervoor is door de partijen budget beschikbaar gesteld. Er is vooral op het gebied van socialemarketing een proef gedaan die heeft laten zien dat daar mogelijkheden liggen om de naamsbekendheid en het aantal inschrijvingen als woningzoekende te vergroten.

Zie ook de paragrafen [Externe samenwerking en Belanghebbenden](#).

INZET VAN VRIJWILLIGERS

Bij klein bewonersonderhoud rondom woningen zoals schoonmaak en tuinonderhoud streeft Harmonisch Wonen na daar bewoners bij te betrekken. Bewoners die een bijdrage leveren krijgen een vrijwilligersvergoeding die via de servicekosten doorberekend wordt aan de betreffende huurders. Op deze wijze zijn er drie vrijwilligers actief.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2019 voor het 23e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI-Lelystad.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

Sinds de zomer van 2004 is een website online waar uitgebreide informatie over Harmonisch Wonen te vinden is. Begin 2016 is de site vernieuwd. Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, LinkedIn en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden. De topper van het jaar was de uitnodiging voor de "Sidhadorpmarkt met rondleiding". Veel verkeer trok ook de advertentiecampagne teneinde de naamsbekendheid van Harmonisch Wonen te vergroten. In het voorjaar is in mei en juni ruim een maand geadverteerd op Facebook, wat het aantal volgers heeft doen verdubbelen tot een nog altijd bescheiden 200. In die periode noteerden we een piek in het aantal inschrijvingen als woningzoekende.

GESCHILLENCOMMISSIE

De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega-woningcorporatie Centrada. In 2019 (en in de laatste 10 jaar) zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2018 is de overeenkomst met Centrada geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

In 2018 is één klacht binnengekomen bij de directie. De geschillenregeling voorziet, nadat de betrokkene zijn grief eerst heeft besproken met de betreffende medewerker, in de mogelijkheid de klacht

voor te leggen aan de directeur. Hij kijkt wat er precies is gebeurd en gaat in gesprek. Na bemiddeling van de directeur is de klacht opgelost.

Klachten worden altijd gebruikt om de eigen werkwijze kritisch te bezien en eventueel aan te passen.

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

De belangrijkste financiële uitkomsten in het verslagjaar waren (x 1.000):

Vermogenspositie	2019	2018
jaarresultaat	3.033	3.064
balanstotaal	27.532	23.933
herwaarderingsreserve	15.059	12.367
overige reserves	6.444	6.103
vreemd vermogen	4.522	5.226

Liquiditeit	2019	2018
current ratio	76%	130%

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2018 met € 6.927 toegenomen tot € 3.401.499:

Resultaatvergelijking			
resultaatverhogend		resultaatverlagend	
	x 1.000		x 1.000
huuropbrengst	45	verkoop woningen	80
onderhoud	166	leefbaarheid	3
rentelasten	5	lasten verhuur en beheer	10
overige activiteiten	15	waardeveranderingen	133
overige directe lasten	14	overige organisatiekosten	12
	245		238
			7

WINSTBELASTING

In belastingjaar 2012 kozen we ervoor om af te boeken op de fiscale waarde van het bezit als gevolg van de sterk dalende WOZ-waarden. De afboeking leverde een fiscaal verlies dat we in de jaren daarna konden verrekenen met het fiscaal resultaat.

In 2018 deed de belastingdienst boekenonderzoek naar de kostenegalisatiereserve in de fiscale opstelling en keurde deze af. Daarop is de reserve in één keer vrijgevallen. Deze vrijval zorgde ervoor dat de te verrekenen verliezen in één keer verrekend moesten worden. Per ultimo 2017 was de stand van de verrekenbare verliezen daardoor nihil. In 2019 is hierdoor geen sprake van verliesverrekening. In samenloop met de reguliere fiscale winst en de sterk stijgende WOZ-waarden zorgde dit ervoor dat over de jaren 2017, 2018 en 2019 € 334.627 aan belasting is betaald op voorlopige aanslagen. De bedragen konden uit de reguliere kasstroom worden voldaan.

FINANCIERING

Eind 2019 is een nieuwe lening afgesloten van 0,6 miljoen. Deze diende ter aflossing van een lening van 1 miljoen op 2 januari 2020. Per saldo is er sprake van een daling in het volume van de langlopende leningen tot 4,522 miljoen. Door een bestendig positieve kasstroom is het geregeld mogelijk het totale leningvolume terug te brengen.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

Liquide middelen zijn uitsluitend risicovrij weggezet op spaarrekeningen of deposito's. Er is een treasurystatuut van kracht als onderdeel van het door de Aw goedgekeurde Reglement Financieel Beleid en Beheer.

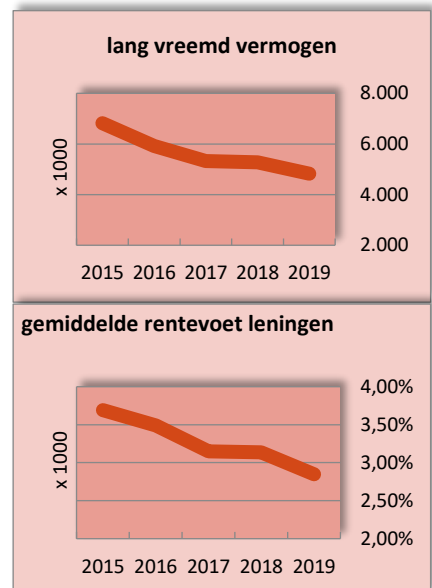
WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de Woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde.

De marktwaarde is toegenomen van circa 23,6 tot 26,4 miljoen. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is iets gedaald van 23,1 miljoen naar 22,6 miljoen (circa 2,3%). De daling is het gevolg van een correctie na bezwaar.

Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponden van het bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is wat er extra nodig is om als woningcorporatie te kunnen werken; specifiek voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Het grootste verschil zit hem in de lagere huren die wij kunnen rekenen als gevolg van de sociale verhuur.

De beleidswaarde is 13,1 miljoen.



VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING



(Eigen foto)

BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	(1)	7.714	5.938
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		25.593.254	22.882.024
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		763.813	727.015
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.462	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		26.369.529	23.609.039
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		34.367	34.399
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvorderingen		17.965	23.915
Totaal van financiële vaste activa		17.965	23.915
Totaal van vaste activa		26.429.575	23.673.291
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	(5)		
Overige voorraden		18.784	17.369
Totaal voorraden		18.784	17.369
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		16.756	23.818
Belastingen en premies van sociale verzekering		-	16.983
Overige vorderingen		-	3.784
Overlopende activa		33.018	58.443
Totaal van vorderingen		49.774	103.028
Liquide middelen	(7)	1.034.349	139.782
Totaal van vlottende activa		1.102.907	260.179
Totaal van activa		27.532.482	23.933.470

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen (8)		
Herwaarderingsreserves	15.059.440	12.367.028
Overige reserves	6.443.706	6.102.954
Totaal van eigen vermogen	21.503.146	18.469.982
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan kredietinstellingen	4.521.642	5.225.664
Totaal van langlopende schulden	4.521.642	5.225.664
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan kredietinstellingen	1.304.022	51.728
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	36.703	26.721
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	24.147	4.973
Overige schulden	13.650	32.307
Overlopende passiva	129.172	122.095
Totaal van kortlopende schulden	1.507.694	237.824
Totaal van passiva	27.532.482	23.933.470

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

Functioneel model		2019	2018
Huuropbrengsten	(11)	1.504.156	1.458.527
Opbrengsten servicecontracten	(12)	16.515	15.651
Lasten servicecontracten	(13)	-16.509	-15.715
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-227.023	-219.325
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-157.487	-323.684
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-164.075	-177.739
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		955.577	737.716
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	80.265
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(17)	-	80.265
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.692.412	2.826.033
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	2.692.412	2.826.033
Opbrengst overige activiteiten		16.778	1.815
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	(19)	16.778	1.815
Overige organisatiekosten	(20)	-91.920	-78.029
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-3.742	-527
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		231	119
Rentelasten en soortgelijke kosten		-167.837	-172.820
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-167.607	-172.701
Totaal van resultaat voor belastingen		3.401.499	3.394.572
Belastingen	(23)	-368.335	-330.712
Totaal van resultaat na belastingen		3.033.164	3.063.860

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x € 1.000)</i>	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.516.916	1.458.885,00
Vergoedingen	17.200	15.651
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	3.786	5.817
Ontvangen interest	255	119
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.538.157	1.480.472
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	147.685	141.040
Onderhoudsuitgaven	166.500	326.537
Overige bedrijfsuitgaven	231.798	210.200
Betaalde interest	156.541	258.965
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		13.971
Verhuurdersheffing	98.848	100.740
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	2.097
Vennootschapsbelasting	329.696	347.695
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.131.068	1.401.245
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	407.089	79.227
(Des)investeringsactiviteiten MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur		130.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		130.000
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop		-125.000
Investerings overig	-60.794	-1.815
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-60.794	-126.815
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-60.794	-3.185
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	600.000	
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	- 51.728	-1.049.532
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	548.272	-1.049.532
Toename (afname) van geldmiddelen	894.567	-967.120
Geldmiddelen aan het begin van de periode	139.782	1.106.902
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.034.349	139.782

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 8 juni 2020.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, en de afdelingen 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn bepalingen inzake de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat door middel van algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. Voorts is in artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat. Deze moeten zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die een nadere interpretatie geeft van de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Hierbij zijn de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen in acht genomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

ORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Harmonisch Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De realisaties kunnen afwijken van de gehanteerde schattingen. Wijzigingen in schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt gewijzigd. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- * De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor zover het de full-versie betreft (uitsluitend voor niet-DAEB-eenheden). De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal veronderstellingen zoals de te hanteren discontingsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- * De presentatie en toelichting van de actuele waarde van de Vaste Activa die onder de noemer 'Vastgoedbeleggingen' zijn verantwoord (te weten: DAEB-vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 14, 15, 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De toegelichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa, die met inachtneming van de daarvoor bij/of krachtens de hier genoemde wet- & regelgeving in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden én methoden & technieken moet worden onderbouwd. De waarderingsmethoden en de significante aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de actuele waarde zijn op een consistente wijze gehanteerd (waaronder metrages zoals opgenomen in het BAG-register en de huidige geregistreerde WWS-punten). Dit laat echter onverlet dat de aldus gepresenteerde actuele waarde kan afwijken van die welke zou kunnen worden gepresenteerd op basis van taxaties per dezelfde peildata opgesteld door vastgoedtaxateurs die in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn ingeschreven en die zijn opgesteld met toepassing van het Reglement Gedrags-en Beroepsregels NRVT.
- * Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

VERBONDEN PARTIJEN

Harmonisch Wonen heeft 4 woningen in een VVE met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.

SALDEREN

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

FOUTHERSTEL

Bij het opstellen van de jaarrekening 2019 is gebleken dat in 2018 abusievelijk een bedrag van € 51.700 te weinig rente op de langlopende leningen ten laste van de winst -en verliesrekening 2018 is gebracht. We kozen er voor deze fout is de jaarrekening 2019 met betrekking tot de vergelijkende cijfers 2018 te herstellen conform RJ 150. De fout is primair aangemerkt als een niet-materiële fout. Echter vanwege de onzuiverheid van de weergave van het verloop van de rentelasten in de resultatenrekening kozen we er voor de fout te verwerken als een materiële fout. Hierdoor zijn de rentelasten Leningen huurcomplexen in de kolom met vergelijkende cijfers over 2018 € 51.700 hoger verantwoord dan in de jaarrekening 2018 was verantwoord. Dit heeft dientengevolge voor hetzelfde bedrag eveneens invloed op het resultaat in de vergelijkende cijfers over 2018 onder schuld in de balans onder Niet vervallen rente en op het eigen vermogen onder de Passiva - Eigen vermogen - Overige reserves..

Onderstaand zijn de verschillen ten opzichte van de jaarrekening 2018 weergegeven:

	2018 vóór fouterstel	Fouterstel	2018 na fouterstel
Balansposten credit			
Overige reserves	6.154.654	-51.700	6.102.954
Overlopende passiva	70.395	51.700	122.095
	6.225.049	-	6.225.049
Resultatenrekening			
Rente en soortgelijke kosten	121.120	51.700	172.820
	121.120	51.700	172.820

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen worden over veertig jaar afgeschreven.
- De overige materiële vaste activa worden over vijf tot tien jaar afgeschreven.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en op basis van artikel 45 van de Woningwet 2015 en artikel 49 van het BTIV.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en een aantal kleinschalige bedrijfsruimten in plinten van woongebouwen verspreid over het bezit.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waardecomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige financiële vaste activa

Belastinglatenties

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen.

VOORRADEN

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

VORDERINGEN

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

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

LIQUIDE MIDDELEN

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

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorziening pensioenen

De pensioenverplichting voor het personeel in dienst van Harmonisch Wonen is geregeld in een speciaal voor de bedrijfstak woningcorporaties ontworpen bedrijfstakpensioenregeling waarvan de uitvoering is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als een wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen zijn verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiëkorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Ultimo februari 2020 is de dekkingsgraad 104,7%.

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgescreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat

de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur van het pensioenfonds zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

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.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot de bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd. Dat doen we in het geval het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, leidt tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden ingeschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Jaarlijks beoordeelt Stichting Harmonisch Wonen aan de hand van hierboven beschreven werkwijze of, en zo ja welke, verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Per ultimo 2019 vloeit uit deze beoordeling voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt in beginsel een latente belastingvordering of -schuld opgenomen. Bij het bepalen van de omvang van de latenties wordt rekening gehouden met de verwachte fiscale gevolgen, inclusief de realiseerbaarheid. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde rechtspersoon en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

LANGLOPENDE SCHULDEN

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 opgenomen onder de kortlopende schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

HUROPBRENGSTEN

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de nettohuurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn

overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV (verkocht onder voorwaarden) teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

LONEN EN SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

LEEFBAARHEID

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

RENTEBATEN EN RENTELASTEN

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van

de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.



Team op excursie in Amsterdam (eigen foto)

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2019	2018
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	25.835	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-19.897	-15.022
	5.938	6.437
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	5.253	4.376
Afschrijvingen	-3.477	-4.875
	1.776	-499
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>		
Verkrijgingsprijs	31.088	25.835
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-23.374	-19.897
	7.714	5.938

In 2014 is het softwaresysteem BIS NOA van NCCW in gebruik genomen door Harmonisch Wonen. De investering ad € 21.459 wordt gedurende 5 jaar afgeschreven tot nihil.

Afschrijvingspercentage Overige immateriële vast activa 20%

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.732.682	10.762.612	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	12.149.342	9.147.104	115.076	182.784
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	22.882.024	19.909.716	727.015	794.723
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investerings, uitgaven na eerste waardering	55.617	128.302		
- Buitengebruikstellingen en afstotingen		-158.232		
- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.655.613	3.002.238	36.798	-67.708
- overige mutaties				
Totaal mutaties 2019	2.711.230	2.972.308	36.798	-67.708
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.788.299	10.732.682	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	14.804.955	12.149.342	151.874	115.076
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december 2019	25.593.254	22.882.024	763.813	727.015

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2019
Boekwaarde per 1 januari	-
Mutaties in het boekjaar	12.462
Boekwaarde per 31 december	12.462

De mutatie betreft onderzoekskosten voor nieuwbouw: locatiestudie en onderzoek naar woonvormen voor senioren.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters. Deze macro-economische parameters worden door het 'Handboek modelmatig waarderen' voorgeschreven voor de waardering van het vastgoed in eigendom en exploitatie van woningcorporaties. Dit handboek schrijft tevens voor dat de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de netto contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode) moet worden vastgesteld. De Daeb-eenheden zijn gewaardeerd met gebruikmaking van de basisversie van het handboek, de niet-DAEB-eenheden volgens de full-versie.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

Voor woningen in huurexploitatie is voorgeschreven dat de aan de hand van een prognose van de toekomstige kasstromen per waarderingscomplex vast te stellen marktwaarde moet worden bepaald aan de hand van zowel een doorexplotatie- als een uitpondscenario, waarbij het scenario dat tot de hoogste netto contante waarde leidt tevens aan de basis van de marktwaarde ligt. De Daeb-eenheden zijn gewaardeerd met gebruikmaking van de basisversie van het handboek, de niet-DAEB-eenheden volgens de full-versie. Omdat het niet-DAEB-deel minder dan 5% van de omzet genereert, zijn er geen taxaties benodigd. Er is geen gebruik gemaakt van vrijheidsgraden.

Bij circa 22% van de huurwoningen levert doorexplotatie een hogere waarde op dan uitponden. Dat is uitzonderlijk en heeft te maken met de relatief lage WOZ-waarden in Lelystad.

Ondanks dat de WOZ-waarden in 2019 niet hoger zijn dan die in 2018, zien we toch een stijging in de marktwaarde van het bezit. Hoewel er zeker een correlatie bestaat tussen WOZ-waarde (leegwaardebegrip) en de marktwaarde (waarde in verhuurde staat) is de marktwaardeberekening een modelmatige waardering waarbij het geheel van objectgegevens, parameters uit het handboek én de wijzigingen in het handboek ten opzichte van eerdere versies de uitkomsten bepalen. Het beeld wijkt echter niet zodanig af dat een verschillenanalyse geïndiceerd is en die is dan ook niet uitgevoerd.

Voor bedrijfsmatig onroerend goed wordt enkel gebruikt gemaakt van een doorexplotatiescenario waarbij wordt verondersteld dat de koper van het object de huurexploitatie onder marktconforme voorwaarden voortzet.

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	730	730	730	730
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	447	447	447	447
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,56%	0,56%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar- zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,46%	8,46%	8,46%	8,46%
Mutatiekans bij uitponden	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet:	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%

Parameters bedrijfsmatig en maatsch onroerend goed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	20	20	20	20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	9,09%	9,09%	9,09%	9,09%

Berekening

Voor de berekening van de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebruik gemaakt van de applicatie WALS (versie 6.21) ontwikkeld door Ortec Finance.

WOZ-INFORMATIE

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 22,60 miljoen (2018: 23,12 miljoen).

De in deze paragraaf weergegeven waarden betreffen de waarden ná toegekend bezwaar op de WOZ-beschikking van 2019. Zie ook de toelichting op bladzijde 59.

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 verhuureenheden en dus niet de verzekerde waarde die deze representeren.

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2019			31-12-2018		
	Markt-waarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde	Markt-waarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde
Sociale huurwoningen	25.593.254	21.907.000	12.332.822	22.882.024	22.411.000	11.902.050
<i>DAEB-vastgoed</i>	<i>25.593.254</i>	<i>21.907.000</i>	<i>12.332.822</i>	<i>22.882.024</i>	<i>22.411.000</i>	<i>11.902.050</i>
Huurwon > toeslaggrens	416.510	342.000	378.454	406.207	378.000	359.801
Bedrijfsruimten	347.303	348.000	347.303	320.808	333.000	320.808
<i>niet-DAEB-vastgoed</i>	<i>763.813</i>	<i>690.000</i>	<i>725.757</i>	<i>727.015</i>	<i>711.000</i>	<i>680.609</i>
Totaal	26.357.067	22.597.000	13.058.579	23.609.039	23.122.000	12.582.659

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.

BELEIDSWAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2019 is in totaal € 15,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 12,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening.

Met toepassing van de in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgenomen 'Beschrijving van de berekening beleidswaarde' heeft het bestuur van Harmonisch Wonen berekend welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 13,3 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarden) en de beleidswaarde per ultimo 2019 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		26,4
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-0,7	
Betaalbaarheid (huren)	8,0	
Kwaliteit (onderhoud)	1,1	
Beheer (beheerkosten)	4,9	
<i>Subtotaal</i>	13,3	
Beleidswaarde		13,1

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	114.482	112.667
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-80.083	-74.935
	<u>34.399</u>	<u>37.732</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	454	1.815
Afschrijvingen	-486	-5.148
	<u>-32</u>	<u>-3.333</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>		
Verkrijgingsprijs	114.936	114.482
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-80.569	-80.083
	<u>34.367</u>	<u>34.399</u>

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

	2019	2018
Stand per 1 januari	23.915	26.020
Vrijval	- 5.950	- 2.105
Stand per 31 december	<u>17.965</u>	<u>23.915</u>

VLOTTENDE ACTIVA

5. VOORRADEN

	2019	2018
Voorraad materialen	18.784	17.369

6. VORDERINGEN

	2019	2018
Huurdebiteuren	10.754	16.144
Overige debiteuren	4.464	6.136
Vertrokken bewoners	1.538	1.538
Totaal vorderingen	16.756	23.818

Specificatie huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
Huidige huurders per periode:				
tot 1 maand	16	13	2.896	2.401
1 tot 2 maanden	4	4	2.853	2.963
2 tot 3 maanden	2	3	3.090	4.792
3 tot 4 maanden	1	0	1.915	-
4 tot 5 maanden		2	-	4.765
5 tot 6 maanden		1	-	3.615
6 maanden of meer		1	-	4.859
Subtotaal	23	24	10.754	23.395
Af: Voorziening dubieuze debiteuren			-	-7.250
Totaal huurdebiteuren			10.754	16.145

De huurachterstand bedraagt ultimo 2019 0,70% van de brutojaarhuur (2018: 2,30%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2019	2018
Vennootschapsbelasting	-	16.983
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	-	16.983

Overige vorderingen	2019	2018
Door te belasten onderhoud aan bewoners	-	3.784
Totaal Overige vorderingen	-	3.784

Overlopende activa	2019	2018
Voorschotten personeel	150	150
Vooruitbetaalde kosten	254	6.233
Rente	-	52.060
Omzetbelasting	3.154	-
Overige overlopende activa	29.460	-
Totaal overlopende activa	33.018	58.443

7. LIQUIDE MIDDELEN

7. Liquide middelen

	2019	2018
Rabobank	1.012.926	19.183
Deposito's	21.423	120.599
Lopende rekeningen	1.034.349	139.782

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

8. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	2019	2018
Stand per 1 januari	12.367.028	9.299.921
Vershil beginbalans		-
Overboeking vanuit overige reserves	2.692.412	3.067.107
Stand per 31 december	15.059.440	12.367.028

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau en gevormd door het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie ten opzichte van de historische kostprijs van dit vastgoed. Voor het bepalen van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Overige reserves	2019	2018
Stand per 1 januari	6.102.954	6.106.202
Resultaat	3.033.164	3.063.859
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-2.692.412	-3.067.107
Stand per 31 december	6.443.706	6.102.954

Op grond van artikel 3 van de statuten dient een positief resultaat toegevoegd te worden aan het Eigen Vermogen en aangewend te worden voor de volkshuisvestelijke taak van de stichting Harmonisch Wonen.

Fouterstel

In 2018 was voor een bedrag van € 51.700 te weinig kortlopende schulden/Niet vervallen rente opgenomen. In de vergelijkende cijfers over 2018 is deze fout hersteld. Hierdoor is het hier weergegeven eigen vermogen 2018 €51.700 lager dan in de jaarrekening van 2018.

9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	5.277.392	6.326.924
Opgenomen gelden	815.235	-
Aflossingen	- 266.963	-1.049.532
Stand per 31 december	5.825.664	5.277.392
Aflossing komend jaar	- 1.304.022	- 51.728
Stand langlopende deel per 31 december	4.521.642	5.225.664

Per ultimo 2019 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van nominaal **€5.825.664** borging verstrekt. De marktwaarde van het geborgde schuldrestant bedraagt €6.503.000.

Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt €2.455.533.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2019 2,85% (2018: 3,67%). De leningen worden afgelost op basis van fixed, lineair of annuïteit.

Rente en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Restant per 31-12-2019	Reste- rende looptijd	Rentepercentages	Leningvorm
1.000.000	< 5 jaar	5,170%	Fixe
250.000	< 5 jaar	0,05%	Fixe
600.000	> 5 jaar	0,38%	Fixe
1.000.000	> 5 jaar	3,92%	Fixe
350.000	> 5 jaar	1,30%	Fixe
505.533	> 5 jaar	4,43%	Annuïtair
1.000.000	< 5 jaar	4,48%	Fixe
120.131	< 5 jaar	2,23%	Fixe
1.000.000	< 5 jaar	Variabel o.b.v. 6 mnd EURIBOR + var. toeslag	Roll-over
5.825.664			

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2019	2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.304.022	51.728
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.304.022	51.728
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2019	2018
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	36.703	26.721
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	36.703	26.721
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2019	2018
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	12.008	3.392
Vennootschapsbelasting	10.775	-
Omzetbelasting	-	-815
Pensioen- en VUT-premies	1.364	2.396
Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	24.147	4.973
Overige schulden	2019	2018
Afrekening diverse servicekosten	3.163	14.242
Nog te factureren omzet	-	-
Diverse schulden	10.487	18.065
Totaal aan overige schulden	13.650	32.307
Overlopende passiva	2019	2018
Niet vervallen rente	93.938	93.400
Vooruit ontvangen huren	19.234	12.866
Accountantsonderzoek jaarrekening	13.129	12.890
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	2.871	2.939
Totaal aan overlopende passiva	129.172	122.095

Fouterstel

In 2018 was voor een bedrag van € 51.700 te weinig kortlopende schulden/Niet vervallen rente opgenomen. In de vergelijkende cijfers over 2018 is deze fout hersteld.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

		1e jaar	2e-5e jaar	> 5 jaar
	Verplichting ziet op:			
Verplichtingen operational lease	Software	€ 15.598	€ 49.174	€ -
Verplichtingen voortvloeiende uit claims	N.v.t.			
Verplichtingen inkoop en onderhoudscontracten	Lenferink schilderwerk	€ 26.445	€ 32.301	
	Qonsio administratieve dienstverlening	€ 8.085	€ 25.489	
Investeringsverplichtingen	N.v.t.			
Verplichtingen huur vastgoed	N.v.t.			
Verplichtingen ten aanzien van personeel	Niet opgenomen vakantiedagen	€ 1.558		
Financiering	WSW-borgstellingsvergoeding	€ 1.099	€ 3.431	€ 1.331

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB – FUNCTIONEEL MODEL

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. HUROPBRENGSTEN

11. Huuropbrengsten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.447.566	1.447.566		1.412.205
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	23.114	-	23.114	22.736
Bedrijfsruimten	33.675	-	33.675	32.752
	1.504.355	1.447.566	56.789	1.467.693
Af: huurderiving wegens leegstand	-434	-427	-7	-1916
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	235	235		- 7.250
Totaal huuropbrengsten	1.504.156	1.447.374	56.782	1.458.527

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,44% (2018:2,43%).

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2018: 0 verhuureenheden).

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,00% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,13%).

De huurderiving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,00% (vorig jaar 0,49%).

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

12. Opbrengsten servicecontracten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Leveringen en diensten	16.568	16.364	204	15.715
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-53	-53		-64
Totaal opbrengsten servicecontracten	16.515	16.311	204	15.651

De vergoedingsderiving door leegstand bedroeg 0,00% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,41%).

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN

13. Lasten servicecontracten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Onderhoud en schoonmaakkosten (servicekosten)	16.509	16.242	267	15.715

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast. De services zijn georganiseerd in fondsen, waarbij jaarlijks de bijdrage wordt bijgesteld. Daarbij streven we naar een saldo per fonds dichtbij nul.

14. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

14. Lasten verhuur- en beheer-activiteiten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Toegerekende organisatiekosten	217.057	208.177	18880	209.101
Bijdragen VVE	3.000	2.877	123	4.844
Diverse lasten	6.966	6.681	285	5.379
Totaal lasten- verhuur en beheeractiviteiten	227.023	217.735	9.287	219.324

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Van de toegerekende organisatiekosten kan de volgende specificatie worden gegeven:

	2019	2018
Lonen, salarissen en personeelslasten	94.226	106.530
Huisvestingskosten	9.146	6.201
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	4.125	10.023
Werk derden financiële informatieverzorging	71.917	56.317
Advieskosten	25.165	3.607
Automatiseringskosten	13.382	11.788
Overige algemene kosten	-1.570	9.961
Promotiekosten	-1.122	2.885
Contributie landelijke federatie (Aedes)	1.787	1.789
Totaal toegerekende organisatiekosten	251.914	241.942

Van de lonen, salarissen en personeelslasten kan de volgende specificatie worden gegeven:

	2019	2018
Lonen en salarissen	103.395	112.214
Sociale lasten	16.692	18.575
Pensioenlasten	17.678	18.254
Overige personeelskosten	7.233	17.349
	144.998	166.392
Hiervan is doorbelast aan:		
- Onderhoud	-11.585	-25.523
- Leefbaarheid	-1.209	-1.498
- Nieuwbouw	-1.694	-
- PR-project	-735	-
- Automatisering	-691	-
Totaal resteert	129.084	139.371
Af: verantwoord onder Overige organisatiekosten	34.858	32.841
Resteert ten laste van Lasten verhuur en beheer	94.226	106.530

PERSONEELSLEDEN

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 1,82 fte (vorig verslagjaar: 2,05). Dit betreft parttimers, een voor elk van de volgende functies:

Directie	0,80
Technische dienst	0,60
Financiële administratie / bewonerszaken	0,02
Huuradministratie / bewonerszaken	<u>0,40</u>
Totaal fte's	<u>1,82</u>

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 91.000 op fulltimebasis. De bezoldiging vindt plaats in bezoldigingsklasse A: Harmonisch Wonen heeft minder dan 750 woningen en Lelystad heeft minder dan 100.000 inwoners (conform Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting).

HONORERING RVC

Gegevens 2019 bedragen x € 1	Pels	Gelmers	Vos	Vlak	Vlak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01/30-9	01-10/31-12	01-01/31-12	01-01/30-9	1-10/31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	6.593	1.434	4.000	4.667	1.799
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.209	2.294	9.100	6.806	3.441
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.593	1.434	4.000	4.667	1.779
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018 bedragen x € 1	Pels		Vos	Vlak	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01/31-12	-	01-01/31-12	01-01/31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	7.108	-	4.000	4.677	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.050	-	8.700	8.700	

HONORERING DIRECTEUR

Gegevens 2019	bedragen x € 1	Matthijssen
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		56.598
Beloningen betaalbaar op termijn		9.902
<i>Subtotaal</i>		66.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		68.250
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		66.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2018	bedragen x € 1	Matthijssen
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		53.993
Beloningen betaalbaar op termijn		9.348
<i>Subtotaal</i>		63.341
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		65.250
Bezoldiging		63.341

Bestuur en RvC 'op de hei' (foto Peter Pels)



15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Planmatig onderhoud	150.404	144.251	6.153	298.988
Klachten- en mutatieonderhoud	7.065	6.776	289	22.319
Woningverbetering ten laste van het resultaat	-	-	-	53
Diversen	18	17	1	2.324
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	157.487	151.044	6.443	323.684

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Belastingen	53.069	50.898	2.171	58.498
Verzekeringen	9.862	9.858	403	4.504
Verhuurderheffing	99.239	99.239	-	100.740
Incassokosten	843	809	34	26
Saneringsheffing	-	-	-	12.786
Heffing Aw	1.062	1.019	43	1.185
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	164.075	161.422	2.652	177.739

17. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Verkoop huurwoningen	-	-	-	130.000
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-	-	-	-49.735
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	80.265

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

18. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Waardeverandering DAEB-vastgoed	2.655.614	2.655.614		2.893.741
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed	36.798		36.798	-67.708
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.692.412	2.655.614	36.798	2.826.033

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. Nettoresultaat overige activiteiten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
SHL - huur- en kopieerkosten	-	-	-	-
SOWCI - administratie-, huur- en kopieerkosten	-	-	-	-
SHB - doorbelaste uren en materialen	-	-	-	-
Overige baten en lasten	16.778	16.092	686	1.815
Totaal resultaat overige activiteiten	16.778	16.092	686	1.815

20. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

20. Overige organisatiekosten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Accountantsonderzoek jaarrekening	27.282	26.166	1.116	17.333
Bezoldiging en kosten RvC	29.780	28.562	1.218	27.855
Bezoldiging directeur-bestuurder	34.858	33.432	1.426	32.841
Totaal overige organisatiekosten	91.920	88.159	3.760	78.029

De bezoldiging van de bestuurder is in de overige organisatiekosten ondergebracht voor 45% van de formatie. Dat is het deel dat besteed is aan beleid, interne en externe verantwoording, externe belangenbehartiging, netwerken, ophalen inbreng belanghebbenden en permanente educatie. Dat deel van de formatie dat toerekenbaar is aan verhuur en beheer is aldaar verantwoord.

21. LEEFBAARHEID

21. Leefbaarheid	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Huur restaurant	-			-
Doorbelasting interne uren	3.742	3.742		527
Totaal leefbaarheid	3.742	3.742	-	527

22. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	231	221	9	119
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	231	221	9	119

Rentelasten en soortgelijke kosten	2019	DAEB	NIET-DAEB	2018
Leningen huurcomplexen	-165.483	-158.714	-6.770	-167.871
Bankkosten	-2.354	-2.257	-96	-4.949
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-167.837	-160.971	-6.866	-172.820

FOUTHERSTEL

Bij het samenstellen van de jaarrekening 2019 is gebleken dat in 2018 abusievelijk een bedrag van € 51.700 te weinig rente op de langlopende leningen ten laste van de winst -en verliesrekening 2018 is gebracht. Deze fout is in de jaarrekening 2019 hersteld. Hierdoor zijn de rentelasten Leningen huurcomplexen in de kolom met vergelijkende cijfers over 2018 € 51.700 hoger verantwoord dan in de jaarrekening 2018 was verantwoord. Dit heeft dientengevolge voor hetzelfde bedrag eveneens invloed op het resultaat in de vergelijkende cijfers over 2018.

23. BELASTINGEN

SCHATTINGEN

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Daarnaast geldt dat de WOZ-ontwikkeling van materiële invloed is op de fiscale positie. De WOZ-waarde die begin 2021 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2019. In onderstaand overzicht is uitgegaan van een WOZ-waardestijging van 7%. Van daar kan de fiscale positie over 2019 afwijken ten opzichte van hetgeen nu is gepresenteerd.

BELASTINGDRUK WINST-EN-VERLIESREKENING

De belastinglast over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019	2018
Vennootschapsbelasting 2019	-298.922	-
Vennootschapsbelasting 2018	-53.761	-285.592
Vennootschapsbelasting 2017	-9.702	-43.015
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-5.950	-2.105
Totaal belastingen	-368.335	-330.712

RESULTAATBESTEMMING

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 8 juni 2020. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2019

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 3.033.164 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

BEZWAAR WOZ-WAARDEN

Over de belastingjaren 2018 en 2019 is bezwaar aangetekend tegen de WOZ-beschikkingen van de gemeente. De bezwaren zijn deels toegekend wat heeft geresulteerd in een teruggave. Deze teruggaven zijn verwerkt. Echter heeft de verlaging van de WOZ-waarden ook een verlaging van de aanslagen verhuurdersheffing tot gevolg. Daartoe dienen de heraangiften nog te geschieden die kunnen resulteren in een terugbetaling die in totaal kan oplopen tot circa 10.000 euro.

CORONAPANDEMIE

Harmonisch Wonen heeft in verband met de coronaepidemie in het voorjaar van 2020 maatregelen genomen in de bedrijfsvoering. Daarbij hanteren we de Aedesrichtlijnen. Dat betekent dat Harmonisch Wonen als organisatie doorwerkt en dat er geen beroep wordt gedaan op bedrijfsondersteuning vanuit de overheid.

Als gevolg van de economische effecten van de crisis, kan het zijn dat huurders in betaalproblemen komen. Ook daar geldt dat we in de afhandeling daarvan de Aedesrichtlijnen volgen. Dat houdt in dat er geen generiek uitstel van betaling wordt gegeven, maar dat we in individuele gevallen met de betrokken huurder zoeken naar oplossingen. Ook zullen we gedurende de door de overheid opgelegde beperking in het economisch verkeer geen huurders ontruimen. Dat kan grotere betaalachterstanden tot gevolg hebben en als zodanig van invloed zijn op de liquiditeitspositie van Harmonisch Wonen. In verband daarmee hebben we een risicoanalyse uitgevoerd. In de begroting van 2020 is ruimte om tot 16% van de jaaromzet aan extra liquide middelen te genereren zonder een aanpassing te doen aan de leningportefeuille conform het treasuryplan van 2020. Aangezien de huurachterstand nu circa 1% bedraagt, verwachten we dat we hiermee ruimschoots dekking hebben voor het potentiële kasrisico.

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 8 juni 2020 beoordeeld en 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.

Was getekend: Lelystad,

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

J. Gelmers

S. Vos, secretaris

Mr. A.L.M. Vlak, voorzitter

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling resultaatbestemming

Op grond van artikel 3 van de statuten dient een positief resultaat toegevoegd te worden aan het Eigen Vermogen en aangewend te worden voor de volkshuisvestelijke taak van de stichting Harmonisch Wonen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Harmonisch Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

BENADRIUKING VAN DE GEVOLGEN VAN HET CORONAVIRUS COVID-19 VOOR DE ORGANISATIE

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel Gebeurtenissen na Balansdatum in de toelichting (op pagina 74) van de jaarrekening waarin de gevolgen van het coronavirus COVID-19 voor de organisatie na balansdatum zijn beschreven. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Ref.: J.NO.20006

acon avm controlepraktijk B.V., Zonnedauw 11, 9202 PE Drachten, Postbus 623, 9200 AP Drachten
T: 088 44 69 004, F: 088 44 69 046, www.aconavm.nl

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van aconavm controlepraktijk b.v. van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09114597 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website <https://aconavm.nl/algemene-voorwaarden/> raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities. Bovengenoemde disclaimer en aansprakelijkheidsbeperking gelden niet alleen voor aconavm controlepraktijk b.v. maar ook voor iedere andere entiteit binnen het Acon avm-netwerk en onze en hun respectieve personeelsleden.



BENADRIJING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 50). Hierin staat beschreven dat Stichting Harmonisch Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag (als onderdeel van het bestuursverslag); en
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag (als onderdeel van het bestuursverslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.



BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Drachten, 8 juni 2020

accon avm controlepraktijk B.V.
Namens deze:

Origineel is getekend door F. Kroon RA



BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2019 VAN STICHTING HARMONISCH WONEN

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de toelichting "Gebeurtenissen na balansdatum" ingaande op de gevolgen van het coronavirus COVID-19 op de organisatie. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

BIJLAGE 1 WINST- EN-VERLIESREKENING DAEB EN NIET-DAEB

Functioneel model	2019			2018
	Totaal	DAEB	NIET-DAEB	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten (11)	1.504.156	1.447.374	56.782	1.458.527
Opbrengsten servicecontracten (12)	16.515	16.311	204	15.651
Lasten servicecontracten (13)	-16.509	-16.242	-267	-15.715
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten (14)	-261.880	-251.167	-10.713	-252.165
Lasten onderhoudsactiviteiten (15)	-157.487	-151.044	- 6.443	-323.684
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (16)	-164.075	-161.422	-2.652	-177.739
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	920.720	883.809	36.911	704.875
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille (17)	-			80.265
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (18)	2.692.412	2.655.614	36.798	2.826.033
Overige activiteiten (19)				
Opbrengst overige activiteiten	16.778	16.092	686	1.815
Kosten overige activiteiten	-			-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	16.778	16.092	686	1.815
Overige organisatiekosten	-57.062	-54.728	-2.334	-45.188
Kosten omtrent leefbaarheid (19)	-3.742	-3.742	-	-527
Bedrijfsresultaat	3.569.106	3.497.046	72.061	3.567.273
Saldo financiële baten en lasten (21)				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	231	221	9	119
Rentelasten en soortgelijke kosten	-167.837	-161.502	-6.336	-172.820
Totaal van financiële baten en lasten	-167.607	-161.280	-6.326	-172.701
Totaal resultaat vóór belastingen	3.401.499	3.335.765	65.734	3.394.572
Belastingen (22)	-368.335	-353.267	-15.068	-330.712
Resultaat na belastingen	3.033.164	2.982.498	50.666	3.063.860

BIJLAGE 2 KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x € 1.000)</i>	2019			2018
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.516.916	1.460.413	56.503	1.458.885,00
Vergoedingen	17.200	16.720	480	15.651
Overheidsontvangsten	-	-	-	
Overige bedrijfsontvangsten	3.786	3.645	141	5.817
Renteontvangsten	255	245	9	119
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.538.157	1.481.023	57.134	1.480.472
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	147.685	142.199	5.486	141.040
Onderhoudsuitgaven	166.500	165.821	679	326.537
Overige bedrijfsuitgaven	231.798	223.189	8.610	210.200
Betaalde interest	156.541	150.727	5.815	258.965
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-	-	13.971
Verhuurdersheffing	98.848	98.848	-	100.740
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-	-	2.097
Vennootschapsbelasting	329.696	317.450	12.246	347.695
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.131.068	1.098.233	32.835	1.401.245
Kasstroom uit operationele activiteiten	407.089	382.790	24.299	79.227
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden				130.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden				
Aankoop				-125.000
Investerings overig	-60.794	-60.794	-	-1.815
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-60.794	-60.794	-	3.185
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	600.000	600.000	-	
Nieuwe ongeborgde leningen				
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	- 51.728	- 51.728	-	-1.049.532
Aflossingen ongeborgde leningen				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	548.272	548.272	-	-1.049.532
Mutatie geldmiddelen	894.567	870.268	24.299	-967.120
Liquide middelen per 1 januari	139.782	120.283	19.499	1.106.902
Liquide middelen per 31 december	1.034.349	990.551	43.798	139.782
Mutatie liquide middelen	894.567	870.268	24.299	-967.120

