
JAARVERSLAG 2021

Jaarverslag over het boekjaar 2021, lopende van 1 januari 2021 t/m 31 december 2021



Uitreiking KWH-Huurlabel

KWH is het landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Harmonisch Wonen ontving voor 2021 het KWH-Huurlabel, het keurmerk voor een goede dienstverlening. Op de foto van links naar rechts: Iris Böppler en Jacqueline Reesinck (Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen), Antoinette van der Linden (KWH), Lody de Melker Worms en Bernadette van Zuidam (Harmonisch Wonen), Wendeline van der Lind en Roy Gort (Van der Leij Bouwbedrijven), Guus Berkhout (bestuurder Harmonisch Wonen). Foto: Ger Lieve

Naam: Stichting Harmonisch Wonen
Gemeente: Lelystad
NRV nummer: 1503
Adres : Rivierenlaan 230
8226 LH Lelystad
Telefoon: 0320 - 218077
Email : 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

INHOUD

Bestuursverslag	3
Voorwoord	3
Directieverslag	4
Missie	4
Opgave en strategie	4
Huisvesting voor de klant	4
Beleidscyclus	5
Uitbreidingsplannen	5
Jaarresultaat	5
Overige financiële zaken	5
Marktwaarde, bedrijfswaarde en beleidswaarde	6
Organisatiestructuur	7
Externe samenwerking	7
Belanghebbenden	8
Interne controle	9
Personeel en organisatie	9
algemene bedrijfslasten en Maatschappelijke verantwoording	9
Risiko's en onzekerheden	10
Toekomst	11
BESTUURSVERKLARING	11
Verslag van de Raad van Commissarissen	12
Inleiding	12
De raad als toezichthouder	13
Governancecode Woningcorporaties	13
Werkwijze Raad van Commissarissen	14
Toezicht en toetsing	16
Organisatie	17
De Raad als werkgever	20
Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	20
vergaderingen Raad van Commissarissen	21
Overleg met huurders	22
Overleg met personeel	22
Overleg met andere stakeholders	22
Tot slot, een vooruitblik	23
Verklaring	23
Volkshuisvestingsverslag	24
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woonegelegenheden	24
Leefbaarheid, zorg en welzijn	28
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	29
Financieel beleid	30
Jaarrekening	31
Balans per 31 december 2021	31
Winst- en Verliesrekening over 2021	33
kasstroomoverzicht	34
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	35
Grondslagen voor de balanswaardering	37
Grondslagen voor resultaatbepaling	41
Toelichting op de balans per 31 december 2021	44
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	54
Resultaatbestemming	62
Ondertekening	63
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	64
Bijlage 1 Winst- en-Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	65
Bijlage 2 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	66

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2021, 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 2021:

- Gedurende een groot deel van het jaar werd Nederland geteisterd door de Corona pandemie. De beïnvloedde het leven van de huurders op vele manieren en vroeg ook om nieuwe manier van werken voor Harmonisch Wonen
- Afscheid van directeur bestuurder Radbout Matthijssen. Guus Berkhout is zijn opvolger.
- Symposium “van oud naar nieuw” ter ere van het afscheid van Radbout Matthijssen
- Afscheid Sjoerd Vos als commissaris
- Frederik Kunst geïnstalleerd als de nieuwe huurderscommissaris
- Formalisering van de huurdersorganisatie
- Eerste volledige jaar dat de firma van der Leij (“VDL”) het dagelijks onderhoud heeft uitgevoerd
- Er 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.
- Er zijn intensieve gesprekken geweest tussen de gemeente Lelystad en de gemeente Lelystad over nieuwbouw aanpalend aan het Sidhadorp.
- Commissie Kwaliteitsverklaringen (“CKV”) heeft vastgesteld dat huurders van Harmonisch Wonen de kwaliteit van dienstverlening zodanig waarden dat Harmonisch Wonen het keurmerk KWH-Huurlabel is toegekend

Guus Berkhout,
directeur-bestuurder

DIRECTIEVERSLAG

MISSIE

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

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

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
- Met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening
- Met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen
- Vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele regieorganisatie

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht door een groep mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-technieken* beoefenen met als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van deze groep mensen. Groepswijze beoefening van deze technieken leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals verbetering van de gezondheid. De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde *Sidhadorp*¹. 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 2019 - 2022 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 zorgen daar in 2021 voor door op het gebied van woningtoewijzing samen te werken met bewonersorganisatie SOWCI Lelystad.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

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

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2021 op passende wijze invulling gegeven. Vrijwel alle vrijkomende woningen zijn verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Het toelatingsbeleid geeft ruimte, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, om ook aan anderen te verhuren.

De kwaliteit van het woningbezit is op goed niveau gehouden. Knelpunten in het reparatie- en mutatie-onderhoud traden niet op. Er is in 2021 een plan gemaakt voor planmatig onderhoud. Dit zal in 2022 besproken worden met de huurdersorganisatie en daarna opgestart worden.

BELEIDSCYCLUS

In 2021 is gewerkt met het beleidsplan 2019 -2022. In deze periode is de corporatie getransformeerd naar een zogenaamde regiecorporatie waarbij kerntaken zijn uitbesteed aan derden. In 2022 zal een nieuw beleidsplan opgesteld worden voor de komende periode.

UITBREIDINGSPLANNEN

Harmonisch Wonen heeft de ambitie “een leven lang wonen” in Sidhadorp mogelijk te maken. Daartoe worden plannen ontwikkeld om het bezit van Harmonisch Wonen uit te breiden. In 2021 zijn structurele gesprekken gestart met de gemeente Lelystad. Er is met de gemeente uitgebreid gesproken over een grondoptie op de grond naast het Sidhadorp.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór belasting 2021 is € 3.205.586 (2020 Euro 2.307.050), Het verschil wordt voornamelijk verklaard door bijna een miljoen meer opwaarderingen van het vastgoed (2021: Euro 2.557.120 waardeinstijging, in 2020 Euro 1.597.145 waardeinstijging). Het operationele resultaat voor belastingen was Euro 648.466 (2021: Euro 709.905). Het verschil vloeit voort uit hogere lasten voor onderhoud in 2021 (Euro 195.371) ten opzichte van 2020 (Euro 80.474).

OVERIGE FINANCIËLE ZAKEN

In 2022 zal ook onderzocht worden of het kantoor van Harmonisch Wonen gemoderniseerd kan worden. De investeringskosten daarvan zijn nog niet bepaald.

In oktober 2022 vervalt er een lening bij de Nederlandse Waterschapsbank. Intentie is deze lening te verlengen.

FISCALITEITEN

Harmonisch Wonen is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Waar de eerste jaren effectief geen uitgaande kasstroom aan vennootschapsbelasting heeft plaatsgevonden, is dit inmiddels anders geworden. De verwachting is dat jaarlijks een afdracht aan vennootschapsbelasting plaatsvindt die door-

gaans past binnen een bandbreedte van € 100.000 tot € 200.000 per jaar. De gepresenteerde last aan vennootschapsbelasting in de voorliggende jaarrekening 2021 past binnen deze marge. In 2018 tot en met 2020 lag de af te dragen vennootschapsbelasting boven deze bandbreedte, aangezien in die jaren vanwege sterk stijgende WOZ-waardes een fors bedrag aan afwaardering moest worden teruggenomen. Aangezien nu nagenoeg het gehele bedrag aan afwaardering is teruggenomen, verwachten wij dat vanaf 2021 de vennootschapsbelasting zich jaarlijks binnen de genoemde bandbreedte ontwikkelt.

MARKTWAARDE, BEDRIJFSWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Woningcorporaties werken met de marktwaarde als uitgangspunt voor de balanswaardering van het vastgoed in exploitatie. De marktwaarde wordt berekend op commerciële grondslagen. Gevolg daarvan is dat de gerepresenteerde waarde door de tijd een wisselend verloop laat zien welk verloop afhankelijk is van de ontwikkeling in de huur-, koop- en investeringsmarkt.

Conform richtlijnen van het WSW en de Aw wordt vervolgens van de commerciële waarde de beleidswaarde afgeleid. Met betrekking tot de beleidswaarde als ijkpunt voor de beoordeling van de financieel-economische gezondheid van corporaties hanteren Aw en WSW voor 2021 een voorlopig normenkader met een LTV van maximaal 85% en een solvabiliteit van minimaal 15%.

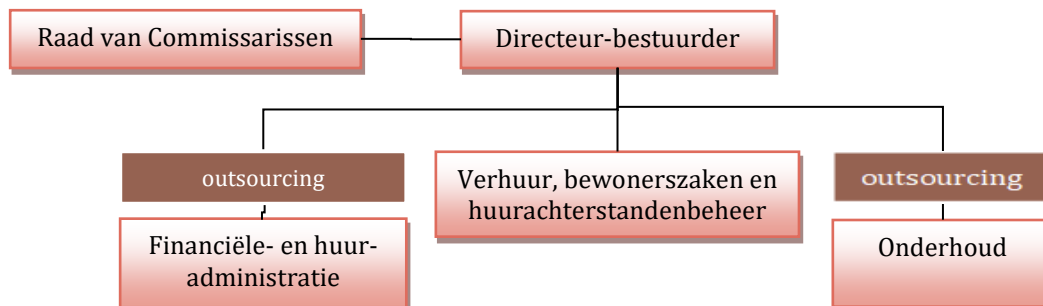
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van richtlijnen van Aw en WSW gezamenlijk afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Met inachtneming van de door Aw en WSW gegeven richtlijnen is de beleidswaarde van Harmonisch Wonen per ultimo 2021 berekend op Euro 15,4 miljoen bij een marktwaarde van Euro 30,5 miljoen. Specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#) (bladzijde 46)

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:

- Voor **de financiële en huuradministratie** werkt Harmonisch Wonen samen met het bedrijf **Finqare** uit Dordrecht;
- Het **onderhoud** is uitbesteed aan de firma **Van der Leij** uit Amsterdam
- **Huurdersorganisatie Mediteren en 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.
- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom. Jaarlijks overleg over markt en identiteit van het Sidhadorp.
- 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.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI Lelystad)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Deze welzijns- en bewonersorganisatie heeft vrijwel 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.
- **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** is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. Zij 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. Harmonisch Voeding houdt jaarlijks een bewonersbelangenavond. Harmonisch Wonen zit die voor.

- De **gemeente Lelystad** heeft in 2021 een begin gemaakt voor een nieuwe Woonvisie. Harmonisch Wonen heeft hier input voor geleverd. Deze is ook verwerkt in de prestatieafspraken met de gemeente. Deze zijn mede door de huurdersorganisatie opgesteld en verwerkt in een addendum. Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg en afstemming plaats met betrekking tot de in de prestatieafspraken genoemde onderwerpen.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat er een gezamenlijke geschillencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten voorleggen. In 2021 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 de SHL** (zie boven onder samenwerking). Deze stichtingen houden we op de hoogte van beleidsontwikkeling en kunnen hierop reageren.

Eind 2021 is een **huurdersorganisatie** opgericht. De organisatie voldoet aan de criteria van een formele huurdersorganisatie uit de Wet Overleg Huurder-Verhuurder. Vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie hebben in 2021 het addendum op de prestatieafspraken met de gemeente meegetekend.

Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, is het streven jaarlijks een algemene huurdersavond te houden. Vanwege de lock-downs tijdens de Corona epidemie is er in 2021 slechts één huurdersavond geweest waarin de nieuwe geformaliseerde huurdersvereniging zich gepresenteerd heeft.

Ook is Harmonisch Wonen actief op Facebook, waar specifiek een netwerk van bewoners en belangstellenden wordt onderhouden.

In voorkomende gevallen wordt gezamenlijk met **andere woningcorporaties** opgetreden in wisselende verbanden. Specifiek te noemen zijn Centrada in relatie tot de gemeente Lelystad, de Flevolandse 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. In dit verband zijn ook te noemen **Aedes en het MKW platform** waar Harmonisch Wonen bij is aangesloten.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw en zijn aanvullende prestatieafspraken gemaakt voor 2022. Omdat de nieuwe woonvisie van de gemeente Lelystad nog niet gereed was hebben partijen besloten om een addendum toe te voegen aan de bestaande Prestatieafspraken 2017 – 2020 tussen de gemeente, Lelystad, Harmonisch Wonen en de huurdersorganisatie van Harmonisch Wonen. Vastgesteld is onder andere dat Harmonisch Wonen ernaar streeft nieuwe woningen te realiseren voor sociale huur. Het exacte aantal te realiseren woningen wordt in overleg met gemeente bepaald. De prioriteit ligt bij het bouwen van seniorenwoningen in de ambitie “een leven lang wonen” in de wijk Sidhadorp mogelijk te maken.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de schaal van de corporatie (211 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie overzichtelijk. Beleidsplan (1x per 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (allen jaarlijks) en de halfjaarlijkse managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. Deze documenten waren in 2021 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2021 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 klachtencommissie.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft twee mensen in parttime in loondienst. In 2021 is de formatie van Harmonisch Wonen teruggebracht van 1,5 (2020) naar 1,2 fte. Het ziekteverzuim lag in 2021 op 0,0%.

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN EN MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

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.

We maken hierbij 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 (2020) als indicatie. Voor 2020 blijkt dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per maand voor Harmonisch Wonen bijna twee keer zo hoog zijn als in de benchmark (Euro 213 per VHE voor Harmonisch Wonen en Euro 105 per VHE in de benchmark). De kleine corporaties houden de hoogste bedrijfslasten per vhe, omdat wetgeving dezelfde eisen oplegt aan elke corporatie voor administratieve verantwoording, bestuur en toezicht. Daarnaast is het binnen deze categorie van corporaties relatief lastig om in de bedrijfsvoering schaalvoordelen te behalen.

Als woningcorporatie hebben we de maatschappelijke plicht verantwoord om te gaan met de middelen. In 2019 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 is het het besluit tot het zelfstandig voortbestaan vastgelegd.

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 2021 was er nauwelijks huurderiving. De wachtlijst en de wachttijd is stabiel. Dat betekent echter niet dat er geen marktrisico is. Marktonderzoek uit 2019 geeft aan dat de TM-doelgroep vergrijsd en krimpt. Ook het aantal huurders van 75 jaar en ouder neemt toe. Daardoor is er een groot risico op een toename van de huurderiving, dan wel op de identiteit van de buurt. Het samenhangende omzetriscico 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 huurderiving 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. In samenwerking met verschillende bewonersorganisaties is een gezamenlijk marketinginspanning gestart in 2021. Dit project heet "Project D".
 - Geconcentreerd bezit: Doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben op de marktvrage.
- Geen ruimte voor **woningverkoop**: Woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwopgave 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.
 - Het groot onderhoud wordt nu gespreid over de tijd zodat onderhoudsuitgaven gespreid worden en bovenstaande risico gemitigeerd wordt.
- **Wet- en regelgeving** en de **administratieve lasten**:
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een relatief hoge kosten (per woning) voor de kleine omvang van de corporatie. 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 outsourcing van de ex-post administratieve taken naar een organisatie die daar specifiek op is 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. Hierbij lopen we echter een verhoogd risico op een toename van de administratieve lasten. In 2021 zijn die, als gevolg van aanloopkosten, hoger dan voorheen en er zijn signalen dat de hogere (aanloop-)kosten zich in 2019 mogelijk voortzetten.
- Deze risico's zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt beheersbaar, maar dat is de vraag bij de maatschappelijke houdbaarheid van de hoge lasten per woning. In 2019 hebben belanghebbenden aangegeven de hogere kosten aanvaardbaar te vinden in relatie tot de volkshuisvestelijke prestatie.
- **Digitalisering:** Er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Risico's in de digitalisering zijn matige kwaliteit of hogere kosten.

- **Personeel- en schaalrisico:** Enerzijds waardeert de klant de persoonlijke dienstverlening van de kleine organisatie, anderzijds is de vraag of dat op termijn niet te duur wordt. Het personeelsrisico ondervangen we door outsourcing van een aantal processen, maar bestuur en een groot deel van de klantencontacten blijven leunen op enkele personen (“key man risk”).
- **Risico’s outsourcing:** Harmonisch Wonen heeft maar beperkt invloed op de bedrijfsvoering van de aan haar dienstverlenende partijen. Indien er bij deze partijen operationele of andere risico’s optreden hebben deze hun weerslag op Harmonisch Wonen
- **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 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.

TOEKOMST

De balans, de resultatenrekening en de cash flow van Harmonisch Wonen zien er goed uit. Harmonisch Wonen heeft ervoor gekozen een regie corporatie te zijn waarbij financiële administratie en onderhoud zijn uit besteed. Dit is in 2019 in gang en gezet en loopt nu goed. Met de verschillende partijen is veelvuldig contact. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid onze taken op een degelijke manier uit te voeren. Er is ook ruimte voor nieuwbouw die bijdraagt aan de levensloopbestendigheid van het Sidhadorp:

- We koesteren de identiteit van het Sidhadorp en streven ernaar die de komende jaren goed in stand te kunnen houden
- We gaan ervoor het onderhoud kwalitatief op een goed niveau te houden
- 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 2022 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 wat we met de beschikbare middelen kunnen doen
- We zetten ons de komende jaren in een beperkte nieuwbouwwontwikkeling aanpalend aan 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 outsourcing van het onderhoud.

BESTUURSVERKLARING

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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

INLEIDING

De Raad van Commissarissen blikt terug op een goed jaar. Een jaar waarin de bewoners van het Sidhadorp konden genieten van rust en stabiliteit in het Sidhadorp, zij voor het eerst in vele jaren met een nieuwe bestuurder konden samenwerken, waarin de samenstelling van de Raad zelf wijzigde, waarin mogelijke nieuwbouw nabij het bestaande Sidhadorp vorm kreeg maar ook een jaar waarin de hele wereld opnieuw werd geconfronteerd met de gevolgen van de corona pandemie.

Ondanks alle beperkingen en uitdagingen die dat opleverde is Harmonisch Wonen erin geslaagd om de werkzaamheden goed uit te voeren. Het besluit om Harmonisch Wonen om te vormen naar een regiecorporatie heeft verder vorm gekregen omdat het dagelijks onderhoud in 2021 voor het eerst een volledig boekjaar door de externe partij, Van der Leij is uitgevoerd. Het besluit om in 2022 ook het groot onderhoud uit te besteden is in 2021 genomen.

De nieuwbouwplannen zijn verder opgepakt door de gesprekken hierover met de gemeente Lelystad te intensiveren. Harmonisch Wonen laat zich daarbij assisteren door het adviesbureau INBO, dat na een uitgebreide selectieprocedure als meest geschikte adviseur naar voren is gekomen.

Huurderscommissaris Sjoerd Vos heeft twee termijnen in de Raad van Commissarissen gediend. Daarom heeft hij conform het rooster van aftreden in 2021 de Raad van Commissarissen verlaten. Na een intensieve periode is in augustus 2021 de Raad van Commissarissen Frederik Kunst benoemd als huurderscommissaris.

De Raad is bijzonder verheugd dat de huurders in 2021 zichzelf hebben georganiseerd in een officiële huurdersvereniging “Mediteren en Wonen”. Een geformaliseerde huurdersvereniging komt ten goede aan het streven van de Raad van Commissarissen om “good governance” op een transparante manier vorm te geven, samen met de huurders.

Afgelopen jaar was ook het eerste jaar waarin de Raad van Commissarissen met de nieuwe directeur bestuurder heeft gewerkt. De Raad heeft “op het puntje van de stoel gezeten” om deze nieuwe bestuurder aan het werk te zien. Met name omdat de nieuwe bestuurder zijn CV voornamelijk in de financiële sector heeft opgebouwd en deze positie zijn eerste directiefunctie is in de corporatiesector.

Daarbij heeft de Raad van Commissarissen zich steeds opnieuw de vraag gesteld hoe zij haar rollen van toezichthouder, klankbord en werkgever het beste kan invullen. Deze vraag zal overigens binnen de governance van iedere woningcorporatie regelmatig aan de orde zijn. Bij Harmonisch Wonen is dit vraagstuk evenwel pregnanter omdat de schaal en de ambitie van Harmonisch Wonen vragen om een Raad die niet alleen betrokken, maar ook inhoudelijk nabij is.

Uiteindelijk is geconstateerd dat in 2021 verschillende bedrijfsprocessen zijn gestroomlijnd en dat de nieuwe bestuurder zich de zeer uiteenlopende taken snel eigen heeft kunnen maken. Zo zijn de relaties met de partijen waaraan de verschillende bedrijfsfuncties van Harmonisch Wonen zijn uitbesteed verbeterd en is de zichtbaarheid van de corporatie in Lelystad toegenomen.

Dit mede door het afscheidscongres met als titel “van oud naar nieuw” dat op 5 oktober is gehouden in de Agora in Lelystad. Een keur aan sprekers hebben daar gesproken ter ere van het afscheid van de vorige directeur, de heer Radbout Matthijssen. Hij heeft dit bijzondere initiatief door alle stormen gelooft die de afgelopen jaren over de sociale woningsector hebben geraasd en een prachtige corporatie achtergelaten.

Als blijk van waardering heeft Aedes voorzitter Martin van Rijn aan Radboud Matthijssen de “Aedes Corporatie Penning” uitgereikt.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen, de heer Arnoud Vlak, heeft besloten de Raad per 1 mei 2022 te verlaten. De heer Vlak zal vervangen worden door een interim commissaris uit de commissarissenpool van de vereniging toezichthouders woningcorporaties (“VTW”). Tegelijkertijd is er een wervingscampagne opgezet voor een duurzame invulling van de raad van commissarissen.

Vol trots en vertrouwen zullen wij de komende jaren verder werken aan de bloei van Harmonisch Wonen. De raad is de vrijwilligers, het team van Harmonisch Wonen en de directeur-bestuurder zeer erkentelijk voor de in het verslagjaar geleverde prestaties!

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

Goed bestuur, ofwel *good governance*, is iets waar wij ons voor inzetten. Als maatschappelijke organisatie voelen wij de plicht maximaal transparant te zijn. 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 eenhoofdig 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.

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)). 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 interesse voor, en betrokkenheid met de TM-organisatie in Nederland opgenomen zijn.

- Tot medio 2021 heeft de heer Vos als huurderscommissaris, tevens bewoner van het Sidhadorp én huurder van een van de woningen van Harmonisch Wonen deze rol vervuld. Hij is nauw betrokken bij de TM-organisatie en heeft hij veel kennis van de beoefening van TM-technieken. Hij bekleedt diverse nevenfuncties in het Sidhadorp. In 2021 heeft de heer Vos na het vervullen van twee termijnen de Raad van Commissarissen verlaten. Hij is opgevolgd door de heer Frederik Kunst. Ook hij is de verbinding aangegaan met de TM-organisatie door eerst een introductiecursus TM en , daarna een verdiepingscursus te volgen en nauwe banden aan te gaan met de bewoners, de huurdersorganisatie en de verschillende representanten van de TM-organisatie in Nederland.
- 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 toegetreden en besteedt vooral aandacht aan de vraagstukken die spelen rondom management- & organisatievernieuwing en uitbesteding. In 2021 is zij benoemd tot vice voorzitter van de Raad.
- 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 geworden en heeft besloten om de Raad met ingang van mei 2022 te verlaten omdat hij elders een nieuwe positie bekleedt die onverenigbaar is met een positie in de Raad van Commissarissen van een woningcorporatie.

WERKWIJZE 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.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Harmonisch Wonen werkt niet met separate commissies, gelet op de omvang van de raad. De raad is als collectief verantwoordelijk op alle taakgebieden, zowel voor de advisering als voorbereiding van de besluitvorming binnen de raad.

In de kern is de werkwijze van de raad in de Woningwet, de statuten en het reglement van de Raad van Commissarissen vastgelegd. Kortgezegd komt dit 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 strikt invulling geven aan de principes

van het two tier-model allicht tot problemen leiden, met name omdat het bestuur in zijn dagelijkse functioneren onvoldoende intern klankbord heeft. Raad en bestuur van Harmonisch Wonen merken dit als een risico voor het functioneren van de governance aan en hebben om die reden een werkwijze ontwikkeld waarin de klankbord-functie van de raad ten opzicht 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 die het bij organisaties met een grotere schaal bij directie en management betreft. Tegelijkertijd 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 zogeheten externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de raad zich op het standpunt stelt dat het functioneren van Harmonisch Wonen te allen tijde binnen de normen en grenzen die in het extern toezichtkader zijn verankerd behoort te blijven. Het externe toezichtkader is in ieder geval in de navolgende documenten vastgelegd:

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Aedes Code
- 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 bij gelegenheid van de zelfevaluatie 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.

TOEZICHT EN TOETSING

Het bovenstaande toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het onderstaande toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op 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;
- Treasury- en financieringsstatuut;
- Risicobeheersingssysteem;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Organisatie- en formatieplan en strategisch humanresourcesbeleid;
- Calamiteitenplan.

De raad neemt verder mee in haar advisering en besluitvorming:

- De rapportages van de Autoriteit woningcorporaties, de beoordelingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, door Aedes- en VTW verstrekte bedrijfstakinformatie, waaronder benchmarks.
- Overige informatie verkregen uit relevante netwerken, van bewoners en personeel
- Rapportages van de accountant en fiscalist.

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 branche-specifieke beleids- en bedrijfsinformatie;
- De door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties beschikbaar gestelde beroepsgroep informatie;
- 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.

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. Sinds 1 januari 2021 is de heer G. Berkhout directeur-bestuurder. De directeur bestuurder is in loondienst van Harmonisch Wonen. Gedurende 2021 was de personele samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam, geboortjaar, geslacht	In dienst sinds	Bestuurder sinds	Einde dienstverband	Omvang dienstverband	Bezoldiging conform definitie WNT
G.Berkhout 16-11-1962 Man	01-01-2021	01-01-2021	31-12-2024	0,8 FTE	€ 72142,=

Gedurende 2021 was de personele samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam, geboortjaar, Geslacht	Ingangsdatum eerste benoeming	Datum aftreden, herbenoembaar	Portefeuille
mr A.L.M. Vlak 1962, man	16 juni 2016	2 mei 2022 Nee	Voorzitter, juridische zaken, vastgoed, bedrijfsvoering
S. Vos, 1955, Man	12 juni 2013	17 juli 2021, Nee	Vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisatie, Personele zaken, linking pin met de Nederlandse TM-organisatie
mr. F. Kunst 1969 Man	16 augustus 2021	16 augustus 2025	Contact met huurders, huurdersorganisatie en de Nederlandse TM-organisatie
drs. J. Gelmers, 1965, Vrouw	23 september 2019	23 september 2023, Ja	Lid, management- & organisatievernieuwing, Uitbesteding Vicevoorzitter

Gedurende 2021 is de heer Vos opgevolgd door de heer F. Kunst. De heer A. Vlak heeft vanwege onverenigbare professionele activiteiten besloten de Raad per 2 mei 2022 te verlaten.

De Raad van Commissarissen behoort door middel van diversiteit in haar personele samenstelling te waarborgen dat de door haar te maken afwegingen niet dominant vanuit een enkele invalshoek worden gemaakt. Diversiteit komt dan ook niet alleen tot uitdrukking in het geslacht en de leeftijd van de leden van de Raad, maar ook in de activiteiten die zij overigens in het maatschappelijk leven ondernemen. In 2021 resulteerde dit in het volgende beeld:

Naam	Beroep	Nevenfuncties	Aantal in 2021 behaalde PE-punten**)
mr A.L.M. Vlak	Zelfstandig Organisatieadviseur	Bestuurder Lenters & Vlak Participaties Holding te Deventer Directeur/eigenaar Directeur-eigenaar Lenters Management Services & Advies BV te Deventer, h.o.d.n. PUBLIC VALUE, Lid bestuur afdeling Regio Oost vereniging Vastgoed Belang te Amsterdam	23
mr. F. Kunst	Hoofd Corporate Communicatie Loyens & Loeff	Geen	5
drs. J. Gelmers	Manager Vastgoed Gemeente Purmerend	Geen	5

***) De VTW schrijft voor dat commissarissen die tevens bij haar lid zijn ieder jaar tenminste 5 contacturen moeten hebben besteedt in het kader van PE die relevant is voor het werk als commissaris bij een woningcorporatie. Voor ieder contactuur wordt 1 PE-punt toegekend, waarbij tevens geldt dat in het direct voorgaande jaar teveel behaalde punten naar het nieuwe jaar mogen worden meegenomen. Voor commissarissen die slecht een deel van het jaar commissaris bij een corporatie zijn geweest geldt deze eis naar rato van de periode van het commissariaat. Alle leden van de VTW zijn gehouden hun activiteiten in het kader van PE te registreren bij de VTW. Het hier per commissaris genoemde aantal PE-punten is ontleend aan de registratie bij de VTW.

Sinds september 2019 laten de Raad van Commissarissen en het bestuur zich in de persoon van de heer M. Seegers bijstaan door een ambtelijk secretaris/aspirant-commissaris. De heer Seegers is op basis van een vrijwilligersovereenkomst voor Harmonisch Wonen werkzaam. De heer Seegers heeft toegang tot alle gezamenlijke 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.

DE RAAD ALS WERKGEVER

De raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. De raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen.

Wij zien beoordelen als een continue proces, bij iedere vergadering wordt aan het eind geëvalueerd en is er voor iedereen de mogelijkheid het functioneren van wie dan ook aan de orde te stellen. In 2021 heeft er geen formeel functioneringsgesprek met de nieuwe directeur-bestuurder plaatsgevonden. In 2022 zal een functioneringsgesprek over 2021 gehouden worden.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2021 was als volgt:

Naam	G.T. Berkhout
Bruto salaris inclusief vakantiegeld	€ 61.908
Belaste onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning belastbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	€ 10.234
Totale bezoldiging conform definitie WNT	€ 72.142

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder inzake 2021 was volgens de WNT-definitie 72.142. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2021 bij een fulltime dienstverband €98.000. Omgerekend naar een 80% dienstverband is dit € 78.400. De daadwerkelijk aan de directeur-bestuurder met betrekking tot 2021 toegekende bezoldiging is derhalve lager dan het voor Harmonisch Wonen ingevolge de WNT geldende maximum.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 24 februari 2021 heeft de Raad het eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, geëvalueerd. Deze zelfevaluatie onder externe begeleiding uitgevoerd. De externe begeleiding lag in handen van de heer drs. E-J. Hopstaken, directeur-eigenaar van adviesbureau Vannimwegen te Amsterdam. Nadien heeft er nog geen formele zelfevaluatie plaatsgevonden. Wel hebben er een aantal informele gesprekken plaatsgevonden tussen de raadsleden, met name om de nieuwe dynamiek die ontstaan is tussen raadsleden na de benoeming van de nieuwe commissaris F. Kunst te stroomlijnen.

In de zelfevaluatie van 2021 is er met name teruggeblikt op het in alle opzichten voor de Raad van Commissarissen turbulente jaar 2020, de rol die ieder van de leden binnen de Raad vervult, wat het betekent om commissaris te zijn voor een organisatie die nauw verweven is met een specifieke wijk, haar bewoners en hun ambities en na-strevingen.

- De Raad waardeert de diverse samenstelling van de Raad. De leden menen goed tot hun recht te komen in hun diversiteit in kennis, vaardigheid en stijl van opereren.
- De Raad getuigt van een cultuur waarbij de gewoonte bestaat om inhoudelijke, procedurele, relationele en emotionele aspecten van thema's te bespreken. Vervolgens komt de Raad tot

een 'consensuele mening'. Zo is de Raad in staat om met één mond te spreken en functioneert ze ook als Raad. De Raad getuigt van waardering voor deze werkwijze.

- De leden waarderen de voorzitter als facilitator van dit wegingsproces. Ieder ervaart voldoende tot zijn en haar recht te komen.
- Het zijn van commissaris voor een organisatie die nauw verweven is met het Sidhadorp en haar bewoners brengt met zich mee dat ieder lid van de Raad, en in het bijzonder het lid dat op voordracht van de huurdersorganisatie ook de linking pin is met de lokale en Nederlandse TM-organisatie, zich bewust is van de belangen die spelen en de noodzaak dat 'de' Raad niet onbedoeld door uitlatingen van een van haar leden wordt gebonden.
- Inzake het nieuw te werven lid op voordracht van de huurdersorganisatie wordt geconcludeerd dat vooral koppeling met de TM-gemeenschap en een brede management- en bestuurs-scope voorop behoren te staan. De Raad heeft bovendien behoefte aan een zowel doelgericht als reflectieve persoon die doorvraagt en zich kan conformeren aan groepsdynamiek.

De raad vraagt zich bij tijd en wijle af of de proactieve rol die zij kiest wel past binnen het governance-model dat voor Harmonisch Wonen is vastgelegd. Ook bij de zelfevaluatie van de raad kwam dit nadrukkelijk aan de orde. De raad laat zich daarbij steeds leiden door drie principes:

- het gaat om de inhoud, de motieven en ambities van waaruit stappen gezet worden
- personen en hun karakters zijn ondergeschikt aan de inhoud
- het bestuur bestuurt; de raad houdt toezicht (en stelt in dat kader grenzen), is klankbord en werkgever.

VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad vergaderde in het verslagjaar 10 keer, waarvan 8 reguliere vergaderingen.

Zo'n 3 keer werd in afwezigheid van de directeur-bestuurder vergaderd. 1 keer werd tijd ingeruimd voor een BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting is gesproken over het functioneren, de werving nieuw lid voor de Raad, de structurering van de nieuwbouw en een risico inventarisatie met behulp van de WSW systematiek is gemaakt.

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

- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Benoeming F. Kunst als commissaris
- Benoeming J. Gelmer als vice voorzitter
- Monitoren PE punten
- Honorering Raad van Commissarissen
- Nevenfuncties Raad van Commissarissen
- Huuraanpassingen
- Begroting
- Voorbereiden van het bestuurlijk overleg met de wethouder Wonen van de gemeente Lelystad inzake de voorgenomen nieuwbouw.
- Input van Harmonisch Wonen op de woonvisie van de gemeente Lelystad
- Bod aan de gemeente
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Uitbesteden van groot onderhoud
- Ontwikkelingen inzake de voorgenomen nieuwbouw, met name de grondoptie

- Fasering projectontwikkeling
- Interim rapportages
- Jaarverslag en jaarrekening
- Accountantsverslag
- Bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle van de concept-jaarrekening en het concept-jaarverslag 2020
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2020
- Decharge bestuurder
- Opdrachtverlening aan de accountant inzake de controle van de jaarstukken 2021
- Contacten met Autoriteit Woningcorporaties
- Evaluatie interne organisatie
- Evaluatie externe partner onderhoud
- Evaluatie externe partner financiële administratie
- Resultaten visitatie 2020
- Integriteit externe partijen
- Evaluatie accountant
- Management Letter
- Interne controle planning
- Externe controle planning
- Kaderbrief inzake de voor 2022 op te stellen exploitatie- & investeringsbegroting;
- Begroting 2022
- Treasury jaarplan
- Gevolgen van de voortdurende Coronacrisis voor Harmonisch Wonen
- Evaluatie bestuurder
- Social event met werknemers en vrijwilligers

OVERLEG MET HUURDERS

Via een afvaardiging heeft de raad de oprichting van de formele huurdersvereniging van Harmonisch Wonen bijgewoond. Tevens is er intensief overleg geweest rondom de benoeming van de nieuwe huurderscommissaris. Na de benoeming van de nieuwe huurderscommissaris Frederik Kunst heeft deze veelvuldig contact gehad met huurders en belangenorganisatie in Sidhadorp.

OVERLEG MET PERSONEEL

De raad heeft informeel contact gehad met personeel. Door beperkingen vanwege de Corona pandemie heeft er geen formeel event plaatsgevonden met commissarissen, bestuur, personeel en vrijwilligers.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De raad heeft collectief en individueel op verschillende manieren overleg gehad met alle in het dorp actieve organisaties.

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

Harmonisch Wonen wil als regiecorporatie werken. Het goed en professioneel inhoud geven aan het registrerend opdrachtgeverschap is een permanente opgave. Willen we het verschil blijven maken als goed presterende kleine woningcorporatie, werkend in de haarvaten van de samenleving, met eigenschappen van een wijkbeheer-coöperatie zoals grote betrokkenheid van huurders, kopers en ondernemers, dan is het welslagen van deze outsourcing cruciaal. Dit is een permanente opgave. Voor de toekomst moet er echter meer gebeuren. Dat is het levensloopbestendig maken van de wijk zonder afbreuk te doen aan de unieke eigenschappen van de gemeenschap in Sidhadorp blijft de grote opgave in deze uitdagende tijden.

De heer A. Vlak heeft de Raad per mei 2022 verlaten. De Raad van Commissarissen zal met een nieuwe commissaris versterkt worden om met een frisse blik de uitdagingen waar Harmonisch Wonen voor staat op te pakken.

VERKLARING

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2021 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2021 opgemaakte jaarrekening. De Raad van Commissarissen heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2021 opgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de behorende toelichtingen. De jaarrekening is door B.A.S.A. Gulicher 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 2021 dienovereenkomstig vastgesteld. Met vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening van stichting Harmonisch Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2021 € 3.082.861 positief.

Judith Gelmers

Frederik Kunst

Klaar Snieders

Voorzitter Raad van Commissarissen

Commissaris

Commissaris

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

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 2021 alle vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad. Het aantal woningzoekenden nam licht toe. De wachttijd bleef voor kleine eensgezinswoningen en appartementen vrijwel gelijk (15 maanden). Voor grote woningen liep de wachttijd op van 26 naar 37 maanden. De mutatiegraad was 7,1% (vorig jaar 4,3%).

Alle woningen beschikbaar voor de verhuur zijn volgens de rijksdefinitie betaalbaar: we verhuren woningen volgens een tweehurenmodel. Dat betekent dat indien een huurder recht heeft op huurtoeslag we de woning verhuren net onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Heeft de huurder geen recht op huurtoeslag, dan verhuren we voor de markthuurgrens, waarbij de we de huurgrens voor de huurtoeslag als plafond aanhouden.

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 2021 zijn structurele gesprekken opgestart met de gemeente Lelystad. Daarbij is INBO geselecteerd als adviseur. Er is met de gemeente uitgebreid gesproken over een grondoptie op de grond naast het Sidhadorp.

Een van de zaken die momenteel speelt in de projectontwikkeling is het zogenaamde Didam Arrest. Deze zaak is in november 2021 gepubliceerd. Deze heeft het ondertekenen van de grondoptie in Lelystad vertraagd. Door dit arrest zijn vrijwel alle projectontwikkelingen in Nederland vertraagd. Het Didam arrest is van invloed op de wijze waarop gemeenten 1-op-1 grond uitgeven. In tegenstelling tot de periode vóór het Didam arrest moet de gemeente nu iedereen de gelegenheid geven de door de gemeente beoogde transactie uit te oefenen. Een selectie op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is altijd het uitgangspunt. De gemeente Lelystad zal in het eerste kwartaal van 2022 waarschijnlijk een beslissing nemen over de manier waarop zij met dit Didam Arrest wil omgaan bij de verschillende bouwprojecten

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 35 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. Er is gekozen voor een renovatiescenario met daarbij tegelijkertijd een duurzaamheidsrenovatie. In de opzet houden we rekening met renovaties tussen 2022 en 2032, waarbij ieder jaar een aantal huizenblokken ingerekend wordt. Overigens behoort Harmonisch Wonen al jaren 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.

Medio 2020 hebben we het dagelijks onderhoud uitbesteed in een RGS contract op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) met aannemer Van der Leij. 2021 was het eerste jaar dat van der Leij het dagelijks onderhoud voor een volledig jaar heeft uitgevoerd. De resultaten waren bemoedigend. Daarom is in 2021 besloten om in 2022 ook het planmatig onderhoud door van der Leij te laten uitvoeren. 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. Wij denken dat de RGS ("Resultaat Gericht Samenwerken" oftewel "RGS") methodiek hier zeer geschikt voor is. RGS 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.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

2021 was het eerste volledige jaar dat reparatie-, mutatie- en serviceonderhoud uitgevoerd werd door aannemer Van der Leij. De klanttevredenheid volgens de KWH systematiek bleef in 2021 7,7(2020: 7,7).

De kosten worden met Van der Leij verrekenend in een afkoopconstructie, waarbij alle reparatie- en serviceverzoeken onder de ca €413,- tegen een vast bedrag zijn afgekocht à €94,74 per woning per jaar voor het reparatieonderhoud en €45,- voor het serviceonderhoud.

Buiten de afkoop hebben er nog voor bijna €100.000 reparaties plaatsgevonden.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Harmonisch Wonen voerde in 2021 geen groot onderhoud uit tijdens mutaties. Groot onderhoud wordt uitgevoerd conform de Meer Jaren Onderhouds Planning ("MJOP") en zal in 2022 vorm krijgen.

Wel zijn er 23 nieuwe bergingen geplaatst aan de Amer. De kosten daarvoor waren Euro 70.000.

WONINGVERBETERING

Voor het overige heeft geen woningverbetering plaatsgevonden.

MILIEU, GEZONDHEID EN ENERGIELABELS

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 keer zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. Na de uitvoering van kruipruimte-isolatie eind 2013 en het plaatsen van zonnepanelen in 2014 zijn alle energielabels opnieuw bepaald. Het gemiddelde *afgemelde* label is B.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 9 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2021 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

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 85% van de woningen voor zittende huurders in de categorie 'betaalbaar' met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot €678,66). Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

IN 2021 GEEN REGULIERE HUURVERHOOGING

De wetgever heeft bepaald dat er in 2021 geen huurverhoging doorgevoerd mocht worden.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERLAGING

We hebben in 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, maar een huurverlaging. Huurders konden wel een beroep doen op huurverlaging indien zij als gevolg van Corona een inkomensverval gehad hadden. Dit is in 39 gevallen voorgekomen op basis van inkomen en samenstelling van het huishouden. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie van de belastingdienst en de systemen van NCCW, het ERP systeem voor woningcorporaties.

HUURHOOGTE 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 2021 is er voor 100% passend toegewezen.

HUURDERVING

In 2021 was de huurderiving 0,13% (€ 1.919). In 2021 is €7.250 afgeboekt wegens oninbaarheid. Het betreft één afboeking wegens schuldsanering en één wegens overlijden zonder erfgenamen; In 2020 was dit €1.013.

VERHUUR

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en toewijzingsbeleid.

TOELATINGSBELEID

Vanwege het specifieke karakter van de woningen van Harmonisch Wonen in 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 bonuswachtijd bovenop de standaard opgebouwde wachtijd.

In 2021 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2021 staan 131 huishoudens als woningzoekenden ingeschreven waarvan 114 TM-techniek beoefenen. In 2021 hebben zich 44 huishoudens ingeschreven.

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

Alle TM-beoefenaars op de wachtlijst worden 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 bonuswachtijd toegekend.

In 2021 is de gemiddelde wachttijd alleen toegenomen voor grote eensgezinswoningen.

HOOGTE VAN DE HUUR

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 2021 is in geen enkel geval verhuurd voor de markthuur. Door de huuraanpassing bij nieuwe verhuur is de totale huuropbrengst op jaarbasis € 24.173 hoger geworden dan voorheen (1,6% van de huursom).

Als we alle nieuw verhuurde woningen hadden verhuurd voor de marktwaarde, zoals een belegger zou doen, dan hadden we meer huur ontvangen. Vanuit dit perspectief hebben we op de nieuwe verhuurde woningen op jaarbasis € 25.808 korting gegeven als bijdrage aan de betaalbaarheid.

STAATSSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2021 zijn er 15 nieuwe huurder verwelkomd. 100% van de nieuwe verhuurde woningen zijn verhuurd aan mensen met een inkomen onder de staatssteungrens van €40.024. Er is in 2021 niet verhuurd aan gegadigden met een inkomen tussen de wettelijke grenzen van € 40.024 en € 44.655.

In 2020 is één woning verhuurd aan een huurder met een inkomen boven de staatsteungrens. Omdat er in totaal maar negen verhuringen zijn geweest in 2020 was dat 11% van de nieuwe verhuringen en is daarmee net niet voldaan aan de Woningwet. In 2021 had 100% van de nieuwe huurders een inkomen onder de staatssteungrens. Gemiddeld genomen is er dus over de jaren 2020 en 2021 onder de staatsteungrens verhuurd.

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 2021 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 2021 hebben 2 verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2020 6, 2019 5). Het aantal urgenten neemt niet toe.

Er zijn in 2021 geen woningen verhuurd aan vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder"). Begin 2022 is de taakstelling over 2021 vervuld met 3 personen.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2021 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad lagen in 2021 gemiddeld op 71 maanden (jaarverslag Centrada 2021). Dat is hoger dan de wachttijd bij Harmonisch Wonen (50 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 2021 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

Vanwege het gering aantal woningen wat Harmonisch Wonen in bezit heeft wordt het in relatie tot de bedrijfslasten niet verantwoord geacht nog verder woningen te verkopen.

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.

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 2021 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht. Het betrof geen grote overlast. Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2021 is in totaal circa € 774 uitgegeven aan leefbaarheid.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

In 2021 heeft de bestaande huurdersorganisatie zich formeel georganiseerd in huurdersvereniging “mediteren en wonen”. Dat is een bijzonder heugelijk feit omdat daarmee het gesprek tussen huurders en bestuur geformaliseerd kan worden. Dit komt de transparantie van het bestuur ten goede.

In 2021 heeft de huurdersorganisatie heeft een actieve rol gespeeld in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie.

OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI-Lelystad**, zijn in 2019 prestatieafspraken gemaakt, waarin de onderdelen van samenwerking zijn vastgelegd. In 2021 zijn de afspraken geëvalueerd en verder gecontinueerd.

Met **SOWCI-Lelystad, SHL, SHB en de huurdersorganisatie** is in 2021 gesproken over de toekomst van het Sidhadorp in relatie tot de vergrijzing en de markt voor TM beoefenaren. Aan de hand hiervan heeft SHL een initiatief gestart om meer gang te krijgen in verjonging en het verbeteren van de voorzieningen.

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 2021 voor het 25e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI-Lelystad.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

Eind 2020, begin 2021 is de website van Harmonisch Wonen geheel vernieuwd. Nieuw is het klantportaal waar huurders hun eigen gegevens in kunnen zien en met iDeal huur kunnen betalen. Vrijkomende woningen worden er gepubliceerd.

Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, Linked-In en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden. Facebook blijft een actueel kanaal. Het aantal volgers is in 2021 tot bijna 3000 toegenomen.

KLACHTENCOMMISSIE

Harmonisch Wonen werkt voor klachten samen met de klachtencommissie van de Lelystadse collega-woningcorporatie Centrada. In 2021 zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2021 zijn ook geen klachten 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. Klachten worden altijd gebruikt om de eigen werkwijze kritisch te bezien en eventueel aan te passen.

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

Het financieel beleid van Harmonisch Wonen volgt de aan de sector voorgeschreven richtlijnen. Het balansmanagement is conservatief. Het balanstotaal van bijna Euro 32 miljoen bestaat voor bijna Euro 26,5 miljoen uit eigen vermogen. Solvabiliteit is ruim 80%.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting was in 2021 Euro 3,2 miljoen (2020 Euro 2,3 miljoen). Deze toename van bijna Euro 1 miljoen wordt verklaard door hogere waarderingen (2021: + Euro 2.557.120; 2020 + 1.597.145). Gecorrigeerd voor de herwaarderingen, zou het resultaat voor belasting Euro 668.466 geweest zijn (2020: 709.905). Dit lagere resultaat wordt verklaard uit toename van de onderhoudsactiviteiten in 2021.

WINSTBELASTING

De winstbelasting wordt berekend door BDO Accountants en Belastingadviseurs, zij verzorgen ook de aangiften voor de winstbelasting.

FINANCIERING

Per ultimo 2021 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van € 4.634.210 borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 1.107.302.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2021 2,38 % (2020: 2.52%). De leningen worden afgelost op basis van fixed, lineair of annuïteit. Harmonisch wonen maakt geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

Liquide middelen zijn uitsluitend risicovrij weggezet op spaarrekeningen of deposito's. Er is een treasury statuut 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 28 tot 30 miljoen. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is toegenomen van Euro 25,1 miljoen naar Euro 29,2 miljoen (circa 16%). 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 15 miljoen.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	(1)	19.476	25.862
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		29.763.527	27.203.523
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		722.154	725.038
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		34.890	16.084
Totaal van vastgoedbeleggingen		30.540.047	27.944.645
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		32.271	30.555
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvorderingen		25.522	15.030
Totaal van financiële vaste activa		25.522	15.030
Totaal van vaste activa		30.597.840	28.016.092
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	(5)		
Overige voorraden		-	-
Totaal voorraden		-	-
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		13.600	21.397
Belastingen en premies van sociale verzekering		206.508	
Overige vorderingen		-	
Overlopende activa		6.679	7.201
Totaal van vorderingen		226.787	28.599
Liquide middelen	(7)	474.381	225.978
Totaal van vlottende activa		701.618	254.577
Totaal van activa		31.299.458	28.270.668

PASSIVA		31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserves		19.188.054	16.630.934
Overige reserves		7.249.472	6.723.731
Totaal van eigen vermogen		26.437.526	23.354.665
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		3.575.291	4.465.225
Totaal van langlopende schulden		3.575.291	4.465.225
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.058.919	56.417
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		72.511	132.655
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		5.320	48.192
Overige schulden		5.022	31.161
Overlopende passiva		144.418	182.354
Totaal van kortlopende schulden		1.286.190	450.779
Totaal van passiva		31.299.458	28.270.668

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

Functioneel model		2021	2020
Huuropbrengsten	(11)	1.554.551	1.543.478
Opbrengsten servicecontracten	(12)	19.401	18.988
Lasten servicecontracten	(13)	-19.401	-18.988
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-263.711	-247.026
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-195.371	-80.474
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-281.238	-285.088
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		814.320	930.889
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(17)	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.557.120	1.597.145
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	2.557.120	1.597.145
Opbrengst overige activiteiten		26.524	4.145
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	(19)	26.524	4.145
Overige organisatiekosten	(20)	-73.783	-106.227
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-774	-209
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		166	26
Rentelasten en soortgelijke kosten		-117.897	-118.719
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-117.731	-118.693
Totaal van resultaat voor belastingen		3.205.586	2.307.050
Belastingen	(23)	-122.725	-429.880
Totaal van resultaat na belastingen		3.082.861	1.877.170

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x € 1.000)</i>	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.560.398	1.536.222
Vergoedingen	19.401	22.798
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.544	26.075
Ontvangen interest	195	296
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.582.538	1.585.190
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	214.049	124.568
Onderhoudsuitgaven	154.610	92.375
Overige bedrijfsuitgaven	231.152	322.949
Betaalde interest	115.121	166.384
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Verhuurdersheffing	107.936	96.287
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	794	-
Vennootschapsbelasting	488.011	295.491
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.311.673	1.098.054
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	270.865	487.137
(Des)investeringsactiviteiten MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop		
Investerings overig	-4.254	-19.450
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-4.254	-19.450
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.254	-19.450
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	9.756	1.304.022
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.756.	1.304.022
Mutatie geldmiddelen	276.367	-836.335
Geldmiddelen aan het begin van de periode	198.014	1.034.349
Geldmiddelen aan het einde van de periode	474.381	198.014
Mutatie geldmiddelen	276.367	-836.335

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN REGELGEVING

* GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2022.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

Stichting Harmonisch Wonen met statutaire zetel te Lelystad en gevestigd op Rivierenlaan 230 houdt zich bezig met het exploiteren van een woningbouwvereniging. Zij beheert woningen in het Sidhadorp te Lelystad. De Stichting is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41023459.

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 2020) 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.

OOEDELEN 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 disconteringsvoet, 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 'Vastgoed-beleggingen' 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. Er hebben in 2021 geen transacties plaatsgevonden met Stichting Harmonisch Beheer.

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.

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 kasstroom genererende 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 de 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 waarderingscomplex 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.

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 2020 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. 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/premiekorting.
- De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,8% (ultimo 2020: 109,4%). Ultimo maart 2022 is de dekkingsgraad 122,0%.

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

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 op-

zichte 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 2021 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 c.q. 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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving 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 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.

NETTO RESULTAAT 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 materiele 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 o.a. 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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2021	2020
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	31.088
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	<u>27.530</u>	<u>23.347</u>
	<u>25.862</u>	<u>7.714</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	22.304
Afschrijvingen	-	-
	<u>6.386</u>	<u>4.156</u>
	<u>-6.386</u>	<u>18.148</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	<u>33.916</u>	<u>27.530</u>
	<u>19.476</u>	<u>25.862</u>

De in 2020 gedane investering betreft het huurdersportaal.

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	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.788.299	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	16.440.875	14.804.955	113.099	151.874
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	27.203.523	25.593.254	725.038	763.813
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investerings-, uitgaven na eerste waardering	-	-		
- Buitengebruikstellingen en afstotingen				
- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.560.004	1.635.920	-2.884	-38.775
- overige mutaties	-	-25.651		
Totaal mutaties	25.60.004	1.610.269	-2.884	-38.775
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.762.648	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	19.000.879	16.440.875	110.215	113.099
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	29.763.527	27.203.523	722.154	725.038

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	16.084	12.642
Mutaties in het boekjaar	18.806	3.622
Boekwaarde per 31 december	<u>34.890</u>	<u>16.084</u>

De mutaties betreffen de in 2021 eigen gemaakte kosten ter voorbereiding van de planontwikkeling van de mogelijke nieuwbouw.

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.

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.

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.

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.

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	9,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	1.463	1.463	1.463	1.463
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	463	463	463	463
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar- zelfstandige eenheden	1,0%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,48%	8,48%	8,48%	8,48%
Mutatiekans bij uitponden	8,48%	8,48%	8,48%	8,48%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet:	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%

Parameters bedrijfsmatig en maatsch onroerend goed	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7,3	7,3	7,3	7,3
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	12,2	12,2	12,2	12,2
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)	0,644%	0,644%	0,644%	0,644%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	9,53%	9,53%	9,53%	9,53%

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2021			31-12-2020		
	Marktwaarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde	Marktwaarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde
Sociale huurwoningen	29.763.527	27.986.000	14.664.860	27.203.523	24.277.000	12.459.059
<i>DAEB-vastgoed</i>	<i>29.763.527</i>	<i>27.986.000</i>	<i>14.664.860</i>	<i>27.203.523</i>	<i>24.277.000</i>	<i>12.459.059</i>
Huurwon > toeslaggrens	439.464	359.000	421.135	413.563	371.000	368.748
Bedrijfsruimten	282.690	846.000	282.690	311.475	454.000	311.475
<i>niet-DAEB-vastgoed</i>	<i>722.154</i>	<i>1.205.000</i>	<i>703.825</i>	<i>725.038</i>	<i>825.000</i>	<i>680.223</i>
Totaal	30.485.681	29.191.000	15.368.685	27.928.561	25.102.000	13.139.282

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 2021 is in totaal € 19,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 16,8 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.

Berekening

Voor de berekening van de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebruik gemaakt van de applicatie WALs (versie 6.25) ontwikkeld door Ortec Finance.

WOZ-INFORMATIE

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 29,2 miljoen (2020: 25,1 miljoen).

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 € 15,4 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarden) en de beleidswaarde per ultimo 2021 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		30,5
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-3,3	
Betaalbaarheid (huren)	10,2	
Kwaliteit (onderhoud)	1,8	
Beheer (beheerkosten)	6,4	
<i>Subtotaal</i>	15,1	
Beleidswaarde		15,4

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	114.936	114.936
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-84.381	-80.569
	<u>30.555</u>	<u>34.367</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	3.771	-
Afschrijvingen	-2.055	-3.812
	<u>1.594</u>	<u>- 3.812</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2019</i>		
Verkrijgingsprijs	118.707	114.936
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-86.436	-84.381
	<u>32.271</u>	<u>30.555</u>

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

	2021	2020
Stand per 1 januari	15.030	17.965
Dotatie voor disagio Vestia lening	13.042	-
Vrijval	- 2.550	- 2.935
Stand per 31 december	25.522	15.030

6. VORDERINGEN

	2021	2020
Huurdebiteuren	5.361	12.627
Overige debiteuren	7.200	7.532
Vertrokken bewoners	1.038	1.238
Totaal vorderingen	13.600	21.937

Specificatie huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Huidige huurders per periode:				
1 tot 2 maanden	12	19	1.738	3.886
2 tot 3 maanden	10	4	5.888	4.332
3 tot 4 maanden	1	2	1.359	3.117
4 tot 5 maanden	1	1	1.376	1.188
5 tot 6 maanden			-	-
6 maanden of meer		1	-	104
Subtotaal	24	23	10.360	12.627
Af: Voorziening dubieuze debiteuren			5.000	-
Totaal huurdebiteuren			5.361	12.627

De huurachterstand bedraagt ultimo 2021 0,66% van de brutojaarhuur (2020: 0,82%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Vennootschapsbelasting 2020	34.878	-
Vennootschapsbelasting 2021	171.630	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	206.508	-

Overige vorderingen	2021	2020
Door te belasten onderhoud aan bewoners	-	-
Totaal Overige vorderingen	-	-

Overlopende activa	2021	2020
Voorschotten personeel	-	-
Vooruitbetaalde kosten	148	3.200
Rente	-	-
Omzetbelasting	-	-
Overige overlopende activa	6.531	4.001
Totaal overlopende activa	6.679	7.201

7. LIQUIDE MIDDELEN

7. Liquide middelen

	2021	2020
Rabobank	55.288	4.900
Deposito's	419.093	221.078
Lopende rekeningen	474.381	225.978

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

8. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	2021	2020
Stand per 1 januari	16.630.934	15.059.440
Correctie voorgaand jaar	-	-25.651
Overboeking vanuit overige reserves	2.557.120	1.597.145
Stand per 31 december	19.188.054	16.630.934

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	2021	2020
Stand per 1 januari	6.723.730	6.443.706
Resultaat	3082.861	1.877.169
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-2.557.120	-1.597.145
Stand per 31 december	7.249.471	6.723.730

Op rond 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.

9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Stand per 1 januari	4.521.642	5.825.664
Opgenomen gelden	168.985	-
Aflossingen	- 56.417	-
Stand per 31 december	4.634.210	4.521.642
Aflossing komend jaar	-1.058.919	-56.417
Stand langlopende deel per 31 december	3.575.291	4.465.225

Per ultimo 2021 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van € **4.634.210** borging verstrekt.

Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 1.107.302.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2021 2,38 % (2020: 2,52%). 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:

Leningrestant per 31-12-2021			Restant looptijd	Einddatum	Percentage	Vorm
BNG	WSW 49147	600.000,00	> 5 jaar	24-12-2029	0,380%	fixe
NWB	WSW 46836	350.000,00	> 5 jaar	14-6-2027	1,30%	fixe
BNG	WSW 39058	395.094,00	> 5 jaar	30-11-2027	4,434%	ann
NWB	inzake vestia	168.985,00	> 5 jaar	21-12-2060	4,86%	ann
BNG	WSW 39059	1.000.000,00	< 5 jaar	30-11-2024	4,484%	fixe
NWB	WSW 37681	1.000.000,00	< 5 jaar	1-3-2026	3,92	fixe
ASN	WSW 45932	120.131,00	< 5 jaar	28-7-2024	2,23%	fixe
NWB	WSW 44455	1.000.000,00	< 5 jaar	3-10-2022	variabel o.b.v. 6 mnd EURI-BOR + var. toeslag	roll over
		4.634.210,00				

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.058.919	56.417
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.058.919	56.417

Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2021	2020
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	72.511	31.152
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	31.152	31.152

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2021	2020
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	3.559	3.445
Vennootschapsbelasting	-	148.229
Omzetbelasting	1.761	-
Pensioen- en VUT-premies	-	1.644
Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	5.320	153.318

Overige schulden	2021	2020
Afrekening diverse servicekosten	5.021	3.163
Debetstand Rabobank rekening-courant 085	-	27.964
Diverse schulden	-	-
Totaal aan overige schulden	5.021	31.127

Overlopende passiva	2021	2020
Niet vervallen rente	41.182	41.586
Vooruit ontvangen huren	13.953	13.404
Accountantsonderzoek jaarrekening	15.881	15.125
Overige overlopende passiva	71.605	110.446
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	1.797	1.794
Totaal aan overlopende passiva	144.418	182.354

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Financiering

Voor de langlopende leningen van kredietinstellingen van Harmonisch Wonen is door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw een borging verstrekt voor de betalingsverplichtingen. Tijdens de looptijd van deze financiering is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd ten bedrage van 0,0312% van de schulden.

Operationele lease

Voor het gebruik van software is Harmonisch Wonen een operationele leaseovereenkomst aangegaan voor een periode tot en met 31 december 2023. Voor de resterende periode van de overeenkomst is de totale verplichting circa € 33.000, waarvan circa € 16.000 verschuldigd is over 2022. Er zijn geen bijzondere afspraken overeengekomen in de overeenkomst.

Overige lopende overeenkomsten

Voor het schilderwerk in de periode tot en met 2025 is een langlopende overeenkomst gesloten met een derde. De totale verplichting uit hoofde van deze overeenkomst bedraagt circa € 32.000 waarvan naar verwachting circa € 2.500 verschuldigd is in 2022.

Het dagelijks, service en mutatieonderhoud is contractueel uitbesteed aan een derde met een looptijd van steeds 1 jaar. Voor de kleine werkzaamheden (kleiner dan € 413,20) is Harmonisch Wonen een vast jaarbedrag verschuldigd van € 139,74 per verhuureenheid en dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2022 bedraagt de verplichting circa € 31.000. Voor overige werkzaamheden wordt met separate opdrachten gewerkt.

Voor de administratieve dienstverlening door een derde is voor de periode tot en met 2023 een bedrag van jaarlijks circa € 8.500 verschuldigd.

Ter voorbereiding van de planontwikkeling van de mogelijke nieuwbouw is een adviseur in de arm genomen om het gehele project te ondersteunen. Deze adviseur heeft voor begeleiding van aanvang project tot oplevering nieuwbouw een overeengekomen "budget" beschikbaar van euro 288.000 exclusief omzetbelasting. In 2021 is er uit hoofde van deze overeenkomst niet gefactureerd. Deze partij kan pas factureren wanneer declarabele uren zijn gemaakt en/of bepaalde ijkpunten zijn bereikt.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB – FUNCTIONEEL MODEL

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. HUROPBRENGSTEN

11. Huuropbrengsten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.498.105	1.498.105		1.484.938
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	23.354	-	23.354	23.353
Bedrijfsruimten	35.822	-	35.822	35.232
	1.557.281	1.498.105	59.176	1.504.355
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.339	-1.339	-	-
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.391	511	-881	-
Totaal huuropbrengsten	1.554.551	1.496.255	58.295	1.504.156

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 0,00% (2020:2,60%). De huurprijzen werden bevroren.

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2020: 0 verhuureenheden).

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,08% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,02%).

De huurderiving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,09% (vorig jaar 0,00%).

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

12. Opbrengsten servicecontracten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Leveringen en diensten	19.401	18.390	1.011	18.988
Vergoedingsderiving wegens leegstand				-
Totaal opbrengsten servicecontracten	19.401	18.390	1.011	18.988

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

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN

13. Lasten servicecontracten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Onderhoud en schoonmaakkosten (servicekosten)	19.401	18.390	1.011	18.988

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 beheeractiviteiten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Toegerekende organisatiekosten	263.456	252.918	10.538	273.479
Bijdragen VVE	0	0	0	1.179
Diverse lasten	255	245	10	7.368
Totaal lasten- verhuur en beheeractiviteiten	263.711	270.492	11.534	227.023

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.

Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag waren de jaarcijfers van de VVE niet beschikbaar, derhalve niet verwerkt in dit verslag gezien de omvang van de kosten.

Van de toegerekende organisatiekosten kan de volgende specificatie worden gegeven:

	2021	2020
Lonen, salarissen en personeelslasten	129.948	126.645
Huisvestingskosten	4.662	6.739
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	8.442	7.968
Werk derden financiële informatieverzorging	57.858	65.615
Advieskosten	15.544	24.136
Automatiseringskosten	22.148	23.635
Overige algemene kosten	21.871	16.383
Promotiekosten	2.984	2.359
Contributie landelijke federatie (Aedes)	-	-
Totaal toegerekende organisatiekosten	263.456	273.479

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

	2021	2020
Lonen en salarissen	86.906	91.827
Sociale lasten	13.480	13.829
Pensioenlasten	16.692	16.167
Overige personeelskosten	12.870	4.822
Ten laste van Lasten verhuur en beheer	129.948	126.645

PERSONEELSLEDEN

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 1,24 fte (vorig verslagjaar: 1,54). Dit betreft parttimers, een voor elk van de volgende functies:

Directie	0,80
Technische dienst	0,00
Financiële administratie / bewonerszaken	0,00
Huuradministratie / bewonerszaken	<u>0,44</u>
Totaal fte's	<u>1,24</u>

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 98.000 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 2021				
bedragen x € 1	Gelmers	Vos	Kunst	Vlak
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01/31-12	01-01/17-07	01-07/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.882	2.333	2.007	11.139
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.800	4.900	4.900	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.882	2.333	2.007	11.139
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2020				
bedragen x € 1	Gelmers	Vos	Vlak	
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.570	4.000	10.900	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.400	9.400	14.100	

Gelet op de omvang van Harmonisch Wonen heeft de Raad van Commissarissen besloten de aan elk van haar leden toekomende bezoldiging te begrenzen op 90% van het maximum dat ingevolge de Beroepsregeling van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is voorgeschreven. Naast deze vergoeding kunnen commissarissen de daadwerkelijk door hen in de uitoefening van het commissariaat gemaakte reiskosten declareren, overigens tot het maximum van hetgeen belastingvrij aan ieder van hen kan worden uitgekeerd. Daarnaast draagt Harmonisch Wonen de kosten van opleidingen die de commissarissen in het kader van de Permanente Educatie (PE) moeten volgen.

HONORERING DIRECTEUR

Gegevens 2021	bedragen x € 1	Berkhout	Matthijssen
Functiegegevens		directeur-bestuurder	directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01-01/31-12	01-01/31-01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8	0,75
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		61.908	0
Beloningen betaalbaar op termijn		10.234	0
<i>Subtotaal</i>		<i>72.142</i>	<i>0</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		78.400	6.125
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		72.142	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020	bedragen x € 1	Berkhout	Matthijssen
Functiegegevens			directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020			01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			0,75
Dienstbetrekking?			ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			57.650
Beloningen betaalbaar op termijn			10.016
<i>Subtotaal</i>			<i>67.666</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			70.500
Bezoldiging			67.666

De bezoldiging aan bestuurders zoals bedoeld in artikel 2:383 BW bedraagt over 2021 € 87.198.

UITKERINGEN WEGENS BEËINDIGING DIENSTVERBAND AAN TOPFUNCTIONARISSEN

Gegevens 2021	bedragen x € 1	Matthijssen
Functiegegevens		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband		directeur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75
Jaar waarin dienstverband is beëindigd		2021
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband		
Overeengekomen uitkeringen beëindiging dienstverband		38.654
Individueel toepasselijke maximum		56.250
Waarvan betaald in 2021		56.250
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Planmatig onderhoud	99.947	98.749	1.198	23.676
Klachten- en mutatieonderhoud	69.818	69.818		56.798
Woningverbetering ten laste van het resultaat	-	-	-	-
Contract onderhoud	25.606	24.339	1.267	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	195.371	79.019	1.455	80.474

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Belastingen	56.521	54.260	2.261	50.264
Verzekeringen	5.493	5.273	220	5.882
Verhuurderheffing	110.757	106.327	4.430	103.029
Restitutie verhuurderheffing 2018 en 2019	-	-	-	-9.563
Bijdrage leningenruil Vestia	102.812	98.700	4.112	
Incassokosten	-	-	-	-
Afboeking voorraad	-	-	-	19.701
Afwikkeling vaststellingsovereenkomst	-	-	-	108.469
Heffing Aw	443	425	18	1.338
Verschil BTW en servicekosten 2018/2019	-	-	-	4.601
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	5.000	4800	200	
Diverse kosten	212	204	8	1.368
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	281.238	269.989	11.249	285.088

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.

	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Verkoop huurwoningen	-			-
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-			-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

18. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Waardeverandering DAEB-vastgoed	2.560.004	2.560.004		1.635.920
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed	-2.884		-2.884	-38.775
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.557.120	2.560.004	-2.884	1.597.145

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. Nettoresultaat overige activiteiten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Doorbelaste uren t.l.v. project	18.720	17.971	749	-
Overige baten en lasten	7.804	7.492	312	4.145
Totaal resultaat overige activiteiten	26.524	25.463	1.061	4.145

20. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

20. Overige organisatiekosten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Accountantsonderzoek jaarrekening	39.577	37.994	1.583	41.649
Bezoldiging en kosten RvC	34.206	32.838	1.368	29.578
Totaal overige organisatiekosten	73.783	70.332	2.951	71.227

21. LEEFBAARHEID

21. Leefbaarheid	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Huur restaurant	-			-
Kosten	774	774		209
Totaal leefbaarheid	774	774	-	209

22.FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	166	159	7	26
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	166	159	7	26

Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	DAEB	NIET-DAEB	2020
Leningen huurcomplexen	-112.692	-108.184	-4.508	-114.983
Bankkosten	-5.205	-4.997	-208	-3.736
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-117.897	-113.181	-4.716	-118.719

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 2022 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2021. In onderstaand overzicht is uitgegaan van een WOZ-waardestijging van 7%. Van daar kan de fiscale positie over 2021 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:

	2021	2020
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-159.745	-261.511
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	26.528	-169.458
Mutatie latente vennootschapsbelasting	10.492	-2.935
Totaal belastingen	-122.725	-433.904

RESULTAATBESTEMMING

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad € 3.082.861 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 22 juni 2022. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De voorzitter van de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen, de heer Arnoud Vlak, heeft besloten de Raad per 1 mei 2022 te verlaten. Arnoud Vlak is vorig jaar op 6 december interim manager geworden van het verenigingsbureau van de vereniging Vastgoed Belang, Nederlandse vereniging van beleggers in vastgoed. Deze vereniging behartigt de belangen van de particuliere beleggers in huurwoningen en overig vastgoed. Gedurende het voorjaar werd duidelijk dat periode waarvoor deze tijdelijke functie zou moeten worden vervuld, langer duurt dan aanvankelijk gedacht. Omdat dit zou kunnen conflicteren met de belangen van woningcorporaties is Arnoud Vlak afgetreden als voorzitter en lid van de Raad van Commissarissen. Bestuur en Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen zijn Arnoud zeer erkentelijk voor zijn inzet de afgelopen jaren.

De heer Vlak is vervangen door een interim commissaris uit de commissarissenpool van de vereniging toezichthouders woningcorporaties ("VTW"), te weten Klaar Snieders. Tegelijkertijd is er een wervingscampagne opgezet voor een duurzame invulling van de raad van commissarissen.

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 22 juni 2022 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, 22 juni 2022

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

G. Berkhout

J. Gelmers

F. Kunst

K. Snieders

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 2021

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 Regeling Controleprotocol WNT 2021 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, 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.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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.

Ref.: J.MI.22146

accon avm controlepraktijk B.V., Burgemeester Burgerslaan 44, Postbus 2085, 5202 CB 's Hertogenbosch
T: 088 44 69 007, F: 088 44 69 046, www.acconavm.nl

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van accon■avm controlepraktijk b.v. van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd 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://acconavm.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 accon■avm controlepraktijk b.v. maar ook voor iedere andere entiteit binnen het Accon avm-netwerk en onze en hun respectieve personeelsleden.



VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bevat uit:

- het bestuursverslag, waarin inbegrepen het volkshuisvestingsverslag;
- de 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 Titel 9 Boek 2 BW 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 volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DIRECTEUR-BESTUURDER EN RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

De directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 fraude of fouten 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.

's Hertogenbosch, 22 juni 2022

accon avm controlepraktijk B.V.

Namens deze:

Origineel is getekend door: B.A.S.A. Gulicher RA



BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2021 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 2021, 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 de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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;
- 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	2021			2020
	Totaal	DAEB	NIET-DAEB	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten -11	1.554.551	1.496.256	58.295	1.543.478
Opbrengsten servicecontracten -12	19.401	18.390	1.011	18.988
Lasten servicecontracten -13	19.401	18.390	-1.011	-18.988
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten -14	263.711	253.822	-9.889	-282.026
Lasten onderhoudsactiviteiten -15	195.371	191.940	-3.431	-80.474
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit -16	281.238	270.692	-10.546	-285.088
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	814.230	779.802	34.428	895.890
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille -17	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille -18	2.557.120	2.560.004	-2.884	1.597.145
Overige activiteiten -19				
Opbrengst overige activiteiten	26.5245	25.530	995	4.145
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	4.145	3.975	170	4.145
Overige organisatiekosten -20	-73.783	-71.016	-2.767	-71.227
Kosten omtrent leefbaarheid -21	-774	-775	-29	-209
Bedrijfsresultaat	3.323.317	3.293.574	29.743	2.440.739
Saldo financiële baten en lasten -22				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	166	160	6	26
Rentelasten en soortgelijke kosten	-117.897	-113.476	-4.421	-118.719
Totaal van financiële baten en lasten	-117.731	-113.3167	-4.415	-118.693
Totaal resultaat vóór belastingen	3.205.586	3.180.258	25.328	2.307.050
Belastingen -23	-122.725	-119.095	-3.630	-433.904
Resultaat na belastingen	3.082.861	3.061.163	21.698	1.873.146

BIJLAGE 2 KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x € 1.000)</i>	2021			2020
	TOTAAL	DAEB	NIET- DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.582.538	1.522.910	59.628	1.536.222
Vergoedingen	1.560.398	1.501.884	58.514	22.798
Overheidsontvangsten	19.401	18.390	1.011	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.545	2.449	95	26.075
Renteontvangsten	196	188	8	296
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.582.538	1.522.910	59.628	1.585.190
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	214.049	206.022	8.027	124.568
Onderhoudsuitgaven	154.610	151.894	2.715	92.375
Overige bedrijfsuitgaven	231.152	222.484	8.668	322.949
Betaalde interest Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	115.122	110.804	4.317	166.384
Verhuurdersheffing	107.936	103.888	4.048	96.287
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	794	764	30	-
Vennootschapsbelasting	488.011	469.711	18.300	295.491
	1.133.673	1.265.569	46.105	1.098.054
Kasstroom uit operationele activiteiten	270.865	257.342	13.523	487.137
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden Aankoop				-
Investerings	-4.254	-4.254	-	19.450
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-4.254	-4.254	-	19.450
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand				

Aflossingen geborgde leningen	-9.756.	-9.756	0	1.304.022	-
Aflossingen ongeborgde leningen					-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.756	-9.756	0	1.304.022	
Mutatie geldmiddelen	276.637	262.844	13.523	836.335	-
Liquide middelen per 1 januari	198.014	208.472	-10.458	1.034.349	
Liquide middelen per 31 december	474.381	471.316	3.065	198.014	-
Mutatie liquide middelen	276.367	262.844	13.523	836.335	