
JAARVERSLAG 2024

JAARVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2024,



Gevelonderhoud Moezelstraat

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



harmonisch
wonen

Toelatingsbesluit: L1985 19 juli 1990, nr. 90.016762

1. Voorwoord	4
2. Bestuursverslag	6
Visie	6
Opgave en strategie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Het bezit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Huisvesting voor de klant	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Beleidscyclus	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Uitbreidingsplannen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Jaarresultaat	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Overige financiële zaken	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
fiscaliteiten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Marktwaaarde, bedrijfswaarde en beleidswaarde	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Organisatiestructuur	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Belanghebbenden en Externe samenwerking	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Interne controle	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Personeel en organisatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
algemene bedrijfslasten en Maatschappelijke verantwoording	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Risico's en onzekerheden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Risicobereidheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Risicomanagementsysteem	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Huidige crises en oorlogen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Risico's en bijbehorende beheersmaatregelen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Toekomst	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bestuursverklaring	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	16
DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
TOEZICHT EN TOETSING	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
ORGANISATIE	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
DE RAAD ALS WERKGEVER	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT (GR 5.11)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
OVERLEG MET HUURDERS	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
OVERLEG MET PERSONEEL	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
VERKLARING	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Volkshuisvestingsverslag	30
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	30
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	30
Nieuwbouw	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Kwaliteit en onderhoudsbeleid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Reparatie-, mutatie- en huurdersonderhoud	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Planmatig- en groot onderhoud	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Energie labels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
De Lelystadse woningmarkt	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Vervreemden van woongelegenheden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Leefbaarheid, zorg en welzijn	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Samenwerking	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Gebouwen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
uitgaven leefbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Website en sociale media	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Klachtencommissie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Financieel beleid	36
Jaarrekening	39
Balans per 31 december 2024	39
Winst- en Verliesrekening over 2024	41

Kasstroomoverzicht	42
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	43
Grondslagen voor de balanswaardering	48
Financiële vaste activa	57
VLOTTENDE activa	57
Belastingen	60
Langlopende schulden	61
Kortlopende schulden	61
Grondslagen voor resultaatbepaling	62
Belastingen	64
Toelichting op de balans per 31 december 2024	68
1. Immateriële vaste activa	68
2. Vastgoedbeleggingen	69
Beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Zekerheden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. Materiële vaste activa	74
4. Financiële vaste activa	75
5. Vorderingen	76
6. Liquide middelen	77
7. Eigen vermogen	78
8. Langlopende schulden	79
9. Kortlopende schulden	80
10. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	81
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	83
11. Huuropbrengsten	83
12. Opbrengsten servicecontracten	84
13. Lasten servicecontracten	84
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	84
Honorering topfunctionarissen	87
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	90
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	90
17. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	91
Belastingen	95
Resultaatbestemming	97
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024	99
Gebeurtenissen na balansdatum	99
Ondertekening	99
OVERIGE GEGEVENS	100
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	101
Bijlage 1 Winst- en-Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	97
Bijlage 2 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	98

1. VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2024, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de activiteiten die zijn uitgevoerd. Dit jaarverslag is zowel bedoeld voor formele externe verantwoording als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden en belangstellenden.

Een aantal belangrijke gebeurtenissen in 2024 willen we graag benoemen:

Om ons heen:

- De oorlog tussen Oekraïne en Rusland is nog steeds in volle gang. Net als het conflict tussen Israël en de Palestijnse bevolking, dat volop slachtoffers maakt en, naast menselijk lijden, voor veel internationale onrust zorgt. Deze situaties zorgen voor onzekerheid op de financiële markten en kunnen onder meer negatieve gevolgen hebben voor rente, inflatie en energieprijzen.
- In Nederland werd met veel moeite een nieuwe regering gevormd met een coalitie van PVV, VVD, NSC en BBB. Tot nu toe geeft dit veel onduidelijkheid en weten we ook nog niet wat we op het gebied van volkshuisvesting mogen verwachten.

Bij Harmonisch Wonen:

- In 2024 is het onderhoud aan de gevels gestart. Het gewolmaniseerde hout aan de gevel wordt vervangen door hout dat milieuvriendelijk is. Dit is voor Harmonisch Wonen een groot project dat in een periode van vijf jaar uitgevoerd wordt.
- Halverwege het jaar is een onderzoek gedaan naar de toekomstmogelijkheden voor Harmonisch Wonen. We zijn erg klein en dat maakt het moeilijk, zo niet onmogelijk, om alle deskundigheden die nodig zijn in huis te hebben of extern aan te sturen. Geconcludeerd werd dat vooralsnog een fusie in combinatie met een beheerorganisatie een goede optie zou zijn. Daarmee kan worden geborgd dat de identiteit van het Sidhadorp behouden blijft en de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen wordt opgelost. De huurdersorganisatie Mediteren en Wonen en de stichtingen in het Sidhadorp zijn betrokken bij het onderzoek.
- Begin 2024 hebben de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van 26 nieuwe woningen, grenzend aan het Sidhadorp. Er is hard gewerkt aan de ontwikkeling van een plan voor woningen volgens de richtlijnen van Sthapatya-Veda. Uiteindelijk bleek het plan financieel niet voldoende haalbaar te krijgen in de tijd die hier voor stond conform de intentieovereenkomst.
- Eind 2024 is afscheid genomen van directeur-bestuurder Guus Berkhout na het verloop van zijn zittingstermijn. Gezien de discussie over de toekomst van Harmonisch Wonen, is er voor gekozen een interim bestuurder aan te stellen.

2024 was een jaar van bezinning en keuze voor een nieuwe koers: een oplossing vinden voor de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen en tegelijkertijd zorgen dat de identiteit van het Sidhadorp – bewoners beoefenen Transcendente Meditatie – behouden en geborgd wordt.

Atti Poelstra,

interim directeur-bestuurder

2. BESTUURSVERSLAG

VISIE

De visie van Harmonisch Wonen staat beschreven in de beleidsvisie 2023-2027.

HARMONISCH WONEN

Harmonisch Wonen omarmt de kracht van gemeenschappen van mensen. Harmonisch Wonen gelooft dat mensen heler, gelukkiger en minder kwetsbaar zijn als zij deel uitmaken van een groep. In het Sidhadorp woont een groep mensen die zich verbonden weet in het beoefenen van Transcendente Meditatie. De gemeenschap leeft, woont en mediteert samen om krachten te bundelen. Voor zichzelf, elkaar en voor de wereld. De positieve energie die zij oproept, biedt tegenwicht aan negatievere krachten in de wereld. Harmonisch Wonen spant zich in om woningen te leveren die passen bij de veranderingen die deze gemeenschap doormaakt.

Het Sidhadorp is in 1984 gevestigd door een groep mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-technieken* beoefenen. Groepsgewijze beoefening van deze technieken leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals verbetering van leefbaarheid en gezondheid. In 1990 is Harmonisch Wonen opgericht voor het beheer van de huurwoningen die allemaal in het Sidhadorp liggen. Dit zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad omvat een brede mix van huurwoningen, koopwoningen en voorzieningen, die door de bewoners indertijd zelf zijn gerealiseerd. De naam verwijst naar de gevorderde beoefenaren van Transcendente Meditatie die sidha genoemd worden.

In de beleidsvisie 2023 – 2027 van Harmonisch Wonen, te vinden op onze website, kunt u meer lezen over de achterliggende visie.

OPGAVE EN STRATEGIE

De belangrijkste opgave van Harmonisch Wonen is beoefenaren van de TM-techniek die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen passend te huisvesten. Harmonisch Wonen werkt daartoe samen met Stichting Onderwijs WCI Lelystad ("SOWCI"). Dit is een vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Verder wordt er gewerkt aan concrete doelen die beschreven staan in de beleidsvisie.

HET BEZIT

Op 31 december 2024 bestond de totale portefeuille van Stichting Harmonisch Wonen uit 220 eenheden, onderverdeeld naar de volgende typeringen:

Typering	Aantal
Daeb woongelegenheden	209
Niet-DAEB woongelegenheden	2
Maatschappelijk vastgoed	9
Totaal	220

In vorengenoemd aantal van 220 eenheden is het eigen kantoor van Harmonisch Wonen aan de Rivierenlaan 230 niet inbegrepen. Er zijn in 2024 geen woningen verkocht. Harmonisch Wonen heeft geen grondposities.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2024 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. Het afgelopen jaar was er voldoende belangstelling bij TM-beoefenaars. Er zijn geen woningen toegewezen aan statushouders.

De woningen zijn 40 jaar oud en we zien dat er onderhoud nodig is. Daarvoor is een meerjarenplan gemaakt, dat de komende jaren wordt uitgevoerd. In 2024 is na een lange voorbereiding gestart met de uitvoering van de vervanging van de houten gevels. Deze werkzaamheden worden in een periode van vijf jaar uitgevoerd.

BELEIDSCYCLUS

Harmonisch Wonen is een regiecorporatie waarbij kerntaken zijn uitbesteed aan derden. Het laatste beleidsplan is in 2023 vastgesteld. De belangrijkste doelen voor de periode 2023 – 2027, die in het beleidsplan beschreven zijn, zijn hieronder opgenomen, met een toelichting op de resultaten in 2024.

- haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw 20-25 woningen en zo mogelijk planontwikkeling: zie toelichting hieronder
- onderzoek hoe het Sidhadorp haar eigen communitybuilding kan borgen en versterken: in 2024 is hiervoor onvoldoende tijd geweest
- matiging huurprijsstijging tot en met het jaar 2025: dat is gerealiseerd in 2024
- éénmalige huurverlaging voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum: dit is onverkort toegepast
- onderzoek naar de mogelijkheid zonnepanelen aan te brengen op alle woningen: dit plan is on hold gezet vanwege het voornemen de salderingsregeling te beëindigen
- een hoge klantwaardering: dit is ook in 2024 weer gerealiseerd! Dit wordt doorlopend gemeten door het KWH.

Nieuwbouw

Harmonisch Wonen heeft de ambitie “een leven lang wonen” in Sidhadorp mogelijk te maken. In de afgelopen decennia zijn regelmatig plannen gemaakt om het bezit uit te breiden met levensloop bestendige woningen. In 2021 zijn gesprekken gestart met de gemeente Lelystad om nieuwbouw aansluitend aan het Sidhadorp mogelijk te maken. Begin 2024 is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente. Daarna is hard gewerkt aan een plan voor zo’n 25 woningen die volgens de richtlijnen van Sthapatya-Veda zijn ontwikkeld. Uiteindelijk is het niet gelukt tijdig een haalbaar plan klaar te hebben, met name door de duurdere manier van bouwen.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat na belasting 2024 is Euro - 584.388 (2023 Euro -5.073.768) Het verschil wordt voornamelijk verklaard door een afwaardering van Euro 1.035.012 van het vastgoed (2023: Euro 5.517.524 waardevermindering) en de afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling van Euro 225.369 (2023: nihil). Het operationele resultaat voor belastingen was Euro 637.526 (2023: Euro 549.970). Het verschil vloeit voornamelijk voort uit lagere lasten voor onderhoud in 2024 (Euro 285.421) ten opzichte van 2023 (Euro 472.653). Hier stonden stijgingen van de lasten verhuur en beheersactiviteiten en overige organisatiekosten in 2024 tegenover (respectievelijk Euro 66.862 en Euro 391.285) ten opzichte van 2023 (respectievelijk Euro 61.975 en Euro 279.669), als ook een daling van de totale rentelasten in 2024 (Euro 133.119) ten opzichte van 2023 (Euro 146.111).

FISCALITEITEN

Harmonisch Wonen is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De verwachting is dat de jaarlijkse vennootschapsbelasting in een bandbreedte van Euro 100.000 tot Euro 200.000 per jaar ligt. In jaren met een relatief grote last aan onderhoud, kan de te betalen last aan vennootschapsbelasting minder dan Euro 100.000 bedragen.

De gepresenteerde last aan vennootschapsbelasting in de voorliggende jaarrekening 2024 ligt niet binnen de genoemde bandbreedte als gevolg van een onderhoudsproject in 2024 van Euro 875.000. De vennootschapsbelasting 2024 is hierdoor nihil.

MARKTWAARDE 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 een normenkader te weten continuïteitsratio's en discontinuïteitsratio's. De continuïteitsratio's ICR, LTV en solvabiliteit bedroegen in 2024 respectievelijk 6,9 (2023: 1,4), 23,4% (2023: 37,9%) en 79,5% (2023: 70%).

De discontinuïteitsratio's, dekkingsratio en onderpandratio, bedroegen in 2004 in volgorde genoemd 15,7% (2023: 16%) en 15,1% (2023: 16%). Voor een nadere toelichting van de ratio's wordt verwezen naar pagina 34.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE MARKTWAARDE

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 met ca. € 156.000 gedaald naar € 28,1 miljoen. De gemiddelde marktwaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gedaald van ca. € 132.684 naar € 131.100. Dit betreft een waardedaling van 1,19% (2023: +16,3%).

De waardeontwikkeling kan als volgt worden samengevat:

- Mutatie objectgegevens: Een positieve verandering van ca. € 334.000, voornamelijk door de gerealiseerde huurverhoging.
- Methodische wijzigingen: Een negatieve verandering van ca. € 149.000, door verlaging tarief overdrachtsbelasting vanaf 2026 en invoering middenhuursegment.
- Marktonwikkelingen: Een positieve verandering van ca. € 828.000, voornamelijk door hogere leegwaarde en markthuurlen en een lagere disconteringsvoet. De stijging wordt gedeeltelijk gecompenseerd door een lagere mutatiegraad en gestegen exploitatiekosten.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt ca. € 27,0 miljoen (2023: € 27,5 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 1,0 miljoen (2023: € 771.000). De totale marktwaarde ultimo 2024 bedraagt 28,1 miljoen (2023: € 28,2 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van de basis versie van het handboek modelmatig waarderen en voor 9 eenheden (maatschappelijk vastgoed) heeft een taxatie plaatsgevonden met ingang van boekjaar 2024.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE

In 2024 zijn er door het Aw/WSW nieuwe rekenregels voor de beleidswaarde opgesteld. Deze wijzigingen zijn bedoeld om de beleidswaarde consistent en realistischer te maken.

De volgende aanpassingen in de berekening zijn doorgevoerd:

1. Sectorale discontovoet: In plaats van een complex specifieke discontovoet, wordt nu een sectorale discontovoet gebruikt, gebaseerd op de WACC. Dit zorgt voor een stabielere en lagere discontovoet (4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB).
2. Looptijd van 60 jaar: De exploitatiehorizon wordt vastgesteld op 60 jaar, in plaats van de fictie van een oneindige exploitatie.
3. Onderhoudsbegroting: Deze wordt nu rechtstreeks opgenomen in de beleidswaarde.
4. Verplichte investeringen: Deze worden gecorrigeerd op de waarde.

De beleidsnorm voor onderhoud omvat diverse schattingen (assumptions) die zijn gemaakt om de toekomstige onderhoudsbehoeften zo nauwkeurig mogelijk te voorspellen. Deze schattingen zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning, welke zorgvuldig is opgesteld om een realistisch beeld te geven van de verwachte onderhoudskosten en -activiteiten. Door gebruik te maken van deze planning, wordt gestreefd naar de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de onderhoudsprognoses. Het is echter van belang op te merken dat schommelingen in deze schattingen kunnen leiden tot waardemutaties

De over het algemeen lagere disconteringsvoet resulteert in een hogere beleidswaarde voor de sector. Dit heeft er toe geleid dat Aw en WSW de grenswaarden van de financiële ratio's heeft herzien. Belangrijkste wijziging is dat de grenswaarden voor de loan-to-value en solvabiliteit wijzigen van respectievelijk 85%/15% naar 70%/30% en gaan in per december 2024 (dPi24).

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2024 bedraagt circa € 6,1 miljoen (2023: € 16,3 miljoen. Dit impliceert dat 21,8% (2023: 57,8%) van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en loan-to-value-ratio.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tegelijk gaat het hier om de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

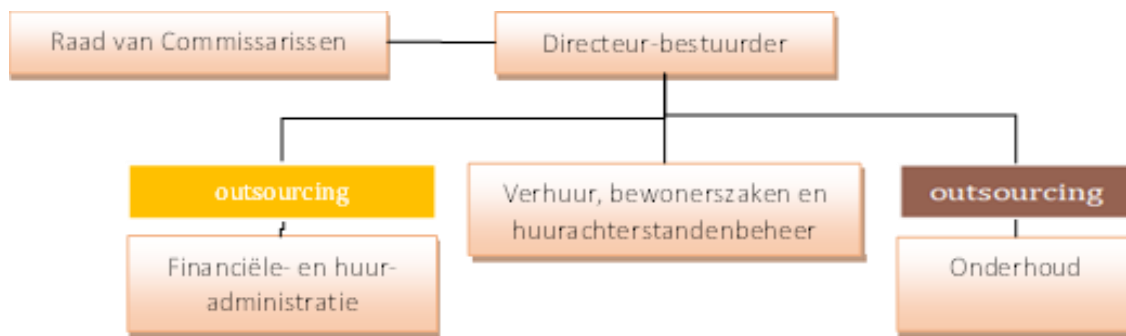
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van richtlijnen van Aw en WSW gezamenlijk afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Met inachtneming van de door AW en WSW gegeven richtlijnen is de beleidswaarde van Harmonisch Wonen per ultimo 2024 berekend op Euro 21.988.613 bij een marktwaarde van Euro 28.100.295. Specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#) (bladzijde 66 t/m 70)

Het begrip beleidswaarde 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:



BELANGHEBBENDEN EN EXTERNE SAMENWERKING

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

- Voor de financiële en huuradministratie werkte Harmonisch Wonen in 2024 samen met het bedrijf Qonsio uit Almere;
- Het onderhoud is uitbesteed aan de firma Van der Leij uit Amsterdam
- Met de Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen is intensief contact geweest, zowel over reguliere zaken als over de toekomst van Harmonisch Wonen.
- Daarnaast zijn alle huurders belanghebbend. Zij zijn het afgelopen jaar uitgenodigd om mee te praten. In de eerste helft van het jaar over de nieuwbouw en in de tweede helft over de toekomst van Harmonisch Wonen.
- Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom. Harmonisch Wonen heeft vier woningen in een VvE met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar SHB de eigenaar van is.
- Stichting Onderwijs WCI Lelystad ("SOWCI") is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. De stichting beheert de voorzieningen voor de bewoners waar zij samen kunnen mediteren en organiseert mede 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 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. Er vindt jaarlijks bestuurlijk overleg plaats tussen Harmonisch Wonen en SHL.
- Stichting Harmonische Voeding is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. Zij exploiteert een restaurant in deze 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.
- Met de gemeente Lelystad zijn prestatieafspraken gemaakt, samen met de huurdersorganisatie.

De prestatieafspraken 2023-2027 zijn:

- *Beschikbaarheid:*
Gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) beperkt houden tussen de 6 maanden en twee jaar.
Onderzoek naar mogelijkheden nieuwbouw, met name voor senioren.
Huisvesten vergunninghouders.

- *Duurzaamheid:*
Kwaliteit bij groot onderhoud en renovatie zo duurzaam mogelijk.
- *Betaalbaarheid:*
Huurverhoging t/m 2026 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling.
- *Leefbaarheid:*
Samen met de huurdersorganisatie zorgen voor modern wijkbeheer en sociale duurzaamheid.
Onderzoeken wat er nodig is om het Sidhadorp aantrekkelijk te maken voor jonge bewoners.
- 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 2024 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd door huurders van Harmonisch Wonen. In voorkomende gevallen trekken Centrada en Harmonisch Wonen samen op in gesprekken met de gemeente.
- Zo nodig 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.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de beperkte omvang van de corporatie is de interne organisatie van Harmonisch Wonen overzichtelijk. Beleidsplan (elke 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (allen jaarlijks) en viermaal per jaar de managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. Deze documenten waren in 2024 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2024 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 had in 2024 twee mensen parttime in loondienst (1,3 fte). Het ziekteverzuim was in 2024 nihil. In 2024 is de bestuurder op afroep bijgestaan door een part time bestuurssecretaris.

RISICOBEREIDHEID

Het risicoprofiel van Harmonisch Wonen is “defensief”. Dit houdt in dat Harmonisch Wonen wel risico’s neemt, maar tot een acceptabel niveau. Het nemen van risico’s is nodig om onze (maatschappelijke) doelstellingen te realiseren. Als een risico uitstijgt boven het gewenste niveau probeert Harmonisch Wonen door verschillende beheersmaatregelen dit risico te verkleinen. Onze risicostrategie is gericht op continuïteit door het beschermen van onze toekomstige kasstromen, het respecteren van onze positie en reputatie als lokale volkshuisvester en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

Risicomanagement vult Harmonisch Wonen in door middel van een pragmatische en doeltreffende aanpak. Het gaat dan ook niet om het volgen van een systeem, maar om het creëren van condities die Harmonisch Wonen in staat stelt risico's te herkennen en daarop te reageren. Harmonisch Wonen doet dit aan de hand van het COSO-ERM 2017 model. Dit model helpt om risico's te onderkennen, de impact te beoordelen en beheersmaatregelen te nemen. Hierbij zijn vijf componenten te onderkennen:

- Governance en cultuur: heldere taken en verantwoordelijkheden en aandacht voor cultuur, integriteit en risicobewustzijn;
- Strategie en doelstellingen: risico's meewegen in de strategische keuzes en het vaststellen van risicobereidheid;
- Prestatie: risico's identificeren en beoordelen en eventuele beheersmaatregelen invoeren;
- Review en herziening: beoordelen of maatregelen werken;
- Informatie, communicatie en rapportage: delen van kennis vanuit de organisatie.

RISICO'S EN BIJBEHORENDE BEHEERSMAATREGELEN

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor Harmonisch Wonen benoemd. Dit zowel op strategisch als operationeel niveau.

Risico	Beheersmaatregel	Kans	Impact
Strategische risico's			
Groeidoelstelling			
Onvoldoende investeringsmogelijkheden waardoor groeidoelstelling niet behaald wordt.	Vooralsnog lijkt er weinig kans om zelfstandig nieuwe woningen te bouwen. In geval van fusie, een partner selecteren die ook nieuwbouw	Hoog	Hoog
Passend aanbod			
Aanbod is relatief veel grote eengezinswoningen. Vraag is veelal woningen voor ouderen en 1 en 2 persoonshuishoudens.	Als er nieuw gebouwd wordt, dan vooral voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Vooralsnog kunnen ook wat grotere woningen toegewezen worden aan deze	Hoog	Medium
Tevredenheid huurders(-organisatie)			
Ontevredenheid bij huurders/huurdersorganisatie over de dienstverlening van HW kan negatief doorwerken naar medewerkerstevredenheid, reputatie, animo om met ons samen te werken.	HW meet voortdurend klanttevredenheid, zodat we snel kunnen bijsturen. We houden actief contact met huurders(-organisatie) en andere belanghouders en betrekken hen bij nieuw beleid en plannen.	Laag	Hoog
Financiële risico's			
Geen toegang tot de kapitaalmarkt		Medium	Hoog
HW krijgt onvoldoende toegang tot de kapitaalmarkt waardoor financiering voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming ontbreekt of tegen hogere kosten aangetrokken moet	Investerings worden zo gepland dat aan de gestelde ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) voldaan wordt. Als we de kritische grens van de ratio's naderen, treden we in overleg		
Rentestijging		Medium	Medium
De rente stijgt waardoor nieuwe financieringen en herfinancieringen hogere kosten met zich meebrengen.	Harmonisch Wonen heeft een financieringsstrategie opgesteld om het renterisico te spreiden.		
Bouwkostenstijging		Medium	Medium
De kosten van nieuwbouw/onderhoud stijgen met meer dan inflatie waardoor de rendementen van projecten sterk onder druk komen te	Er wordt vooral gestuurd op de ontwikkeling van ratio's op corporatieniveau. De uitkomsten worden getoetst aan de		
Operationele risico's			
Te grote afhankelijkheid van outsourcing			
Kans dat we niet de beste kwaliteit-prijs verhouding krijgen	Deskundigheid inschakelen waar intern onvoldoende kennis of tijd is om adequaat te controleren.	Hoog	Hoog
Vertrek of uitval personeel			
De bedrijfsvoering stagneert doordat één van de twee medewerkers (tijdelijk) niet beschikbaar is.	Onderhouden relatie met corporaties in de omgeving, die zo nodig bij kunnen springen	Hoog	Hoog
Frauderisico			
Personeel handelt in strijd met de wet en voor eigen gewin, ten nadele van Harmonisch Wonen.	Medewerkers controleren elkaar zoveel mogelijk. 4-ogen principe wordt waar mogelijk toegepast.	Medium	Medium
Compliance-/reportingrisico's			
Regeldruk		Medium	Hoog
De wet- en regelgeving van de verschillende toezichthoudende instanties is complex en neemt toe. Te denken valt aan de regelgeving voor verantwoording en toezicht.	Kennis wordt op peil gehouden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van voorbeelden van collega corporaties, branche-organisatie en van de partners die werkzaamheden hebben		
Onjuiste of onvolledige verslaggeving		Medium	Hoog
De verslaggevingsregels zijn complex en wijzigen frequent.	Belangrijke en foutgevoelige posten in de jaarrekening komen tot stand middels het 4-ogen principe. Zo nodig wordt advies ingewonnen.		

TOEKOMST

In het afgelopen jaar is onderzoek gedaan naar de toekomstmogelijkheden voor Harmonisch Wonen. Onze omvang maakt dat het steeds lastiger wordt op alle fronten in control te zijn. Dit vraagstuk is al veel vaker besproken en steeds werd geconstateerd dat het allemaal nog net lukte. Inmiddels is het moment gekomen om te zoeken naar een bestendige oplossing waarbij wordt geborgd dat de identiteit van het Sidhadorp behouden blijft en de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen wordt opgelost.

In samenwerking met de huurders, de huurdersorganisatie Mediteren en Wonen en de stichtingen in het Sidhadorp wordt in 2025 een oplossing uitgewerkt. Daarbij hanteren we een aantal voorwaarden. De oplossing moet:

- bijdragen aan het duurzaam in stand houden van de identiteit van het Sidhadorp,
- de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen oplossen,
- voldoende draagvlak hebben bij bewoners, huurdersorganisatie en stichtingen in het Sidhadorp,
- er voor zorgen dat de volkshuisvestelijk belangen en taken voldoende geborgd zijn,
- juridisch, financieel en organisatorisch verantwoord zijn.

BESTUURSVERKLARING

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

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (RvC) van Harmonisch Wonen kijkt terug op een bewogen jaar 2024 waarin veel belangrijke ontwikkelingen en gebeurtenissen zich hebben voorgedaan op velerlei gebieden zoals nieuwbouw, onderhoud, organisatie en toekomst van het Sidhadorp. Dit alles naast de actuele landelijke en geo-politieke ontwikkelingen met ondermeer grote woningtekorten, personeelstekorten, klimaatveranderingen en toenemende onrust in de wereld. We zien ons hierdoor geconfronteerd met hoge energieprijzen, stijgende loon- en materiaalkosten, relatief hoge inflatie en hogere rentes met negatieve gevolgen voor huurders en voor de exploitatie van Harmonisch Wonen.

De gevolgen voor de huurders konden gelukkig beperkt blijven doordat de woningen van Harmonisch Wonen goed zijn geïsoleerd en de jaarlijkse huurverhoging gematigd is door een 0,5% lagere huurverhoging door te voeren dan toegestaan.

Al enige tijd werd nagedacht over plannen voor de nieuwbouw van circa 26 levensloopbestendige woningen nabij het Sidhadorp, gebaseerd op vedische principes. Begin 2024 werd een belangrijke stap gezet door het verkrijgen van een optie van de gemeente voor de aankoop van het desbetreffende stuk bouwperceel. De RvC heeft met de directie veelvuldig over de nieuwbouw gesproken en om een startnotitie verzocht met daarin onder meer de uitgangspunten, de financiële randvoorwaarden en de projectorganisatie voor het project. Mede op basis van de gemaakte startnotitie, die door ons is aangehouden, en de financiële updates die door de directie zijn verstrekt, is de RvC helaas tot de conclusie gekomen dat nieuwbouw zowel financieel als organisatorisch niet haalbaar is in de huidige situatie. De RvC heeft daarom de directie verzocht het project on-hold te zetten. De gemeente heeft daarop de grondoptie ingetrokken en aangegeven dat de zaak opnieuw zal worden bekeken op het moment dat er meer duidelijkheid is over de realisatiemogelijkheden.

In 2024 is een start gemaakt met het geplande verwijderen van de milieutechnisch niet meer toegestane gewolmaniseerde houten buitengevels van de woningen en deze te vervangen door duurzame gestoomd houten gevelbekleding. De RvC heeft regelmatig hierover updates van de directie gehad, inclusief de financiële gevolgen hiervan die redelijk omvangrijk zijn. In dat kader zijn met de directie ook de zorgen en de vragen die het WSW had over de financiering van de gevelrenovatie gecombineerd met de eventuele eerder genoemde nieuwbouw. Uiteindelijk kon de financiering van de gevel werkzaamheden door het WSW worden geborgd doordat de nieuwbouw on-hold was gezet.

Zowel de discussies over de nieuwbouw en het onderhoud gecombineerd met de kanttekeningen die zowel door het WSW als de Aw zijn geplaatst bij de kwetsbaarheid van de kleine werkorganisatie van Harmonisch Wonen hebben de RvC ertoe gebracht om met een aantal adviseurs van gedachten te wisselen over de toekomst van Harmonisch Wonen. De RvC heeft vervolgens een adviseur gevraagd hierover advies uit te willen brengen.

De RvC heeft daaraan de randvoorwaarde gesteld dat het karakter van het Sidhadorp bewaard moet blijven en indien mogelijk ook de nieuwbouw gerealiseerd moet kunnen worden. Tevens moet de kwetsbaarheid van de organisatie worden opgelost.

In een gezamenlijke sessie met de adviseur en de directie, is naar aanleiding van het advies van de adviseur besloten om twee scenario's nader te verkennen te weten taakoverdracht aan of fusie met een andere woningcorporatie in combinatie met het oprichten van een beheercoöperatie. Deze twee mogelijkheden voldoen aan onze eerder genoemde randvoorwaarden. Daarbij speelt ook een rol de situatie dat wij momenteel nog vrij zijn in het maken van keuzes zonder inbreng van de toezichthouders.

De uit te werken opties zijn besproken met de huurdersorganisatie "Mediteren en Wonen" en de diverse TM-stichtingen die in het dorp actief zijn. De rol van de bewoners van het dorp is cruciaal voor het vervolgtraject. Met name het oprichten van een beheercoöperatie zal veel van de bewoners vergen. De RvC heeft met tevredenheid geconstateerd dat de opties constructief zijn ontvangen maar realiseert zich dat nog veel werk moet worden verricht voordat een van de twee opties is gerealiseerd.

In 2024 eindigde ook de arbeidsovereenkomst met de directeur. De RvC heeft besloten deze niet te verlengen mede gezien de ontwikkelingen binnen en de toekomst van Harmonisch Wonen. In goede harmonie is eind 2024 afscheid van elkaar genomen. Om Harmonisch Wonen naar een volgende fase te leiden heeft de RvC eind 2024, na een "fit en proper" test door de Aw, een interim directeur aangesteld te weten Atti Poelstra. Rest ons tot slot de scheidende directeur Guus Berkhout te bedanken voor zijn inzet en betrokkenheid bij het dorp en hun bewoners en hem veel succes toe te wensen in zijn verdere carrière. Ook willen wij Bernadette van Zuidam, onze verhuurmedewerkster en vaste baken binnen de organisatie, bedanken voor haar inzet afgelopen jaar.

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

De Raad van Commissarissen heeft diverse rollen, namelijk die van toezichthouder, van werkgever en heeft een klankbordfunctie. Goed bestuur, ofwel good governance, is iets waar wij ons voor inzetten. Als maatschappelijke organisatie hebben 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 RvC. 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 RvC als persoon eveneens gebonden aan de Governancecode.

Bestuur en RvC 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 RvC 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.

Harmonisch Wonen voldoet aan de Governancecode en past deze in zijn geheel toe. Op frequente basis controleert de RvC of voldaan wordt aan de Gedragscode en of daarvan afgeleide documenten opgesteld of geactualiseerd moeten worden.

WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder, maakt het beleid en bestuurt de organisatie. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Harmonisch Wonen. De RvC 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 RvC 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 RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Harmonisch Wonen werkt niet met separate commissies, gelet op de omvang van de organisatie en daarmee van de RvC. De RvC 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 RvC. Met name bij organisaties waarin het dagelijks functioneren van het bestuur is ingebed in een breder opgezette directie- en managementstructuur draagt deze opzet voor de governance van corporaties bij aan goed en gefocust functioneren van het interne toezicht. Echter wanneer een organisatie zo klein is als die van Harmonisch Wonen kan een al te strikte invulling geven aan de principes van het two tier-model tot problemen leiden, met name omdat het bestuur in zijn dagelijkse functioneren onvoldoende intern klankbord zou hebben. RvC en bestuur van Harmonisch Wonen merken dit aan als een risico voor het functioneren van de governance en hebben om die reden een werkwijze ontwikkeld waarin de klankbord-functie van de raad ten opzichte van het bestuur is versterkt. Veelal gevraagd, maar bij tijd en wijle ook ongevraagd, bieden de RvC of individuele leden van de RvC het bestuur klankbord bij onderwerpen die voor de continuïteit van Harmonisch Wonen van belang zijn. Op die momenten wordt het bestuur kennis, ervaring en netwerken aangereikt die bij organisaties met een grotere schaal van directie en management betrokken wordt. 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 RvC is het zogeheten externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de RvC 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 en (her)benoeming leden van de Raad van Commissarissen zoals omschreven in het reglement van de Raad van Commissarissen;
- 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 de mogelijkheid deze periode eenmaal met vier jaar te verlengen. Sinds 1 juli 2015 speelt 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 RvC 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 RvC 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

- Strategisch voorraadbeleid/meerjarenonderhoudsbegroting;
- Meerjarenbeleids-en bedrijfsplan;

- Jaarplan & jaarbegroting;
- Prestatieafspraken met de huurdersvertegenwoordiging Sidhadorp, huurdersorganisatie “ Mediteren en Wonen” 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 RvC 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 RvC 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 “Mediteren en Wonen”, de RvC 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 “Mediteren en Wonen”, individuele bewoners, medewerkers en vrijwilligers.

De RvC verwacht van de directeur-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 RvC. De RvC 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 directeur-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 directeur-bestuurder te nemen besluiten kan zijn. Om de individuele leden van de RvC én de directeur-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 RvC- 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 RvC 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 hierdoor ook 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. Van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2024 was Guus Berkhout directeur-bestuurder. De directeur bestuurder is in loondienst van Harmonisch Wonen. Gedurende 2024 was de personele samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam, geboortejaar	In dienst sinds	Bestuurder sinds	Einde dienstverband	Omvang dienstverband	Bezoldiging conform definitie WNT
G.T. Berkhout 1962, Man	01-01- 2021	01-01-2021	31-12-2024	0,8 FTE	€ 87.143

De heer G. Berkhout heeft in 2024 geen PE-punten behaald (2023: 90,5 PE-punten).

Gedurende 2024 was de personele samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam, geboortejaar	Eerste benoeming	Datum aftreden	Herbe- noembaar	Portefeuille
J.E. Gelmers 1965	23-9-2019	23-9-2027	Nee	Voorzitter (vanaf 02-05-2022), volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en -beheer, personeel en organisatie
F.W.Ch. Kunst 1969	16-08-2021	16-08-2025	Ja	Vice voorzitter (vanaf 02-05-2022), lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Contact met huurders, huurdersorganisatie en de lokale en de Nederlandse TM-organisaties, juridische zaken
G. de Nekker 1954	12-10-2022	12-10-2026	Ja	Vastgoed, financiën en governance

De RvC 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 2024 resulteerde dit in het volgende beeld:

Naam	Beroep	Nevenfuncties	In 2024 behaalde PE-punten*)	Bezoldiging**)
J.E. Gelmers	Hoofd Ruimte en loco-Gemeentesecretaris (Gemeente Ouder-Amstel)	Geen	15	€ 12.246
F.W.Ch. Kunst	Bestuurssecretaris bij Woningstichting Rochdale	Geen	4 (+ 5 uit 2023)	€ 8.284
G. de Nekker	Gepensioneerd en parttime vastgoedadviseur	Geen	5 (+5 uit 2023)	€ 8.284

*) De VTW schrijft voor dat commissarissen die tevens bij haar lid zijn ieder jaar tenminste 5 contacturen moeten hebben besteed 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. 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.

**) De leden van de RvC ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. Daarbij wordt de door de VTW bindende beroepsregel voor honoreringen in acht genomen. Dit betekent dat de honorering gebaseerd is op woningcorporatie klasse A, zijnde een woningcorporatie met maximaal 750 eenheden die gelegen zijn in een gemeente met 60 tot 100 duizend inwoners. De RvC had afgesproken om gezien de bijzondere aard van Harmonisch Wonen de toe te kennen vergoeding te beperken tot 90% van hetgeen op basis van de VTW-normen hiervoor wordt aangegeven. In verband met de (toekomstige) ontwikkelingen binnen Harmonisch Wonen en de extra tijd dat dit vergt van de RvC, heeft de RvC na gehoord hebbende de directie, besloten om per 1 juli 2024 de vergoeding te verhogen tot 100% van de VTW-norm. De VTW-normen bepalen tevens dat de totale vergoeding van de gehele Raad op jaarbasis voor een klasse A woningcorporaties in 2024 maximaal € 56.680 mag bedragen. De Raad blijft daar met een totaal van € 28.994 ruimschoots onder. (*conform GC 3.15*)

Sinds september 2019 liet de Raad van Commissarissen en het bestuur zich in de persoon van Mike Seegers bijstaan door een ambtelijk secretaris/aspirant-commissaris. Sinds 12 april 2023 vervult Mike Seegers de rol van bestuurssecretaris. Hij treedt op als sparringpartner voor de bestuurder en wanneer dit gewenst is als adviseur op inhoudelijke onderwerpen.

Ook heeft hij een brugfunctie tussen bestuur en raad. De vergoeding is op uur-basis als ZZP'er.

DE RAAD ALS WERKGEVER

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

Wij zien beoordelen als een continu 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 2024 zijn met de bestuurder informele gesprekken en een formeel beoordelingsgesprek gevoerd. Tijdens de gesprekken is besproken wat goed gaat en welke gebieden aandacht behoeven. Aangezien het dienstverband van de directeur per 31 december 2024 eindigt, is tijdens het formele beoordelingsgesprek hierover gesproken. De RvC heeft daarin aangegeven dat de directeur in zijn benoemingsperiode goed heeft gefunctioneerd maar dat mede gezien de ontwikkelingen binnen Harmonisch Wonen een bestuurder nodig is met andere kwaliteiten. Daarom is het dienstverband niet verlengd en is Atti Poelstra per 1 januari 2025, na beoordeling van de Aw op geschiktheid en betrouwbaarheid, als interim directeur benoemd voor een periode van een jaar.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2024 was als volgt:

Naam	G.T. Berkhout
Bruto salaris inclusief vakantiegeld	€ 75.742
Belaste onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning belastbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	€ 11.401
Totale bezoldiging conform definitie WNT	€ 87.143

De bezoldiging van de directeur-bestuurder moet voldoen aan de WNT. De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2024 was volgens de WNT-definitie, na een correctie, € 87.143. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2024 bij een fulltime dienstverband € 109.000. Omgerekend naar een 80% dienstverband is dit € 87.200. De daadwerkelijk aan de directeur-bestuurder met betrekking tot 2024 toegekende bezoldiging bleek iets hoger dan het geldende maximum. Het teveel betaalde is door de bestuurder inmiddels teruggestort. Bezoldigingen worden jaarlijkse geïndexeerd conform de WNT-tabel.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het functioneren van de RvC wordt jaarlijks geëvalueerd en eens per twee jaar onder begeleiding van een onafhankelijke externe adviseur. Dit gebeurde voor het laatst in 2022. De RvC heeft ervoor gekozen om de evaluatie van 2023 zelf op te pakken. Dit betekent dat de zelfevaluatie conform de governance code in 2024 onder begeleiding van een externe moest plaatsvinden. In verband met afwezigheid van twee RvC-leden als gevolg van persoonlijke omstandigheden, kon de reeds geplande evaluatie eind 2024 niet gehouden worden. Dit zal nu plaatsvinden begin 2025.

SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT (GR 5.11)

De accountant van Harmonisch Wonen is de heer B.A.S.A. Gulicher RA van Flynth. De werkzaamheden van de accountant zijn geëvalueerd. De ervaringen met de accountant m.b.t. zijn werkzaamheden over het jaar 2023 waren positief en vormden geen aanleiding tot opmerkingen. Accountantskantoor Flynth berichtte echter eind 2024 dat men niet meer voor Harmonisch Wonen werkzaam kan zijn in verband met de binnen hun sector verplichte roulatie van accountantskantoren na een bepaald aantal jaren. De RvC heeft dit betreurd te meer daar deze mededeling naar onze mening vrij laat kwam in het jaar. Bij het zoeken naar een nieuwe accountant kwam ook naar voren dat steeds minder accountantskantoren bereid zijn werkzaamheden uit te willen voeren voor kleine woningcorporaties. Dit bevestigt nog eens de kwetsbare positie van Harmonisch Wonen.

Uiteindelijk heeft de RvC toch nog een kwalitatief hoogwaardig accountantskantoor kunnen selecteren te weten Qconcepts. De RvC heeft vervolgens dit kantoor opdracht verstrekt. Mark Lensen, partner bij Qconcepts is de accountant met ingang van 2024.

VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De raad vergaderde in het verslagjaar acht keer, waarvan zeven reguliere vergaderingen en één BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting is gesproken over de toekomst van Harmonisch Wonen aan de hand van een advies van een adviseur.

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

- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Monitoren PE punten
- Honorering Raad van Commissarissen
- Nevenfuncties Raad van Commissarissen
- Vastgoedbezit RvC-leden en directeur-bestuurder
- Huuraanpassingen
- Voorgenomen nieuwbouw
- Aanstelling adviseur voor onderzoek toekomst Harmonisch Wonen
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Beleidsvisie 2023-2027
- Interim rapportages
- Jaarverslag en jaarrekening
- Accountantsverslag
- Bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle van de concept-jaarrekening en het concept-jaarverslag 2023
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2023
- Decharge bestuurder

- Opdrachtverlening aan de accountant inzake de controle van de jaarstukken 2024
- Contacten met Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Relatie met de huurdersorganisatie Mediteren en Wonen
- Het gewolmaniseerd hout dat is gebruikt in de gevelbekleding en de impact hiervan op het onderhoudsplan en de waardering van het vastgoed
- Risicobeheersing
- Evaluatie interne organisatie
- Evaluatie externe partner onderhoud
- Evaluatie externe partner financiële administratie
- Integriteit externe partijen
- Evaluatie accountant
- Accountantsverslag
- Interne controle planning
- Externe controle planning
- Kaderbrief inzake de voor 2025 op te stellen exploitatie- & investeringsbegroting;
- Begroting 2025 en meerjarenbegroting
- Rapport Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector ("KWH")
- Evaluatie bestuurder
- Social event met werknemers en vrijwilligers

OVERLEG MET HUURDERS

De RvC heeft gedurende het jaar 2024 regelmatig contact gehad met de huurdersorganisatie Mediteren en Wonen. Met name de huurderscommissaris maar ook de andere leden van de raad hebben gesproken met de huurdersorganisatie. Er is steeds een open agenda zodat alle deelnemers aan het overleg onderwerpen kunnen aandragen. Er is onder meer gesproken over de sfeer en ontwikkeling van het Sidhadorp, over het nieuwe TM centrum, over het project Harmonisch Groeien, over de prestatieafspraken, de geplande nieuwbouw, de toekomst van het Sidhadorp, de mogelijke opties taakoverdracht/fusie en over de samenwerking met de RvC en de bestuurder.

OVERLEG MET PERSONEEL

De raad heeft informeel contact gehad met personeel en vrijwilligers. Eind 2024 heeft de directeur-bestuurder een geslaagd social event georganiseerd, gecombineerd met zijn afscheid, waar commissarissen, bestuur, personeel en vrijwilligers aan hebben deelgenomen en een platform bood voor verdieping van de contacten.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De RvC heeft collectief en individueel op verschillende manieren overleg gehad met alle in het dorp actieve organisaties en informeel contact met enkele wethouders van de gemeente Lelystad. Ook heeft de RvC een oriënterend gesprek gehad met een collega

woningcorporatie die mogelijk kandidaat zou kunnen zijn voor de opties taakoverdracht en/of fusie.

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

Harmonisch Wonen heeft zich ontwikkeld tot een regie corporatie. Na het uitbesteden van het jaarlijks en planmatig onderhoud is verdergegaan met de uitbesteding van de administratie. Het goed en professioneel inhoud geven aan het regisserend opdrachtgeverschap is een permanente opgave, daarbij rekening houdend met de behoeften die huurders hebben op onder meer het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Gezien de toekomstige opgaven zoals gewenste nieuwbouw, uitvoering van de gevelrenovaties volstaat een regie corporatie niet meer en wordt een actievere rol verwacht. Een dergelijke rol kan een kleine organisatie met circa 1,3 FTE niet vervullen. Ook al zouden veel werkzaamheden worden uitbesteed en adviseurs worden ingeschakeld, dan nog wordt veel relevante inhoudelijke kennis van de organisatie verwacht om deze externen aan te sturen en te controleren. Daarom hebben we besloten dat er een oplossing gezocht moet worden voor de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen waarbij de identiteit van het Sidhadorp behouden blijft en geborgd wordt. Wij wensen alle betrokkenen bij dit proces veel succes en hebben er vertrouwen in dat we er samen uitkomen.

VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2024 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2024 opgemaakte jaarrekening. De RvC heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2024 opgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de behorende toelichtingen. De jaarrekening is door Mark Lensen van QConcepts gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2024 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 2024 € 359.016 negatief.

Judith Gelmers

Frederik Kunst

Geert de Nekker

4. 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 216 woningen in bezit en verhuurde in 2024 alle vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

Vanaf juli 2023 is de wachtlijst weer opengesteld voor woningzoekenden die (nog) geen TM beoefenen. Het totaal aantal woningzoekenden is gestegen van 192 naar 206. De wachttijd voor appartementen liep op (van 14 naar 24 maanden). Voor kleine eengezinswoningen liep de wachttijd op naar van 34 naar 39 maanden. Voor grote woningen liep de wachttijd terug van 32 naar 28 maanden. De wachttijd voor een seniorenwoning was afwijkend met 6 maanden. De mutatiegraad was 2,8% (vorig jaar 5,2%).

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 actuele huurprijsgrens, waarbij we de huurgrens voor de sociale huurwoningen als plafond aanhouden.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

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.

Medio 2020 is het dagelijks onderhoud uitbesteed in een contract op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) met aannemer Van der Leij. Vanaf 2022 geldt dit ook voor het planmatig onderhoud. Daartoe is door Van der Leij een Meerjaren Onderhouds Plan opgesteld. Jaarlijks worden delen van dit plan uitgevoerd. Ook hier wordt gewerkt volgens de principes van RGS. 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. Er worden daarvoor standaard contractmodellen gebruikt die door koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes samen met OnderhoudNL zijn opgesteld.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

In 2024 is al het reparatie-, mutatie- en serviceonderhoud uitgevoerd door aannemer Van der Leij. De klanttevredenheid volgens de KWH systematiek is in 2024 gestegen van 7,9 naar 8,3.

De kosten worden met Van der Leij verrekenend in een afkoopconstructie, waarbij alle reparatie- en serviceverzoeken onder de Euro 476,- tegen een vast bedrag zijn afgekocht à Euro 201,34 per VHE.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd conform de Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP). In 2024 is, naast het reguliere planmatig onderhoud, gestart met het vervangen van de houten gevels. Dit project wordt in vijf jaar uitgevoerd.

ENERGIELABELS

Bij de bouw is iedere keer zwaarder geïsoleerd dan indertijd wettelijk verplicht. In 2022 zijn alle energie labels opnieuw bepaald. 77% van de woningen heeft label A, 20% heeft label B en 3% heeft label C.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 216 woningen, 5 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2024 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

Het merendeel van de goedkope 2-kamerwoningen in de voorraad zijn gelabeld voor jongeren tot 35 jaar. Een deel van die woningen is op de begane grond en gelijkvloers. Sommige van deze woningen worden verhuurd aan 55+’ers. In totaal valt 99% van de DAEB-woningen voor zittende huurders in de categorie ‘betaalbaar’ met een huur onder de liberalisatiegrens. Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURANPASSINGEN

We hebben in 2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, en huurverlaging of -bevriezing op aanvraag. Huurders konden nog een beroep doen op huurverlaging indien zij een laag inkomen hadden en niet meegenomen waren in de landelijke huurverlaging van 2023. Er waren twee aanvragen: één is niet erkend en de andere is onder voorbehoud erkend op basis van inkomen en samenstelling van het huishouden. Er waren geen bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij één woning is de huur verlaagd tot de liberalisatiegrens vanwege inkomensverlaging. Hierbij is

gebruik gemaakt van de informatie van de belastingdienst en BRP (Basis Registratie Personen) zoals aangeleverd bij aanvragen door huurders.

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 we dat iedere woning betaalbaar is voor de primaire doelgroep. In 2024 is er voor 100% passend toegewezen aan de betreffende doelgroep.

HUURDERVING

In 2024 was de huurderving door leegstand Euro 491 (2023: Euro 361). Uitgedrukt in een percentage bedraagt de leegstand 0,03% (2023: 0.02%). In 2024 is afgeboekt wegens oninbaarheid Euro 512 (2023: Euro 264).

TOELATINGSBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en toewijzingsbeleid. 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 en een aanbeveling hebben van de bewonersorganisatie SOWCI. Daartoe werken we met een systeem van opgebouwde bonuswachttijd boven op de standaard opgebouwde wachttijd.

In 2024 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2024 staan 166 huishoudens als actief woningzoekenden ingeschreven waarvan 161 de TM-techniek beoefenen. In 2024 hebben zich 53 huishoudens ingeschreven. De wachtlijst neemt toe. Het totaal aantal woningzoekenden (inclusief passieve inschrijvingen) is van 192 naar 206 gegroeid.

TOEWIJZINGSBELEID

Alle actief woningzoekenden 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 bonuswachttijd toegekend.

HOOGTE VAN DE HUUR

Harmonisch Wonen verhuurt in principe woningen aan nieuwe huurders voor de markthuur. Echter, in 2024 is in slechts in één van de zes mutaties verhuurd voor de maximale huur. Indien de nieuwe huurder een laag inkomen heeft en op basis van inkomen recht heeft op huurtoeslag, wordt er verhuurd onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.

Indien alle nieuw verhuurde woningen zouden zijn verhuurd voor de marktwaarde, zoals een commerciële belegger zou doen, dan zouden de huurinkomsten hoger zijn geweest.

STAATSSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2024 zijn er 6 nieuwe huurders verwelkomd. 100% van de nieuw verhuurde woningen zijn verhuurd aan mensen met een inkomen onder de staatssteungrenzen. Er is in 2024 niet verhuurd aan gegadigden met een inkomen boven deze wettelijke grenzen.

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 2024 is volgens de wet 100% passend verhuurd aan de betreffende doelgroep.

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 2024 heeft één verhuring plaatsgevonden op basis van extra telmaanden wegens urgentie (in 2023: 2, 2022: 2). Er zijn in 2024 geen woningen verhuurd aan vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder").

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2024 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden bij Centrada waren in 2023 5,8 jaar. De wachttijd bij Harmonisch Wonen was in 2024 gemiddeld 2,4 jaar. Het Sidhadorp is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen en heeft in die zin beperkte impact op deze markt.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

Vanwege het gering aantal woningen dat Harmonisch Wonen in bezit heeft wordt het in relatie tot de bedrijfslasten niet verantwoord geacht 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, dat 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 is 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 2024 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 2024 is € 3.041 uitgegeven aan leefbaarheid.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

In 2021 heeft de bestaande huurdersorganisatie zich formeel georganiseerd in Huurdersorganisatie “Mediteren en Wonen”. In 2024 heeft de huurdersorganisatie een actieve rol gespeeld rond huurverhoging, het aanstellen van een vertrouwenspersoon, planmatig onderhoud aan o.a. de gevels, de plannen rond nieuwbouw en bestuurlijk overleg met de gemeente. Aan het einde van het jaar was zij betrokken bij het aanstellen van de interim directeur. Ook is een aanzet gegeven voor het jubileumjaar 40 jaar Sidhadorp. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie. In april is er een bewonersbijeenkomst gehouden door de huurdersorganisatie. In november is een bewonersavond samen met Harmonisch Wonen georganiseerd over de toekomst van Harmonisch Wonen.

INZET VAN VRIJWILLIGERS

Bij klein bewonersonderhoud in gezamenlijke ruimten zoals schoonmaak en rondom woningen zoals tuinonderhoud streeft Harmonisch Wonen na daar bewoners bij te betrekken. Bewoners die een bijdrage leveren krijgen een vrijwilligersvergoeding. Op deze wijze zijn er vijf vrijwilligers actief.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad Sidhadorpnieuws en de bijbehorende website op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2024 voor het 28e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL-DLF en SOWCI-Lelystad. Ook in 2024 is dit blad regelmatig verschenen.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

Harmonisch Wonen heeft een website met daarin het klantportaal waar huurders hun eigen gegevens in kunnen zien en met iDeal huur kunnen betalen. Vrijkomende woningen en nieuwsberichten worden gepubliceerd op het openbare deel van de website.

Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, Instagram, Linked-In en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden. In 2024 heeft een externe kracht het Instagram account beheerd. Facebook blijft een actueel kanaal. Het aantal volgers is in 2024 ruim 300.

Voor de rondleidingen hebben zich een kleine 30 huishoudens digitaal aangemeld. Er zijn rond de zeventig informatiemails verstuurd over het wonen in het Sidhadorp.

KLACHTENCOMMISSIE

Harmonisch Wonen werkt voor klachten samen met de klachtencommissie van de Lelystadse collega-woningcorporatie Centrada. In 2024 zijn bij deze commissie door onze huurders

geen klachten ingediend. In 2024 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 ruim Euro 29 miljoen bestaat voor ruim Euro 24 miljoen uit eigen vermogen. Solvabiliteit is circa 86%.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat na belasting 2024 is Euro - 584.388 (2023 Euro -5.073.768) Het verschil wordt voornamelijk verklaard door een afwaardering van Euro 1.035.012 van het vastgoed (2023: Euro 5.517.524 waardevermindering) en de afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling van Euro 225.369 (2023: nihil). Het operationele resultaat voor belastingen was Euro 637.526 (2023: Euro 549.970). Het verschil vloeit voornamelijk voort uit lagere lasten voor onderhoud in 2024 (Euro 285.421) ten opzichte van 2023 (Euro 472.653). Hier stonden stijgingen van de lasten verhuur en beheersactiviteiten en overige organisatiekosten in 2024 tegenover (respectievelijk Euro 66.862 en Euro 391.285) ten opzichte van 2023 (respectievelijk Euro 61.975 en Euro 279.669), als ook een daling van de totale rentelasten in 2024 (Euro 133.119) ten opzichte van 2023 (Euro 146.111).

WINSTBELASTING

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

FINANCIERING

Per ultimo 2024 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.322.397 (2023: Euro 4.509.124) borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 1.150.139 (2023: 752.539).

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt eind 2024 3,25% (2023: 3,12%). 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 treasurystatuut van kracht als onderdeel van het door de AW goedgekeurde Reglement Financieel Beleid en Beheer.

WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de Woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde. De waarde van de vastgoedbeleggingen is afgenomen van circa Euro 28,3 miljoen tot circa Euro 28,1 miljoen. De afname is een rechtstreekse resultante van de in maart 2025 gepubliceerde Handboek Modelmatig waarderen 2024 aangezien Harmonisch Wonen haar bezit waardeert op basis van dit model en niet op basis van Full waardering. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is toegenomen van Euro 42,8 miljoen naar Euro 44,6 miljoen (circa 4,2%). Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponden en exploiteren van het bezit zoals een vastgoedbelegger dit zou doen. 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 in de lagere huren die de woningcorporatie kan rekenen als gevolg van de sociale verhuur én het doorexpluiten van het bezit in plaats van uitponden ook als dat economisch rendabeler zou zijn. De beleidswaarde is Euro 22 miljoen.

FINANCIËLE RISICO'S

Het WSW en de Aw hanteren de onderstaande ratio's als ijkpunt voor de beoordeling van de financieel-economische gezondheid van corporaties.

Continuïteitsratio's	Norm WSW/Aw	2024	2023
Interest Coverage Ratio	1,4	6,9	1,4
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	30%	79,5%	70,0%
Loan to Value op basis van beleidswaarde	70%	23,2%	37,9%
Discontinuïteitsratio's			
Dekkingsratio op basis van marktwaarde	70%	15,7%	16,0%
Onderpandsratio op basis van marktwaarde	70%	15,1%	16,0%

Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoeverre Harmonisch Wonen in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom.

Loan to Value

De LTV geeft de verhouding weer van de waarde van het vastgoed van Harmonisch Wonen op basis van de beleidswaarde ten opzichte van de omvang van de leningen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Het eigen vermogen wordt bij dit kengetal bepaald door het vastgoed in exploitatie te waarderen tegen beleidswaarde.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio (onderpand) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De onderpandratio heeft betrekking op de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningenbestand en de marktwaarde van de activa die door deze geborgde leningen is gefinancierd.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa (1)		2.231	7.286
Vastgoedbeleggingen (2)			
DAEB-vastgoed in exploitatie		27.081.328	27.485.075
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		1.018.967	771.452
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	130.971
Totaal van vastgoedbeleggingen		28.100.295	28.387.498
Materiële vaste activa (3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		38.236	45.406
		38.236	45.406
Financiële vaste activa (4)			
Latente belastingvorderingen		4.000	6.418
Totaal van financiële vaste activa		4.000	6.418
Totaal van vaste activa		28.144.762	28.446.608
Vorderingen (5)			
Huurdebiteuren		21.776	18.834
Belastingen en premies van sociale verzekering		162.083	51.482
Overige vorderingen		704	-
Overlopende activa		37.023	42.465
Totaal van vorderingen		221.586	112.781
Liquide middelen (6)		717.886	917.213
Totaal van vlottende activa		939.472	1.029.994
Totaal van activa		29.084.234	29.476.602

PASSIVA		31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserves		15.923.092	16.958.104
Overige reserves		8.273.949	7.823.322
Totaal van eigen vermogen		24.197.041	24.781.426
Langlopende schulden	(8)		
Schulden aan kredietinstellingen		4.252.939	3.322.397
Totaal van langlopende schulden		4.252.939	3.322.397
Kortlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		69.458	1.186.727
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		226.325	68.160
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		144.604	6.439
Overige schulden		0	2.598
Overlopende passiva		193.867	108.855
Totaal van kortlopende schulden		634.254	1.372.779
Totaal van passiva		29.084.234	29.476.602

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

Functioneel model		2024	2023
Huuropbrengsten	(10)	1.585.670	1.567.588
Opbrengsten servicecontracten	(11)	24.057	21.905
Lasten servicecontracten	(12)	-24.057	-21.905
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-66.862	-61.975
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-285.421	-472.653
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-81.617	-76.157
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		1.151.770	956.803
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16)	-	-
Overige waardeveranderingen	(17)	-225.369	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-1.035.012	-5.517.524
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.260.381	5.517.524
Opbrengst overige activiteiten		27.530	34.005
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	(19)	27.530	34.005
Overige organisatiekosten	(20)	-391.285	-279.669
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-17.369	-15.058
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		14.722	5.252
Rentelasten en soortgelijke kosten		-147.842	-151.363
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-133.120	-146.111
Totaal van resultaat voor belastingen		-622.855	-4.967.554
Belastingen incl. mutaties latenties	(23)	38.470	-106.214
Totaal van resultaat na belastingen		-584.385	-5.073.768

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.588.611	1.564.563
Vergoedingen	24.057	21.905
Overige bedrijfsontvangsten	2.893	-30.062
Ontvangen interest	14.722	5.252
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.630.283	1.561.658
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-174.151	-144.335
Onderhoudsuitgaven	-221.781	-374.935
Overige bedrijfsuitgaven	-339.028	-364.112
Betaalde interest	-147.842	-151.363
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Verhuurdersheffing	-0	-2.409
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 3.041	-1.778
Vennootschapsbelasting	72.131	-229.413
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-813.712	-1.268.345
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	816.571	293.312
Investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa	-831.507	-50.287
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-831.507	-50.287
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-831.507	-50.287
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	1.000.000	-
<i>Aflossing geborgde leningen</i>	-1.184.390	-63.855
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-184.390	-63.855
Mutatie geldmiddelen	-199.326	179.170
Geldmiddelen aan het begin van de periode	917.213	738.043
Geldmiddelen aan het einde van de periode	717.887	917.213
Mutatie geldmiddelen	-199.326	179.170

ALGEMEEN

REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2025.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gerede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

GROEPSVERHOUDINGEN

Harmonisch Wonen is een zelfstandige stichting en maakt geen deel uit van een groep. Consolidatie van activiteiten is dus niet aan de orde.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

Stichting Harmonisch Wonen met statutaire zetel te Lelystad en gevestigd op Rivierenlaan 230 houdt zich bezig met het exploiteren van een woningcorporatie. 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.

OORDELEN 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 'Vastgoedbeleggingen' zijn verantwoord (te weten: DAEB-vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 14, 15, 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De toegelichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa, die met inachtneming van de daarvoor bij/of krachtens de hier genoemde wet- & regelgeving in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden én methoden & technieken moet worden onderbouwd. De waarderingsmethoden en de significante aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de actuele waarde zijn op een consistente wijze gehanteerd (waaronder metrages zoals opgenomen in het BAG-register en de huidige geregistreerde WWS-punten). Dit laat echter onverlet dat de aldus gepresenteerde actuele waarde kan afwijken van die welke zou kunnen worden gepresenteerd op basis van taxaties per dezelfde peildata

opgesteld door vastgoedtaxateurs die in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn ingeschreven en die zijn opgesteld met toepassing van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Schattingswijziging marktwaarde

Eind maart 2024 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 beschikbaar gekomen.

De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Uit de nieuwe waarde berekeningen volgens het Handboek modelmatig waarden 2024 blijkt dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2024 circa € 1,0 miljoen negatief bedraagt (2023: € 5,5 miljoen negatief).

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Harmonisch Wonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudskosten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een

schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 3,5 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

VERBONDEN PARTIJEN

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

SALDEREN

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

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

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Met ingang van boekjaar 2024 worden de kosten van het werkapparaat anders toegerekend aan de verschillende onderdelen in de functionele resultatenrekening. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven van deze aanpassing.

Toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
Personeelskosten	174.151	144.335
Huisvestingskosten	5.559	7.964
Kosten werk derden	117.502	126.392
Advieskosten	63.204	26.002
Automatiseringskosten	19.687	20.500
Overige algemene kosten	23.547	22.699
Promotiekosten	6.146	5.686
Contributie Aedes	2.249	2.113
Afschrijvingskosten tdv	12.225	14.302
	424.270	369.993

Organisatiekosten toegerekend aan:

	2024	2023
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	66.862	61.975
- Lasten onderhoudsactiviteiten	63.640	97.718
- Overige directe exploitatielasten bezit	-	-
- Overige activiteiten	-	-
- Overige organisatiekosten	279.440	197.020
- Leefbaarheid	14.328	13.280
	424.270	369.993

Organisatiekosten toegerekend in %:

	2024	2023
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15,8%	16,8%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	15,0%	26,4%
- Overige directe exploitatielasten bezit	0,0%	0,0%
- Overige activiteiten	0,0%	0,0%
- Overige organisatiekosten	65,9%	53,2%
- Leefbaarheid	3,4%	3,6%
	100,0%	100,0%

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

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Classificatie en kwalificatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Harmonisch Wonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Harmonisch Wonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op marktwaarde. Alle woningen zijn op individueel VHE-niveau met werkelijke "in exploitatie data" en levensduur opgenomen.

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

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden

voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Harmonisch Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen een acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- " Woongelegenheden
- " Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- " Parkeergelegenheden
- " Intramuraal zorgvastgoed

Harmonisch hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden.

Voor MOG hanteert Harmonisch Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Deze taxaties worden uitgevoerd door een taxateur welke ingeschreven staat in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij MOG is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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.

Een samenvatting van de belangrijkste parameters conform het Handboek 2024 ziet er als volgt uit:

Inflatiereeksen		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
	Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	Leegwaardestijging Woongelegenheden	9,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1017,74	1017,74	1017,74	1017,74	1017,74	1017,74	1017,74
	Instandhoudingsonderhoud MGW	933,04	933,04	933,04	933,04	933,04	933,04	933,04
	Beheerkosten EGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
	Beheerkosten MGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1193%	0,1193%	0,1193%	0,1193%	0,1193%	0,1193%	0,1193%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	XX	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	XX	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%
	Mutatiekans uitponden	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%	4,34%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet EGW	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%
	Disconteringsvoet MGW	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
	Mutatie onderhoud m2	15,42	15,42	15,42	15,42	15,42	15,42	15,42
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,5140%	0,5140%	0,5140%	0,5140%	0,5140%	0,5140%	0,5140%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%

Toegepaste vrijheidsgraden op 9 MOG eenheden:

Vrijheidsgraad	Toegepast	Aanpassing
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur	Ja	De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Taxateur acht eigen inschatting beter passend. Bandbreedte: € 65-€150 per m2
Markthuur stijging	Nee	
Disconteringsvoet	Ja	Eigen inschatting toegepast, passend bij veel complexen met langlopende contracten en lage huur. Bandbreedte: 8,04% - 8,72%
Onderhoud	Nee	
Exit Yield	Ja	Bandbreedte: 9,85% - 10,19%
Technische splitsingskosten	Nee	
Bijzondere uitgangspunten	Nee	
Erfpacht	Nee	Niet van toepassing binnen de portefeuille van Harmonisch Wonen

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel 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 overige waardeveranderingen.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond -

in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Voor verbeteringen en ingrijpende verbouwingen wordt de componentenbenadering toegepast op de afschrijvingen die hieraan gerelateerd zijn.

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.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoeten voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Harmonisch Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van(huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Harmonisch Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende

verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting. zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Harmonisch Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Belastinglatenties

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

VLOTTENDE ACTIVA

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 banktegoeden en eventueel 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.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen

worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten, wanneer een project de status intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd heeft gerealiseerd.

VOORZIENING PENSIOENEN

De gehanteerde pensioenregeling van Harmonisch Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze

beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in januari 2025 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen. Actieve deelnemers zagen een verhoging van 7,41%, gebaseerd op de cao-loonontwikkeling van 10,0% in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de verhoging 2,00%, gebaseerd op de prijsinflatie van 2,7% in dezelfde periode.

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 huurderiving 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 deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

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

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

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

OPERATIONELE LEASING

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Harmonisch Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Harmonisch Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening onder het zogeheten verlicht regime. Een gescheiden balans is daarom niet verplicht.

De aard van de niet-DAEB activiteiten van Harmonisch Wonen zien toe op de verhuur en beheer van 2 woningen boven de liberalisatiegrens (2024: > € 879,60) en verhuur van 9 eenheden met een maatschappelijk doel (MOG).

Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	- Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille? Kasstroomoverzicht: - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangen en betaalde interest - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Harmonisch Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95,9%/4,1%	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

ACTIVA
VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2024	2023
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-46.106	-40.304
	<u>7.286</u>	<u>13.089</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	0	0
Afschrijvingen	-	-
	<u>5.055</u>	<u>5.803</u>
	<u>-5.055</u>	<u>-5.803</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	<u>51.161</u>	<u>46.106</u>
	<u>2.231</u>	<u>7.286</u>

Afschrijvingspercentage Overige immateriële vast activa 20%.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	DAEB in exploitatie		Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.762.648	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	16.722.427	22.174.136	159.513	225.328
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	27.485.075	32.936.784	771.452	837.267
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investerings, uitgaven na eerste waardering	874.996	-	3.784	
- Buitengebruikstellingen en afstotingen				
- Herwaardering	-1.278.743	-5.451.709	243.731	-65.815
- overige mutaties	-	-		
Totaal mutaties	-403.743	-5.451.709	247.515	-65.815
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.637.644	10.762.648	615.723	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	15.443.684	16.722.427	403.244	159.513
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	27.081.328	27.485.075	1.018.967	771.452

De WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2024 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 44.559.000 (2023: € 42.755.000).

BELEIDSWAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 22,0 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor: • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen	€ 686,14	€ 1.367,75
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 810,82	€ 811,13
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.843,19	€ 2.843,36

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Harmonisch Wonen is als volgt:

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 97,2% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 3 jaren door Harmonisch Wonen.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	
<i>CV (nvt: stadsverwarming)</i>	
<i>MV</i>	20 jaar
Dak vervanging	
<i>Keramisch dakpan</i>	48 jaar
<i>Gootbekleding zink</i>	35 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (50 jaar) en 10 jaar een norm van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
3. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Harmonisch Wonen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG labels

Harmonisch Wonen heeft geen eenheden waarop een EFG label van toepassing is.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 5,5 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+€ 25,-	€ 1.087.179
Gemiddelde streefhuur per maand	-€ 25,-	€ -1.069.709
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+€ 100,-	€ -853.365
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	-€ 100,-	€ 853.351
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+€ 100,-	€ -853.365
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	-€ 100,-	€ 853.351
Disconteringsvoet	+0,5%	€ -2.442.118
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 2.874.425

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2024			31-12-2023		
	Marktwaarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde	Marktwaarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde
Sociale huurwoningen	27.081.328	43.426.000	20.876.794	27.485.075	41.815.000	11.239.702
DAEB vastgoed	27.081.328	43.426.000	20.876.794	27.485.075	41.815.000	11.239.702
Huurwon > toeslaggrens	582.935	608.000	675.787	511.185	577.000	404.803
Bedrijfsruimten	436.032	524.818	436.032	260.267	363.000	260.267
niet-DAEB vastgoed	1.018.967	1.132.818	1.111.819	771.452	940.000	665.070
Totaal	28.100.295	44.558.818	21.988.613	28.256.527	42.755.000	11.904.772

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 Euro 22,0 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen) en de beleidswaarde per ultimo 2024 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

	x € 1.000.000	x € 1.000.000
Marktwaaarde verhuurde staat		28,1
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-1,1	
Betaalbaarheid (huren)	-8,0	
Kwaliteit (onderhoud)	-4,3	
Beheer (beheerkosten)	0,5	
Disconteringsvoet	6,9	
<i>Subtotaal</i>		<i>-6,1</i>
Beleidswaarde		<u>22,0</u>

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	130.971	83.175
Mutaties in het boekjaar	94.398	47.796
Af: afwaardering boekjaar	-225.369	0
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>130.971</u>

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

Medio het tweede half jaar 2024 is besloten de voorbereidende werkzaamheden planontwikkeling van de mogelijke nieuwbouw vooralsnog in de wacht te zetten. Hierdoor heeft een volledige afwaardering plaatsgevonden van het reeds geïnvesteerde bedrag.

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	142.648	139.917
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-97.242	-88.581
	<u>45.406</u>	<u>51.336</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	2.731
Afschrijvingen	- 7.170	-8.661
	<u>-7.170</u>	<u>5.930</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	142.648	142.648
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-104.412	-97.242
	<u>38.236</u>	<u>45.406</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving;
 - casco: 50 jaar;

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

	2024	2023
Stand per 1 januari	6.418	9.449
Dotatie voor Vestia lening	0	0
Vrijval:		
Disagio Vestia lening	0	0
Disagio overige leningen	-2.418	-3.031
Stand per 31 december	4.000	6.418

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,4%

5. VORDERINGEN

Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurdebiteuren	14.423	10.760
Overige debiteuren	7.353	8.074
Vertrokken bewoners	-	-
Totaal vorderingen	21.776	18.834

Specificatie huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
Huidige huurders per periode:	13	16	2.598	3.913
1 tot 2 maanden	3	4	3.498	2.916
2 tot 3 maanden	2	1	2.878	1.509
3 tot 4 maanden	2		3.817	-
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden	2	1	6.632	3.272
6 maanden of meer		1	-	4.150
Subtotaal	22	23	19.423	15.760
Af: Voorziening dubieuze debiteuren			-5.000	-5.000
Totaal huurdebiteuren			14.423	10.760

De huurachterstand bedraagt ultimo 2024 1,17% van de bruto jaarhuur (2023: 1,00%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting 2022	0	46.217
Vennootschapsbelasting 2023	41.023	4.302
Vennootschapsbelasting 2024	120.100	0
Te vorderen BTW	960	963
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	162.083	51.482

Overige vorderingen

	2024	2023
Afrekening diverse servicekosten	704	-
Door te belasten onderhoud aan bewoners	-	-
Totaal Overige vorderingen	704	-

2023: zie overige schulden

Overlopende activa

	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	21.153	33.786
Overlopende activa	15.870	8.679
Totaal overlopende activa	37.023	42.465

6. LIQUIDE MIDDELEN

	2024	2023
Rabobank lopende rekeningen	34.696	189.373
Rabobank spaarrekening	683.190	727.840
	717.886	917.213

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

7. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
Stand per 1 januari	16.958.104	22.475.628
Correctie voorgaand jaar	0	0
Overboeking vanuit overige reserves	-1.035.012	-5.517.524
Stand per 31 december	15.923.092	16.958.104

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

	2024	2023
Stand per 1 januari	7.823.322	7.381.004
Correctie voorgaand jaar	0	-1.438
Resultaat	-584.385	-5.073.768
Overboeking naar herwaarderingsreserve	1.035.012	5.517.524
Stand per 31 december	8.273.949	7.823.322

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.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2024	2023
Stand per 1 januari	4.509.124	4.572.979
Opgenomen gelden	1.000.000	-
Aflossingen/disagio	-1.186.727	-63.855
Stand per 31 december	4.322.397	4.509.124
Aflossing komend jaar	-69.458	- 1.186.727
Stand langlopende deel per 31 december	4.252.939	3.322.397

Per ultimo 2024 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.322.397 borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 1.162.012.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2024 bedraagt Euro 4.397.000 (2023: 4.482.000).

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2024 3,25% (2023: 3,12%). De leningen worden afgelost op basis van fixed, lineair of annuïteit.

Rente en kasstroomrisico

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

Leningrestant per 31-12-2024			Restant looptijd	Einddatum	Percentage	Vorm
BNG	WSW 49147	600.000	< 5 jaar	24-12-2029	0,380%	fixe
NWB	lnz. Vestia	162.012	> 5 jaar	21-12-2061	4,860%	fixe
BNG	WSW 39058	210.385	<5 jaar	30-11-2027	4,434%	ann
NWB	WSW 61143	1.000.000	<5 jaar	01-10-2026	3,570%	fixe
NWB	WSW 46836	350.000	<5 jaar	14-06-2027	1,300%	fixe
NWB	WSW 37681	1.000.000	< 5 jaar	01-03-2026	3,920%	fixe
BNG	WSW 63234	1.000.000	> 5 jaar	29-11-2039	3,110%	fixe

In 2025 vervallen er geen leningen. In verband met het uitvoeren van het MJOB 2025 dient er, in verband met de liquiditeit, een lening aangetrokken te worden.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	2024	2023
<i>Kortlopend deel van de langlopende schulden</i>	69.458	1.186.727
<i>Totaal schulden aan kredietinstellingen</i>	69.458	1.186.727

<i>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	2024	2023
<i>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	226.325	68.160
<i>Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	226.325	68.160

<i>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>	2024	2023
<i>Loonheffing en premies sociale verzekeringen</i>	8.774	3.564
<i>Omzetbelasting</i>	135.830	2.875
<i>Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</i>	144.604	6.439

<i>Overige schulden</i>	2024	2023
<i>Afrekening diverse servicekosten</i>	-	2.598
<i>Diverse schulden</i>	-	-
<i>Totaal aan overige schulden</i>	-	2.598

<i>Overlopende passiva</i>	2024	2023
<i>Niet vervallen rente</i>	47.034	40.739
<i>Vooruit ontvangen huren</i>	15.634	12.748
<i>Betwiste huurverhoging</i>	-	-
<i>Accountantsonderzoek jaarrekening</i>	60.000	31.000
<i>Overige overlopende passiva</i>	69.785	22.605
<i>Reservering niet opgenomen vakantiedagen</i>	1.414	1.763
<i>Totaal overlopende passiva</i>	193.867	108.855

WSW obligoverplichting

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2024 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van het jaarlijkse obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van de Autoriteit wonen en het WSW. In 2024 is € 1.310,05 afgedragen. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van de WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op het gecommiteerde obligo. Harmonisch Wonen heeft een obligolening met een hoofdsom van € 112.000 afgesloten waarover zij jaarlijks een bereidstellingsprovisie betaald. Op deze lening kan aanspraak gemaakt worden indien het risicovermogen van het WSW te laag is. De totale maximale obligo die in 2025 geïnt kan worden is €110.836,79.

Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Harmonisch Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Harmonisch Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Ketenaansprakelijkheid

Harmonisch Wonen heeft per balansdatum een niet uit de balans blijvende verplichting uit hoofde van de wet ketenaansprakelijkheid van nominaal circa Euro 1,5 miljoen voor het in 2025 nog uit te voeren MJOP project en het uitbestede dagelijks onderhoud door Van der Leij Bouwbedrijven B.V. Van der Leij Bouwbedrijven is gecertificeerd en maakt gebruik van een G-rekening (40%). De maximale aanspraak op de Wet Ketenaansprakelijkheid bedraagt voor 2025 Euro 611.338.

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 0,0216% (2023:0,0332%) 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 2027. Voor het jaar 2024 en de resterende jaren bedraagt de verplichting circa Euro 12.400 per jaar. Er zijn geen bijzondere afspraken overeengekomen in de overeenkomst.

Overige lopende overeenkomsten

Het dagelijks, service en mutatieonderhoud is contractueel uitbesteed aan een derde met een looptijd van steeds 1 jaar. Voor de kleine werkzaamheden (kleiner dan Euro 476,03) was Harmonisch Wonen voor 2024 een vast jaarbedrag verschuldigd van Euro 201,43 per verhuureenheid en dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2025 bedraagt de verplichting circa Euro 54.000 inclusief omzetbelasting. Voor overige werkzaamheden wordt met separate opdrachten gewerkt.

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 2024 is er uit hoofde van deze overeenkomst Euro 102.483 exclusief omzetbelasting gefactureerd. Deze partij kan pas factureren wanneer declarabele uren zijn gemaakt en/of bepaalde ijkpunten zijn bereikt.

GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB – FUNCTIONEEL MODEL

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. HUUROPBRENGSTEN

10. Huuropbrengsten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.521.038	1.521.038		1.505.339
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	26.135	-	26.135	25.077
Bedrijfsruimten	39.500	-	39.500	37.797
	1.586.673	1.521.038	65.635	1.568.213
Af: huurderiving wegens leegstand	-491	-491	-	-361
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-512	-512	-	-264
Totaal huuropbrengsten	1.585.670	1.520.035	65.635	1.567.588

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaand boekjaar is 1,15% (2023: -2,19%).

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2023: 0 verhuureenheden).

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,03% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,02%).

De huurderiving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,03% (vorig jaar 0,02%).

De huuropbrengsten van Harmonisch Wonen zijn volledig gerealiseerd in de gemeente Lelystad.

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

11. Opbrengsten servicecontracten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Leveringen en diensten Vergoedingsderving wegens leegstand	24.057	23.619	438	21.905
Totaal opbrengsten servicecontracten	24.057	23.619	438	21.905

De vergoedingsderving door leegstand bedroeg 0,03% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,03%).

12. LASTEN SERVICECONTRACTEN

12. Lasten servicecontracten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Onderhoud en schoonmaakkosten (servicekosten)	24.057	23.053	1.004	21.905

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.

13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Toegerekende organisatiekosten	66.862	64.095	2.768	61.975
Totaal lasten- verhuur en beheeractiviteiten	66.862	64.095	2.768	61.975

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

Toe te rekenen organisatiekosten

	2024	2023
Lonen, salarissen en personeelslasten	174.151	144.335
Huisvestingskosten	5.559	7.964
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	12.225	14.302
Werk derden financiële informatieverzorging	117.502	126.392
Advieskosten	63.204	26.002
Automatiseringskosten	19.687	20.500
Overige algemene kosten	23.547	22.699
Promotiekosten	6.146	5.686
Contributie landelijke federatie (Aedes)	2.249	2.113

Totaal toe te rekenen organisatiekosten

424.270	369.993
----------------	----------------

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

	2024	2023
Lonen en salarissen	108.193	92.949
Sociale lasten	19.267	17.731
Pensioenlasten	13.946	13.470
Overige personeelskosten	32.745	20.185
Totaal personeelskosten	174.151	144.335

PERSONEELSLEDEN

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 1,30 fte (vorig verslagjaar: 1,2). Dit betreft parttimers, een voor elk van de volgende functies:

Directie	0,80
Huuradministratie/bewonerszaken	<u>0,50</u>
Totaal fte's	<u>1,30</u>

Organisatiekosten toegerekend aan:

	2024	2023
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	66.862	61.975
- Lasten onderhoudsactiviteiten	63.640	97.718
- Overige directe exploitatielasten bezit	-	-
- Overige activiteiten	-	-
- Overige organisatiekosten	279.440	197.020
- Leefbaarheid	14.328	13.280

Totaal toegerekende organisatiekosten

424.270	369.993
----------------	----------------

Organisatiekosten toegerekend in %:

	2024	2023
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15,8%	16,8%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	15,0%	26,4%
- Overige directe exploitatielasten bezit	0,0%	0,0%
- Overige activiteiten	0,0%	0,0%
- Overige organisatiekosten	65,9%	53,2%
- Leefbaarheid	3,4%	3,6%

Totaal toegerekende organisatiekosten

100,0%	100,0%
---------------	---------------

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 Euro 109.000 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 2024			
Bedragen x Euro 1	J.E. Gelmers	F.W.Ch. Kunst	G. De Nekker
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.246	8.284	8.284
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.080	8.720	8.720
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.246	8.284	8.284
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2023			
bedragen x Euro 1	J.E. Gelmers	F.W.Ch. Kunst	G. De Nekker
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.232	7.488	7.488
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.480	8.320	8.320
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.232	7.488	7.488
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

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 2024	bedragen x Euro 1	G.T. Berkhout
Functiegegevens		directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		75.742
Beloningen betaalbaar op termijn		11.401
<i>Subtotaal</i>		<i>87.143</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		87.143
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		87.143
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2023	bedragen x Euro 1	G.T. Berkhout
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		72.366
Beloningen betaalbaar op termijn		10.834
<i>Subtotaal</i>		<i>83.200</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		83.200
Bezoldiging		83.200

De bezoldiging aan bestuurders zoals bedoeld in artikel 2:383 BW bedraagt over 2024 Euro 87.200.

In 2024 zijn 0 PE-punten behaald (2023: 90,5 PE-punten).

TOPFUNCTIONARISSEN MET EEN TOTALE BEZOLDIGING VAN € 1.900 OF MINDER
Niet van toepassing.

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Planmatig onderhoud	115.822	112.979	2.843	275.471
Klachten- en mutatieonderhoud	58.540	56.958	1.582	69.388
Woningverbetering ten laste van het resultaat	47.419	39.255	8.164	-
Contract onderhoud	-	-	-	30.076
Toegerekende organisatiekosten	63.640	61.006	2634	97.718
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	285.421	270.198	15.223	472.653

In de kosten van het planmatig onderhoud zijn opgenomen het plaatsen en onderhouden van brandmelders in de woning ad Euro 3.700 als gevolg van de wettelijk gestelde eisen en de bijdrage V.v.E Euro 2.500. Voor het uitvoeren van groot onderhoud aan het woningbezit is in 2024 volgens de meerjarenbegroting 2024/2025 90% van de totale onderhoudsinvestering 2024 geactiveerd en 10%, groot Euro 97.000 ten laste van het resultaat verantwoord.

In het reparatie- en mutatie onderhoud is Euro 58.500 uitgevoerd.

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoudsactiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een nadere toelichting op de toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de post Lasten verhuur en beheersactiviteiten op pagina 80 en 81.

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Belastingen	72.675	69.788	2.887	66.471
Verzekeringen	6.963	5.392	1.571	6.664
Verhuurderheffing	-	-	-	2.409
Heffing AW	1.093	1.093	-	-
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-	-	-
Diverse kosten	886	886	-	613
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	81.617	77.159	4.458	76.157

16. 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.

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Verkoop huurwoningen	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-	-	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN

17. Overige waardeveranderingen	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-225.369	-225.369		0
Totaal Overige waardeveranderingen	-225.369	-225.369	0	0

18. NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

18. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Waardeverandering DAEB-vastgoed	-1.278.743	-1.278.743		-5.451.709
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed	243.731		243.731	-65.815
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-1.035.012	-1.278.743	243.731	-5.517.524

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. Nettoresultaat overige activiteiten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Doorbelaste uren t.l.v. project	24.637	23.617	1.020	28.288
Overige baten en lasten	2.893	2.773	120	5.717
Totaal resultaat overige activiteiten	27.530	26.390	1.140	34.005

20. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

20. Overige organisatiekosten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Accountantsonderzoek jaarrekening	66.389	63.641	2.748	35.689
Bezoldiging en kosten RvC	45.456	43.574	1.882	46.960
Toegerekende organisatiekosten	279.440	267.873	11.567	197.020
Totaal overige organisatiekosten	391.285	375.088	16.197	279.669

ACCOUNTANTSHONORARIA

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening	66.389	35.689
Fiscale advisering	11.168	12.211
	77.557	47.900

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Harmonsich Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

21. LEEFBAARHEID

21. Leefbaarheid	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Kosten	3.041	2.915	126	1.778
Toegerekende organisatiekosten	14.328	13.735	593	13.280
Totaal leefbaarheid	17.369	16.650	719	15.058

22. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.722	14.114	608	5.252
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.722	14.114	608	5.252

Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	DAEB	NIET-DAEB	2023
Leningen huurcomplexen	143.673	137.726	5.947	141.529
Bankkosten	4.169	3.996	173	9.834
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	147.842	141.722	6.120	151.363

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 2025 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2024. In onderstaand overzicht is uitgegaan van een WOZ-waardestijging van 10,1%. Vandaar kan de fiscale positie over 2024 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:

	2024	2023
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	40.888	-120.700
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren		17.516
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-2.418	-3.031
Totaal belastingen	38.470	-106.215

	2024	
Resultaat voor belasting volgens enkelvoudige jaarrekening		-397.486
Fiscaal geen waardeverandering	1.035.012	
Fiscaal te activeren salariskosten	-24.637	
Fiscaal lagere afschrijving	4.945	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-821.332	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-8.959	
Beperkt aftrekbare kosten	5.600	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verliezen		190.629
Belastbaar bedrag		-206.857
Verschuldigde winstbelasting		0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk ad 9,7% (2023: 2,1%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het WSW.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Harmonisch Wonen heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiftes. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2022 definitief geregeld. Voor 2024 is door Harmonisch Wonen een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn.

GESCHIEDEN WINST- EN-VERLIESREKENING DAEB EN NIET-DAEB

Functioneel model		2024			2023	
		Totaal	DAEB	NIET-DAEB		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille						
Huuropbrengsten	-11	1.585.670	1.520.035	65.635	1.567.588	
Opbrengsten servicecontracten	-12	24.057	23.619	438	21.905	
Lasten servicecontracten	-13	-24.057	-23.053	-1.004	-21.905	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14	-66.862	-64.095	-2.768	-61.975	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15	-285.421	-270.198	-15.223	-472.653	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-81.617	-77.159	-4.458	-76.157	
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.151.770	1.109.149	42.620	746.503	
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille						
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	-17	-	-	-	-	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Overige waardeveranderingen		-225.369	-225.369			
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18	-1.035.012	-1.278.743	243.731	-5.517.524	
Overige activiteiten						
Opbrengst overige activiteiten		27.530	26.390	1.140	34.005	
Kosten overige activiteiten		-	-	-	-	
Totaal nettoresultaat overige activiteiten		-19	27.530	26.390	34.005	
Overige organisatiekosten		-20	-391.285	-375.088	-16.197	-279.669
Kosten omtrent leefbaarheid		-21	-17.369	-16.650	-719	-15.058
Bedrijfsresultaat			-489.735	-760.311	270.575	-4.821.442
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		14.722	14.114	608	5.252	
Rentelasten en soortgelijke kosten		-147.842	-141.722	-6.120	-151.363	
Totaal van financiële baten en lasten		-22	-133.120	-127.608	-5.512	-146.111
Totaal resultaat vóór belastingen			-622.855	-887.919	265.063	-4.967.553
Belastingen		-23	38.470	36.867	1.603	-106.215
Resultaat na belastingen			-584.385	-851.052	266.666	-5.073.768

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

	2024			2023
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.588.611	1.522.854	65.757	1.564.563
Leveringen en diensten	24.057	23.061	996	21.905
Overige bedrijfsontvangsten	2.893	2.773	120	-30.062
Renteontvangsten	14.722	14.113	609	5.252
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.630.283	1.562.801	67.482	1.561.658
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-174.151	-166.943	-7.208	-144.335
Onderhoudsuitgaven	-221.781	-209.192	-12.589	-374.935
Overige bedrijfsuitgaven	-339.028	-324.995	-14.033	-364.112
Betaalde interest	-147.842	-141.722	-6.120	-151.363
Sectorspecifieke heffing:				
Verhuurdersheffing	-	-	-	-2.409
Leefbaarheid uitgaven niet investeringsgebonden	-3.041	-2.915	-126	-1.778
Vennootschapsbelasting	72.131	69.145	2.986	-229.413
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-813.712	-776.622	-37.090	-1.268.346
Kasstroom uit operationele activiteiten	816.571	786.179	30.392	293.312
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden				
Aankoop				
Investerings	-831.507	-797.089	-34.418	-50.287
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-831.507	-797.089	34.418	-50.287
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.000.000	958.607	41.393	-
Nieuwe leningen niet geborgd	-	-	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-1.184.390	-1.135.365	-49.025	-63.855
Aflossingen leningen niet geborgd				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-184.390	-176.758	-7.632	-63.855
Mutatie geldmiddelen	-199.326	-187.668	-11.658	179.170
Liquide middelen per 1 januari	917.213	879.247	37.966	738.043
Liquide middelen per 31 december	717.887	688.172	29.715	917.213
Mutatie liquide middelen	-199.326	-191.075	-8.251	179.170

RESULTAATBESTEMMING

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2024

De directie stelt voor om het verlies over 2024, ad Euro 584.385, te onttrekken aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 30 juni 2025. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

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 30 juni 2025 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 Qconcepts BV.

Was getekend: Lelystad, 23 juni 2025

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

A. Poelstra

J. Gelmers

F. Kunst

G. de Nekker

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

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "risico's en onzekerheden" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Tenslotte hebben wij, als gevolg van onvoldoende controletechnische functiescheiding in het betaalproces, een risico geïdentificeerd ten aanzien van het onttrekken van middelen aan de organisatie door onrechtmatige uitgaande betalingen en de daaraan gelieerde impact op de jaarrekening.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde en de fiscale positie. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en de beleidswaarde.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen

Inzake het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het inkoop en betalingsproces. Wij hebben betalingen geselecteerd met behulp van CAMT053 bestand op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd, analyses op betalingen aan betalingen aan bankrekeningnummers van de personen met betaalbevoegdheden en detailcontroles op gewijzigde crediteurenstamgegevens en crediteuren met meer dan één bankrekeningnummer. Tevens hebben wij bij de detailcontroles op de lasten gecontroleerd dat aan het juiste bankrekeningnummer is betaald. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het betalingsverkeer van de toegelaten instelling.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2028.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2028, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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.

's-Hertogenbosch, 30 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA