
JAARVERSLAG 2017



Jaarverslag over het boekjaar 2017, lopende van 1 januari 2017 t/m 31 december 2017

Foto op het voorblad: Beheerder gemeenschappelijke ruimte het “Vegetarisch Restaurant” hijst de vlag na het tekenen van het huurcontract

Overige foto's in dit jaarverslag: Ger Lieve, Harmonisch Wonen, Wim Bus

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



harmonisch
wonen

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

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord _____	4
Directieverslag _____	5
Missie _____	5
Opgave en strategie _____	5
Huisvesting voor de klant _____	5
Beleidscyclus _____	6
Uitbreidingsplannen _____	7
Jaarresultaat _____	7
MarktWaarde, bedrijfswaarde en beleidswaarde _____	9
Organisatiestructuur _____	10
Externe samenwerking _____	10
Interne controle _____	12
Personeel en organisatie _____	12
Risico's en onzekerheden _____	13
Toekomst _____	15
Bestuursverklaring _____	15
Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) _____	16
Inleiding _____	17
de raad als toezichhouder _____	17
De raad als werkgever _____	22
de raad als klankbord _____	24
vergaderingen raad _____	25
tot slot, een vooruitblik _____	26
Volkshuisvestingsverslag _____	27
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woonegelegenheden _____	28
Leefbaarheid, Zorg en welzijn _____	36
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer _____	37
Financieel beleid _____	39
Verbindingen met andere rechtspersonen/vennootschappen _____	40
Jaarrekening	41
Balans per 31 december 2017 _____	42
Winst en Verliesrekening over 2017 _____	44
Kasstroomoverzicht _____	45
Waarderingsgrondslagen _____	46
Toelichting op de balans _____	52
Verloopstaat Marktwaarde 2016 - 2017 _____	56
Toelichting op de winst en verliesrekening _____	62
Overige gegevens	68
Ondertekening _____	69
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant _____	70

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2017, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de activiteiten die zijn uitgevoerd. Het verslag dat voor u ligt is zowel bedoeld voor formele externe verantwoording als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden en belangstellenden.

Een aantal belangrijke gebeurtenissen in 2017:

- Voorjaar: Harmonisch Wonen voerde de derde fase uit van de **renovatie van ruim 160 badkamers** en toiletten. We stonden even stil bij het bereiken van de 100^e woning. Het project loopt door tot en met 2019.
- Om de betaalbaarheid te waarborgen werken we vanaf 2017 met een **tweehurenbeleid**. We houden de huren bij nieuwe verhuuring onder de sociale huurgrens. Heeft een nieuwe huurder recht op huurtoeslag, dan verlagen we de huur tot onder de betreffende aftoppingsgrens. Voor het overige hanteren we markthuren, zodat de mensen die het kunnen betalen, ook de reële prijs betalen.
- In het voorjaar is in het kader van de woningwet het **bod** uitgebracht **op de woonvisie** van de gemeente. In het vervolg hierop is in gesprekken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Harmonisch Wonen hebben we besloten een addendum te maken op de lopende meerjarige **prestatieafspraken**. Dit addendum is ondertekend in december.
- Najaar: In de **Aedes benchmark** eindigt Harmonisch Wonen voor wat betreft de klanttevredenheid, woningkwaliteit en duurzaamheid in de hoogste (A) klasse. Wat betreft duurzaamheid blijken we zelfs het best te scoren van alle corporaties in het land. De bedrijfslasten scoren daarentegen in de laagste klasse. De bedrijfslasten blijken met 1.144 euro per woning per jaar bijna 100 euro gedaald t.o.v. vorig jaar, maar liggen boven het landelijke gemiddelde.
- Intern is indringend gesproken over de toekomstbestendigheid van Harmonisch Wonen als zelfstandige organisatie. Ontwikkelingen als digitalisering dreigen we te missen als we op dezelfde voet doorgaan. Ook verlangt de toegenomen verantwoordingsdruk als gevolg van de woningwet steeds meer van de professionaliteit van de organisatie. Dit heeft geleid tot een aantal concrete zaken:
 - Het opstellen van een concept **strategische agenda** voor de komende jaren. Met dit concept gaan we in 2018 de gesprekken met belanghebbenden aan om tot een vernieuwd beleidsplan te komen.
 - Het besluit om vanaf 2018 meer administratieve taken te gaan outsourcen.
 - Voor de woningverhuur over te stappen op het online aanbodmodel.
- Vanwege onvoldoende marktontwikkeling van de **Vredeswijk** hebben we besloten in dit project geen huurwoningen te bouwen. De **kracht van de gemeenschap** in het Sidhadorp geeft ons bestaansrecht. Pas als we voldoende zekerheid hebben dat een nieuwe project deze gemeenschap versterkt, kunnen we daar aan meedoen.
- Gesprekken met belanghebbenden en bewonersorganisaties hebben geleid tot een gezamenlijke **marketing** aanpak voor het Sidhadorp.
- De **personeelsformatie** is teruggebracht met 9 uur per week naar 2,3fte. Besparing is doorgevoerd op onderhoud (8 uur per week) en financiële administratie (1 uur per week). De besparingen zijn een uitvloeisel van het onderzoek "optimalisatie van het rendement".



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

Radbout Matthijssen,
directeur-bestuurder

DIRECTIEVERSLAG

MISSIE

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

In de visie van de corporatie omvat “harmonisch wonen” onder andere:

- Wonen in harmonie met de natuurwetten en
- Wonen en werken in een harmonische relatie met de omgeving.

De corporatie geeft uitwerking aan deze visie door:

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

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

Het beoefenen van de Transcendente Meditatietechniek (TM) is de belangrijkste bindende factor tussen de bewoners van het Sidhadorp. De techniek, die vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw populair werd, vindt zijn oorsprong in de Veda's. Veel beoefenaren van de TM-techniek zijn in de loop van de jaren geïnspireerd geraakt om ook andere kennis uit de Veda's in hun dagelijks leven toe te passen. Vedische bouw is een deel van deze kennis.

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

OPGAVE EN STRATEGIE

Het is de opgave voor Harmonisch Wonen om die beoefenaren van de TM-techniek passend te huisvesten, die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen. Om dat te realiseren kiezen we voor intensieve samenwerking, vooral op het gebied van woningtoewijzing met de aan de TM-beweging in Lelystad verbonden belangenorganisatie SOWCI Lelystad en Stichting Harmonisch Leven (SHL). In 2017 is hier met succes invulling aan gegeven.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2017 op passende wijze invulling gegeven. Alle vrijkomende woningen zijn verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen.

De wachttijd voor een woning was in 2017 gemiddeld 2 jaar.

De kwaliteit van het woningbezit is op een goed niveau gehouden en knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud zijn achterwege gebleven.

Het huidige toelatingsbeleid biedt de mogelijkheid om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaars, ook andere huurders zich als woningzoekende in te laten schrijven. Dit gebeurt op een wijze die de leefstijl binnen het werkgebied zo veel mogelijk waarborgt.

BELEIDSCYCLUS

In 2017 is gewerkt aan de hand van het “beleidsplan 2014-2018”. Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld waarin de gewenste acties in de tijd zijn uitgezet. In de begroting zijn de financiële gevolgen hiervan nader gespecificeerd. In het jaarverslag verantwoorden we de voortgang.

Jaar	Activiteit	Gestart	Gereed
2014	Opstellen communicatieplan	2014	2015
	Vernieuwen website	2015	2017
2015	Teamproject adaptieve organisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces - mutaties	2015	2015
	In nieuwbouwprogramma: seniorenwoningen	2015	2015
	Start aanbesteden groot onderhoud badkamers	2015	2015
	Onderzoek optimalisatie rendement –terug naar de kerntaak	2015	2016
	Verbeteren aanbestedingsbeleid	2015	2016
	Teamproject kostenbewust werken	2015	2016
2016	Campagne oprichting huurdersorganisatie	2015	2015
	Optimaliseren één klantproces - reparaties	2016	2017
	Actualiseren subsidie gemeenschappelijke ruimte	2016	2017
	Uitbreiden informatieverstrekking zorg en welzijn	2016	2016
	Evalueren cloudoplossing automatisering	2015	2015
	Onderzoek opbrengstoptimalisatie	2016	2017
	Onderzoek leeftijdsopbouw in het bezit	2017	2017
2017-2018	Verkoop maximaal 3 woningen aan bewoners	2015	
2017-2017	Nieuwbouw vredeswijk	vervalt	
2017	Optimaliseren één klantproces	vervalt	
	Evalueren regeling zaalruimte	2016	2016
	Onderzoek woningsamenvoeging	vervalt	
	Advies algemene bedrijfslasten	vervalt >	strategische agenda
	Visitatie	2016	2016
2018	Optimaliseren één klantproces	vervalt	
	Verjongen personeelsbestand	2017 >	outsourcing

Een drietal zaken die gepland waren voor 2017 zijn al eerder gestart of uitgevoerd. Twee zaken zijn juist pas in 2017 gestart. De zaken die in 2017 zijn uitgevoerd:

1. Optimalisatie klantproces reparaties: analyse en “lean”-workshops.
2. De subsidie gemeenschappelijke ruimte is met het sluiten van een nieuw huurcontract met de Stichting Harmonisch Voeding (Vegetarisch Restaurant) verleden tijd.
3. Het onderzoek opbrengstoptimalisatie en het voorgenomen externe advies bedrijfslasten heeft uiteindelijk mede geleid tot een nieuwe concept strategische agenda die ingebracht in de gesprekken met belanghebbenden in 2018 tot een nieuw beleidsplan moeten leiden. We starten met outsourcing en digitalisering.
4. Het onderzoek leeftijdsopbouw laat zien dat we een relatieve oude populatie hebben. De gemeente coördineert de zorgaanbieders in de stad en de zorgbehoefte is voldoende afgedekt.

Wel is te verwachten dat het aantal bewoners dat voorzieningen nodig heeft of een gelijkvloerse woning gaat toenemen.

Zaken die zijn uitgesteld of niet doorgegaan:

5. Nieuwbouw Vredeswijk; zie daarvoor de toelichting in de volgende paragraaf
6. Optimaliseren één klantproces; In 2018 outsourcen we de administratieve taken. Daardoor wijzigt de teamsamenstelling en werkwijze. Bij de implementatie van deze outsourcing nemen we een aantal klantprocessen onder de loep. In afwachting daarvan is in 2017 niet een nieuwe optimalisatie ingezet.
7. Woningssamenvoeging is op korte termijn niet aan de orde. Sinds de start van het laatste beleidsplan zijn er geen verhuurbaarheidsproblemen geweest met de kleinere woningen. In 2018 doen we marktonderzoek. Mocht daar uitkomen dat in de toekomst de behoefte naar kleinere (jongeren)woningen in onze doelgroep afneemt, dan kan dit alsnog in onderzoek worden genomen.
8. Een extern advies algemene bedrijfslasten was de vierde stap die we ons hadden voorgenoemen in het kader van de optimalisatie van de bedrijfslasten. De eerste drie stappen, optimalisatie rendement, kostenbewust werken en opbrengstoptimalisatie zijn succesvol afgerond met dalende bedrijfslasten tot gevolg. De bedrijfslasten lopen nu in de pas met de benchmark (corporaties onder de 500vhe) Op dit moment achten we een extra extern onderzoek niet zinvol. De bedrijfslasten blijven wel punt van aandacht in de strategische agenda die we in 2017 hebben opgesteld.

UITBREIDINGSPLANNEN

In 2017 is geen nieuwbouw opgeleverd.

Enkele jaren geleden zijn we gevraagd de huurwoningen binnen het collectief particulier initiatief Vredeswijk af te nemen. De Vredeswijk is nog niet tot uitvoering gekomen. In het kader van de nieuwe strategische agenda hebben we ons herbezonnen op onze deelname in dit project.

Harmonisch Wonen heeft met de woningen in het Sidhadorp een bijzondere woonwijk met een eigen identiteit. Als Harmonisch Wonen wil uitbreiden is het belangrijk dat we daarmee de identiteit van het Sidhadorp versterken en niet verzwakken. Bij uitbreiding op een tweede locatie moet er voldoende markt zijn voor twee locaties. Op dit moment is daar onvoldoende onderbouwing voor en besloten we, vanuit de zorgplicht voor de huidige bewoners, ons terug te trekken.

Om goed onderbouwde beslissingen te nemen laten we in 2018 marktonderzoek doen naar de vraag vanuit de doelgroep van TM-beoefenaars. Daarnaast gaan we ons in de komende periode oriënteren op nieuwbouwmogelijkheden aangrenzend aan het huidige bezit.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat voor belasting 2017 is ca €191.000 hoger dan in 2016. Het verschil wordt vooral veroorzaakt door waardeverandering van het bezit, maar ook door lagere beheers-, onderhouds-, en rentelasten. Daartegenover staat een iets hogere verhuurdersheffing en lagere opbrengst overige activiteiten, nu we geen beheer voor derden meer doen. Een [verschillenanalyse](#) vindt u op bladzijde 39.

FISCALITEITEN

Doordat de WOZ waarde van het bezit in de jaren tussen 2009 en 2012 is gedaald is er in 2012 ca. 3 miljoen afgewaardeerd op de fiscale waarde van het bezit. Als gevolg van nog te verrekenen verliezen in verband met deze afwaardering is er over 2017 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Met de belastingdienst was afgesteld dat de afwaardering éénmalig was en zo is de aanslag over 2013 ook definitief vastgesteld. Onder 'eenmalig' wordt in dit verband verstaan dat toekomstige waardedalingen buiten beschouwing blijven. Waardestijging tot het moment waarop de fiscale waardering van het onroerend goed weer gelijk is aan die van de fiscale openingsbalans, moet wel worden meegenomen. De fiscus is op dit standpunt teruggekomen en stelt nu dat, nu er eenmaal is begonnen met afwaarderen, de jaarlijkse beweging in de WOZ waarde, zowel opwaarts als neerwaarts, moet worden meegenomen tot het moment waarop de fiscale waardering van het onroerend goed weer gelijk is aan die van de fiscale openingsbalans. Als gevolg van het feit dat de WOZ-waarde van het bezit over de jaren 2014-2017 verder is gedaald, heeft dit tot gevolg dat de te verrekenen verliezen over de jaren 2014-2017 verder toenemen.

In 2017 heeft de belastingdienst een oordeel gevormd over de ten behoeve van het planmatig onderhoud aangehouden kostenegalisatiereserve (KER). Zij hebben de, rechtstreeks overgenomen uit de meerjarenraming onderhoud, gehanteerde uitgangspunten afgekeurd. Begin 2018 is hier overleg over gevoerd en de KER is aangepast. Hierdoor dalen de jaarlijkse dotaties met terugwerkende kracht tot 2014.

Door de verlaging van de KER neemt ook de belastinglatentie af. In 2018 is de verwachting dat de latentie tot nul daalt en er weer vennootschapsbelasting moet worden betaald.



Woningen "hofje" (foto Wim Bus)

MARKTWAARDE, BEDRIJFSWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Sinds 2016 werken we met de marktwaarde als uitgangspunt voor de balanswaardering. De marktwaarde berekenen we volgens het model uit de woningwet waarbij de vergelijkbaarheid met de commerciële sector voorop staat. De waarderingsgrondslag is dan ook een commerciële. Vanaf 2018 wordt het nieuwe waardebegrip “beleidswaarde” geïntroduceerd. De beleidswaarde gaat uit van de marktwaarde en pleegt vervolgens een aantal afslagen op de waarde vanuit volkshuisvestelijk perspectief. Onderstaande tabel volgens Ortec model maakt inzichtelijk waar de verschillen zitten tussen commerciële exploitatie en sociale exploitatie en laat de relatie zien met de bedrijfswaarde:

Analyse Beleidswaarde Harmonisch Wonen			
	Waarde Totaal	% (t.o.v. MW JR 2017)	Toelichting:
Marktwaarde JR 2017			
	€ 20.212		
1. Beschikbaarheid	€ -2.520	-12,5%	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is, het blijven verhuren van woningen.
2. Betaalbaarheid	€ -351	-1,7%	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB tak 593 euro. De gemiddelde markthuur bedraagt 615 euro.
Marktwaarde o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming JR 2017			
	€ 17.342	85,8%	
3. Kwaliteit (onderhoud)	€ -869	-4,3%	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de bedrijfswaarde wordt gerekend met een norm van 1296 euro per VHE.
4. Beheer	€ -4.043	-20,0%	In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheersnorm wordt gehanteerd. In de bedrijfswaarde wordt gerekend met een norm van 1284 euro per VHE. Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.
Beleidswaarde JR 2017			
	€ 12.430	61,5%	
5. Disconteringsvoet	€ 4.290	21,2%	In deze stap wordt de disconteringsvoet uit de bedrijfswaarde overgenomen (5%)
6. Levensduur + restwaarde	€ -4.309	-21,3%	In deze stap wordt de methodiek omtrent de restant levensduur, eindwaarde en restwaarde omgezet.
7. Overige parameters	€ 290	1,4%	In deze stap worden de indexatiecijfers, mutatiekansen en instellingen m.b.t. het inrekenen van huurbeleid uit de bedrijfswaarde overgenomen.
8. Desinvesteringen	€ -	0,0%	In deze stap wordt het inrekenen van (des)investeringen in de bedrijfswaarde weer meegenomen.
Bedrijfswaarde JR 2017			
	€ 12.702	62,8%	

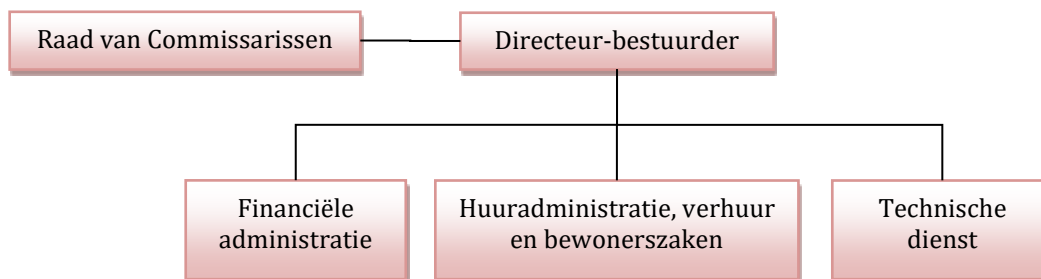
Uitgangspunt is de marktwaarde. De eerste afslag die wordt gedaan is de afslag op beschikbaarheid; we houden de woningen in de verhuur. Onze doelstelling is niet zoveel mogelijk geld te maken door uitponden. De tweede afslag is de betaalbaarheid; we vragen niet de maximaal mogelijke huur. Na deze twee afslagen spreken we nog steeds van marktwaarde, maar dan met als uitgangspunt de volkshuisvestelijke bestemming.

Daarna volgen nog twee afslagen: onderhoud en beheer. Wij plegen meer onderhoud dan de commerciële norm verlangt en onze beheersorganisatie is niet zo efficiënt als mogelijk. Onze bewust gekozen kleinschaligheid speelt hier een rol. Wat overblijft is de “Beleidswaarde”. Deze waarde gaat in de toekomst mogelijk een rol spelen in het externe financiële toezicht. De hier berekende beleidswaarde is berekend volgens de huidige inzichten met het model van Otec. Mocht de beleidswaarde onderdeel uit gaan maken van de formele financiële verantwoording dan kan deze voorlopige berekening afwijken van die dan wordt voorgeschreven.

Als het externe financiële toezicht overgaat op toetsing op beleidswaarde, zal de bedrijfswaarde uit het plaatje verdwijnen. Belangrijk voor de vergelijkbaarheid is dat de beleidswaarde iets lager ligt maar in de buurt blijft van de bedrijfswaarde.

ORGANISATIESTRUCTUUR

Harmonisch Wonen opereert zelfstandig. In schema:



EXTERNE SAMENWERKING

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

- **Huurdersorganisatie Harmonisch Wonen.** De huurdersorganisatie heeft actief meegedaan in de gesprekken over prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de corporatie en heeft deze mede ondertekend. Op geregelde basis vindt bilateraal overleg plaats. Zowel de corporatie als de huurdersorganisatie nemen hiertoe initiatief. Zo heeft de huurdersorganisatie in 2017 actief meegedacht en haar oordeel gegeven in een aantal beleidsbeslissingen voor de begroting 2017 en is gezamenlijk een open overlegavond gehouden met huurders.
- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB),** een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom, had tot en met 2016 haar bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. In 2017 zijn de laatste administratieve zaken afgehandeld. Verrekening van kosten geschiedde op factuurbasis.
- Harmonisch Wonen heeft 4 woningen in een **VVE** met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI Lelystad)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Deze welzijns- en bewonersorganisatie heeft vrijwel hetzelfde werkgebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en -bijeenkomsten. Als TM- en bewonersorganisatie verzorgt de stichting de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de verhuur. Stichting Onderwijs WCI wordt gezien als belangrijke stakeholder. Over beleids- en leefbaarheidsaspecten vindt minimaal jaarlijks bestuurlijk overleg plaats.
- **Stichting Harmonisch Leven (SHL)** is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. SHL houdt zich onder andere bezig met belangen en leefbaarheidsaspecten van bewoners en lokale organisaties.

SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien. Minimaal jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats.

- **Stichting Harmonische Voeding** is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. Zij exploiteert een restaurant in de ruimte. In 2017 is een nieuw huurcontract afgesloten in lijn met de nieuwe Woningwet. In dit contract wordt regulier huur betaald. In het oude contract was opgenomen dat de huur werd terug gesubsidieerd. De derving die hier het gevolg van was verantwoord als bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt. In 2017 speelde dit alleen nog in het eerste kwartaal. 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.
- De **gemeente Lelystad** heeft begin 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Voorjaar 2016 en 2017 heeft Harmonisch Wonen een bod daarop uitgebracht en in 2016 zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen, die mede door de huurdersorganisatie zijn ondertekend. In 2017 is dit aangevuld met een addendum. Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg en afstemming plaats met betrekking tot de in de prestatieafspraken genoemde onderwerpen.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2017 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken we samen op in gesprekken met de gemeente, in 2017 kwam dat niet voor.
- Andere woningcorporaties; zie ook hieronder onder *Belanghebbenden*

BELANGHEBBENDEN

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

Eind 2015 is een **huurdersorganisatie** opgericht. De organisatie voldoet niet aan de criteria van een formele huurdersorganisatie uit de Wet Overleg Huurder-Verhuurder. Evengoed beschouwt Harmonisch Wonen deze als een van haar belangrijkste belanghebbenden. De huurdersorganisatie heeft in 2017 meegetekend in het addendum op de prestatieafspraken met de gemeente.

Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, wordt jaarlijks een algemene huurdersavond gehouden. Ook is Harmonisch Wonen actief op Facebook, waar specifiek een netwerk van bewoners en belangstellenden wordt onderhouden. Zie ook de paragraaf *Betrekken van bewoners bij beleid en beheer* in het Volkshuisvestingsverslag.

In voorkomende gevallen wordt gezamenlijk met **andere woningcorporaties** opgetreden in wisselende verbanden. Specifiek te noemen zijn Centrada in relatie tot de gemeente Lelystad, de Flevo-landse corporaties in relatie tot provincie en rijksoverheid en de kleine corporaties in de regio in relatie met zaken die vooral kleine corporaties betreffen, veelal in relatie tot de rijksoverheid. Verder heeft Harmonisch Wonen in wisselende verbanden samen met enkele andere kleinere corporaties gezamenlijke inkoop georganiseerd van voor onze bedrijfsvoering relevante producten en diensten. In 2017 betrof dat een tweetal afspraken met de automatiseerder NCCW met betrekking tot het invoeren van digitaal factureren en de overstap van het programma BISNOA naar XBIS. In dit verband zijn ook te noemen **Aedes en het MKW platform**, waar Harmonisch Wonen als lid/deelnemer bij is aangesloten.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw in Vredeswijk en zijn aanvullende prestatieafspraken gemaakt per 1-1-2018.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (211 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Begroting en jaarverslag waren de twee primaire verantwoordingsdocumenten. Vanaf 2017 is dit uitgebreid tot vier maal per jaar en produceren we een halfjaarlijkse managementrapportage welke onderdeel uitmaakt van de besprekingen tussen bestuur en RvC.

Aan de kostenkant werkten we met een goedgekeurde jaarplanning en begroting waar de directeur-bestuurder voor wat betreft de voortgang aan de raad van commissarissen (RvC) verantwoording verschuldigd is. In september heeft de RvC de jaarlijks vernieuwde meerjarenraming onderhoud goedgekeurd. Dit is een jaarlijks proces. Daarnaast monitort de RvC, onder andere via netwerken met huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement. In het voorjaar is het treasury-jaarplan met betrekking tot de kapitaalslasten aan de RvC voorgelegd en goedgekeurd.

In 2017 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zijn met de integriteitscode en zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Ook zijn er geen geschillen voorgelegd aan de klachtencommissie.

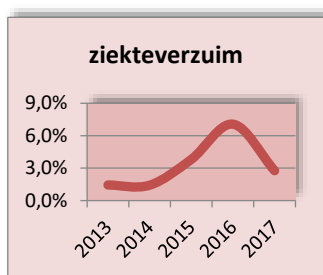
PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft een aantal mensen in loondienst. De contractuele relaties per 31-12-2017 in overzicht:

In 10 jaar tijd is de formatie van Harmonisch Wonen teruggebracht van 3,1 naar 2,3 fte. In de loop van 2017 is de allround onderhouds-

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	27	26
verhuur, huuradministratie, bewonerszaken	15	14
financiële administratie	16	15
allround onderhoudsmedewerker	24	0
totaal	82	55
Fte	2,3	1,5

medewerker in uren teruggegaan van 32 naar 24 en aan het eind van het jaar namen we afscheid van onze invalkracht. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB. Voor SHB was dat alleen nog de uitloop en eindejaar werk. Eind 2016 is de dienstverlening voor SHB gestopt.



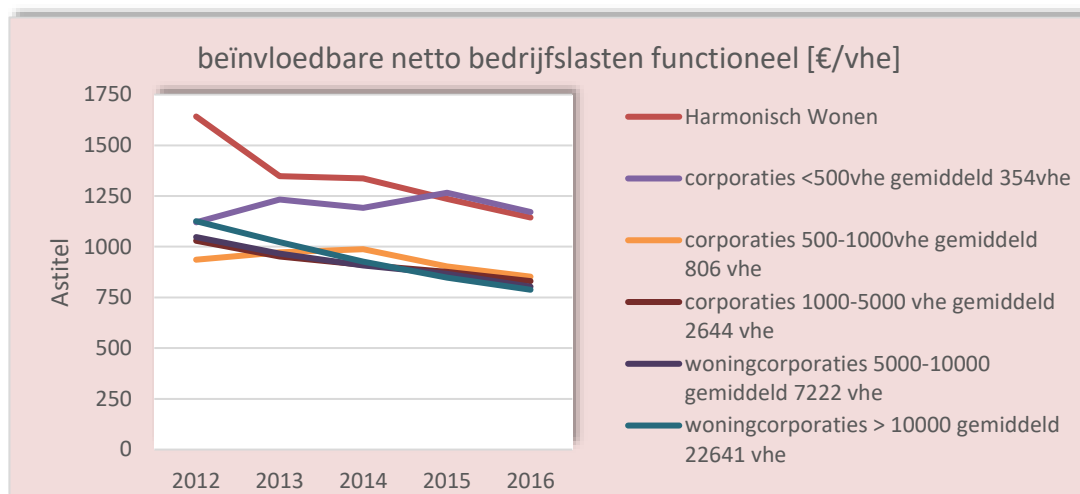
In 2017 waren geen personeelwisselingen. Het ziekteverzuim lag in 2017 op 2,8% na een incidentele toename in 2016.

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN

Jaarlijks toetsen we de hoogte van de bedrijfslasten aan wat gebruikelijk is in de sector. Dat doen we om de redelijkheid van onze bedrijfslasten te toetsen. Als woningcorporatie hebben we de maatschappelijke plicht verantwoord om te gaan met de middelen. We vinden dat de lasten niet boven het gemiddelde in de sector uit zouden mogen komen. Komen die lasten wel boven het gemiddelde uit, en dat is het geval, dan moeten we ons met onze belanghebbenden afvragen of dat verantwoord is. In 2018 nemen we dit nadrukkelijk mee in de gesprekken met belanghebbenden in voorbereiding op het nieuwe beleidsplan.

We maken hierbij gebruik van de gegevens van de Aedes benchmark. De op het verslagjaar betrekking hebbende cijfers uit deze benchmark zijn op het moment van afronden van dit jaarverslag nog niet beschikbaar; daarom hierbij de meeste recente cijfers (2016) als indicatie.

We zien dat we goed in de pas zijn gekomen wat betreft de algemene bedrijfslasten in vergelijking tot de benchmarkgroep corporaties met minder dan 500vhe.



Bron: Aedesbenchmark

Corporaties met minder dan 500 woningen hebben hogere bedrijfslasten dan gemiddeld voor de hele sector. Voor ons is dat aanleiding om de beheersing van de bedrijfslasten tot speerpunt van beleid te houden.

DALENDE TREND

Belanghebbenden hebben voor het opstellen van het laatste beleidsplan aangegeven dat zelfstandigheid voorop staat. Met betrekking tot de bedrijfslasten gaven belanghebbenden aan dat we de bedrijfsvoering bij voorkeur simpel houden om de kosten in de hand te houden. Aan de hand daarvan hebben we de laatste jaren veel processen vereenvoudigd.

OP ZOEK NAAR VERDERE VERBETERING

De dalende trend hebben we kunnen realiseren binnen de huidige bedrijfsstructuur. Vanaf 2018 zetten we nieuwe processen in; outsourcing en digitalisering. Primaire drijfveer daarbij is modernisering en professionalisering. Beheersing van de bedrijfslasten nemen we in dit proces nadrukkelijk mee.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

- **Renterisico:** bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast wordt dit risico als aanvaardbaar ingeschat.
- **Marktrisico:**
 - In 2017 was er geen huurderoving en de wachtlijst en de wachttijd is iets toegenomen. Dat betekent echter niet dat er geen marktrisico is. We hebben weinig zicht op het marktpotentieel binnen de TM-doelgroep. Het samenhangende omzetrisico is ondervangen door in het toelatingsbeleid ook mensen toe te laten die niet tot de TM-doelgroep behoren. Gezien de wachtlijsten bij de andere woningcorporaties in Lelystad kan hier effectief op gehandeld worden, waardoor dit risico beperkt is. Tegelijkertijd is ons zelfstandig bestaansrecht afhankelijk van de samenstelling van de gemeenschap; zouden er geen TM-beoefenaren meer wonen, dan verliezen we ons eigen karakter en daarmee de noodzaak van zelfstandig voortbestaan. In overleg met belanghebbenden in de gemeenschap is besloten tot een versterkte gezamenlijk marketinginspanning die start in 2018.

- Geconcentreerd bezit: Doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben op de marktvrage.
- Geen ruimte voor **woningverkoop**: Woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwpoging of verduurzaming te kunnen bekostigen. Door de kleine omvang van het bezit is er geen ruimte –in relatie tot de algemene kosten- om woningen te verkopen.
- **Onderhoudsrisico**: Doordat Harmonisch Wonen veel bezit heeft dat in een beperkte periode als herhaalproject gebouwd is:
 - kunnen bouwtechnische problemen bij één bepaald woningtype verhoudingsgewijs tot grote kosten leiden.
 - is er weinig spreiding in de tijd in groot onderhoud en renovatie. Tegenvallers kunnen dan een relatief grote impact hebben.
- Wet- en **regelgeving** en de **administratieve lasten**:
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een relatief hoge kosten (per woning) voor de kleine omvang van de corporatie. Zie in dit verband ook hieronder onder “digitalisering”.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Met het huidige team en werkwijze wordt daar effectief mee omgegaan.
 - Deze risico’s zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt beheersbaar, maar dat is de vraag bij de maatschappelijke houdbaarheid van de hoge lasten per woning. Daarom besteden we ook de komende jaren aandacht aan het stapsgewijs verder terugdringen van de bedrijfslasten en de daarmee samenhangende organisatorische risico’s.
- **Digitalisering**: Er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Door de kleine schaal van Harmonisch Wonen is de verdergaande implementatie van digitalisering nauwelijks betaalbaar. We lopen daarmee het risico de boot te missen, zowel op het gebied van efficiëntie en kostenbesparing, als op het gebied van moderne klantvriendelijke dienstverlening. Een oplossing kan liggen in samenwerking met andere partijen.
- **Personeel- en schaalrisico**: Enerzijds waardeert de klant de persoonlijke dienstverlening van de kleine organisatie, maar de vraag is of dat op termijn niet te duur wordt. Meer samenwerking met andere partijen, dan wel het integraal uitbesteden van taken kan een oplossing zijn.
- **Reorganisatierisico**: Voor 2018 nemen we ons voor een groot deel van de administratieve taken uit te besteden. Dit gaat gepaard met een kostenonzekerheid en een continuïteitsrisico in de administratie.
- **Integriteitsrisico**: Vanwege het feit dat we opereren binnen het maatschappelijke middenveld is er een sterke externe aandacht voor integriteit. Alles minder dan excellent functioneren kan ons in de weg gaan zitten. Er is op dit moment geen aanwijzing dat hier op korte termijn iets mis zou kunnen gaan.
- **Imago- en publiciteitsrisico**: Woningcorporaties liggen in het algemeen onder de kijker van het grote publiek. Permanente aandacht voor hoe we in de openbaarheid komen is van belang. Een slecht imago kan onze relatie met de gemeente verstoren en ons bestaansrecht ondermijnen. Op dit moment hebben we een goed imago.
- **Toezichtsrisico**: De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft de bevoegdheid in te grijpen in de governance van Harmonisch Wonen. De Aw heeft bij de governance-inspectie eind 2017 de volgende aandachtspunten geformuleerd, overigens vanuit de huidige positie waarin zij constateren dat op dit moment voldaan wordt aan de criteria van *good governance* en dat bestuur én RvC zeker gezien onze schaal sterk is vertegenwoordigd:
 - Marktrisico TM doelgroep
 - Kostenbeheersing
 - Balans binnen de governance
 - Alertheid op belangenverstremgeling
 - Controlfunctie in de interne organisatie
 - Integriteit

TOEKOMST

Harmonisch Wonen ziet zichzelf de komende jaren voortgaan als een zelfstandige organisatie zoals beschreven in het beleidsplan 2014-2018. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid op geregelde basis de komende jaren de schuldenlast terug te brengen, terwijl er tegelijkertijd ruimte is onze taken op een degelijke manier uit te voeren:

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

We gaan de komende periode volop bezig met uitdagingen op het gebied van administratieve lasten en vernieuwen van de bedrijfsprocessen, digitalisering en outsourcing. Met behoud van zelfstandigheid, identiteit en kwaliteit zetten we ons de komende periode in op professionaliseren van taken. We behouden essentiële taken als bestuur, management, persoonlijk klantcontact en belanghebbendenoverleg in eigen hand, terwijl we op korte termijn een start maken de backoffice en de digitale klantprocessen elders onder te brengen. In een tweede fase oriënteren we ons er op om ook technisch onderhoud elders onder te brengen. De aan deze herverdeling van ten grondslag liggende uitgangspunten waren onderwerp van gesprek in het belanghebbendenoverleg en nemen we mee in de voorbereiding op het nieuwe beleidsplan 2019-2022.

BESTUURSVERKLARING

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

Drs. R.W.M. Matthijssen, directeur-bestuurder
Lelystad, 31-5-2018

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)



“De 100e woning” in het project van 169
woningen badkamerrenovatie - eigen foto

INLEIDING

Ook in 2017 lukte het de Raad van Commissarissen te voldoen aan alle eisen die de wet en de brancheverenigingen aan ons stellen. Dit is niet alleen een vaststelling van de Raad zelf, de bevestiging hiervan verkrijgen we onder meer uit het visitatierapport en uit de Governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties. Het zou gewoon moeten zijn en geen noemenswaardige prestatie, echter voor een kleine corporatie is het steeds moeilijker om aan alle eisen en verantwoordelijkheden te voldoen, zo realiseert de Raad zich. De nieuwe Woningwet stelt steeds zwaardere eisen aan de corporatie. Ook aan de functie van toezichthouder stelt de wet hogere eisen wat een zwaardere belasting en verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Voor de wetgever maakt het niet uit of een corporatie groot of klein is, zij moeten aan dezelfde eisen voldoen. Dit wringt, de XXL-wetgeving zorgt voor een toenemende administratieve lastendruk. Voor een kleine woningcorporatie is die verhoudingsgewijs groot en dreigt ten koste te gaan van waar het in de volkshuisvesting omgaat. Juist over de volkshuisvestelijke ambities voerden we in het verslagjaar indringende gesprekken met de directeur-bestuurder, met de medewerkers en met stakeholders. In het verslagjaar zetten we ons vooral in om enerzijds de ambities van Harmonisch Wonen in lijn te brengen met de mogelijkheden, anderzijds de organisatie nog efficiënter in te richten. Dit leidde tot het besluit om niet in Vredeswijk nieuw te bouwen en om taken te gaan outsourcen. Ook voor de wat langere termijn bepaalden we onze gezamenlijke focus: versterking van de identiteit van het dorp én verdere verduurzaming van de woningvoorraad. De Raad is de vrijwilligers, het team van Harmonisch Wonen en de directeur-bestuurder zeer erkentelijk voor openheid waarmee de - soms stevige - gesprekken zijn gevoerd. Dank ook voor ieders inzet en betrokkenheid!

Peter Pels

Voorzitter Raad van Commissarissen

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

Goed bestuur, ofwel *good governance*, dat is iets waar wij ons voor inzetten. Als maatschappelijke organisatie voelen wij de plicht maximaal transparant te zijn. Dat houdt in dat wij zo open mogelijk zijn en geen geheimen hebben.

GOVERNANCECODE

- Harmonisch Wonen is lid van [Aedes](#) en onderschrijft de Aedes code en [Governancecode Woningcorporaties](#). Samen met het BBSH vormen deze codes het externe toezichtskader.
- In de Governancecode wordt onder meer gesproken over integriteit. Een aantal aspecten daarvan hebben wij uitgewerkt in een beknopte [integriteitscode](#), waar het gehele team, maar ook het bestuur en de Raad van Commissarissen aan is gehouden. In deze code wordt o.a. geregeld hoe we met geschenken omgaan, maar ook hoe we misstanden in de organisatie niet tolereren en hoe we daar mee omgaan, vastgelegd in een klokkenluidersregeling, als onderdeel van de [integriteitscode](#). De code is gebaseerd op een algemeen model.
- Gezien de doelstelling van Harmonisch Wonen ziet de Raad graag dat de binding met de doelgroep (de transcendent meditatie (TM) beoefenaar) ook in de raad herkenbaar is. Om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat in de raad TM-deskundigheid aanwezig is.

- De heer Vos is huurderscommissaris, tevens bewoner van het Sidhadorp. Hij bekleedt diverse nevenfuncties in het dorp. Hierover zijn goede afspraken (in casu vroegtijdige informatie/communicatie) gemaakt om iedere vorm van belangenverstremming te voorkomen. De afspraken worden periodiek getoetst aan de actualiteit.
- De heer Vlak is tevens commissaris bij Woningbouwvereniging Vallei Wonen en trad in 2017 ook toe tot de Raad van Commissarissen van de Veenendaalse Woningstichting. Gezien de verschillende woningmarktregio's wordt dit gezien als een welkome verbreding van kennis en ervaring en niet als een probleem.

VISITATIE

- Harmonisch Wonen is in 2016 voor de derde maal gevisiteerd. Begin 2017 werd het visitatierapport gepubliceerd, dit is voor iedereen in te zien.

WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

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

De raad werkt nog aan een TOEZICHTVISIE en een toetsingskader. Nochtans is het externe toezichtskader verankerd in diverse documenten:

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Wet Normering Topinkomens (WNT)
- Aedes Code
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleid en kaders WSW
- Beleid en kaders Aw
- Beleid en kaders VTW

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

- statuten
- [reglement RvC](#) (incl profielschets, pdf)
- [procedure werving huurderleden](#) (pdf)
- [financieel reglement](#)

Statuten en reglementen zijn in de loop van het verslagjaar verder geactualiseerd op basis van de nieuwe Woningwet. Om zeker te zijn dat de raad van Commissarissen en het bestuur blijven voldoen aan de profielschets worden jaarlijks beoordelingen opgesteld. De commissarissen zijn benoemd voor een periode van vier jaar, waarna dit eenmaal kan worden verlengd. Er is een profielschets Commissaris beschikbaar. Vanaf 2015 speelt ook de Autoriteit Woningcorporaties namens de minister een rol bij benoemingen en herbenoemingen. Kandidaten kunnen pas definitief worden benoemd na het ondergaan van de zogenaamde 'fit and proper' test bij de Autoriteit. In 2017 zijn de heren Vos en Pels herbenoemd voor een periode van vier jaar nadat de Autoriteit voor beiden een positieve zienswijze had afgegeven.

TOEZICHT EN TOETSING

Het bovenstaande toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitvoeren van zijn taken volgt. Het onderstaande toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie:

Besturingskaders

- Visiedocument
- Strategisch voorraadbeleid/meerjarenonderhoudsbegroting
- Meerjarenbeleidsplan
- Jaarplan
- Prestatieafspraken gemeente
- Belanghoudersoverzicht
- *Beheersingskaders*
- Financiële kaders(meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury- en financieringsstatuut
- Risicobeheersingssysteem
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Organisatie en formatieplan en strategisch human resourcesbeleid

De Raad neemt verder mee in haar advisering en besluitvorming:

- De oordeel- en toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties, WSW beoordelingsbrief en de Aedes benchmarkgegevens
- Overige informatie verkregen uit relevante netwerken, van bewoners en personeel
- Rapportages van de accountant.

De Raad verwacht van de bestuurder dat deze de Raad proactief informeert over, en waar nodig betreft bij, zaken die spelen in de corporatie en/of in het Sidha-dorp voor zover die relevant zijn voor de taakuitoefening van de Raad. De Raad ziet daarop toe, onder andere door aan het eind van iedere vergadering te reflecteren op de gang van zaken in de vergadering en op de vraag of we ons in control voelen.

OORDEEL AUTORITEIT WONINGCORPORATIES

Aan het eind van het verslagjaar ontvingen we een brief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de Governance inspectie die zij uitvoerde bij Harmonisch Wonen. Specifiek over het governanceonderzoek geeft de Aw de volgende eindconclusie:

“Naar aanleiding van de door uw corporatie aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeer ik dat uw corporatie op hoofdlijnen aan de criteria voor good governance voldoet en probeert hieraan te blijven voldoen. Als corporatie met een omvang van 211 woningen is het bestuur en de RvC sterk vertegenwoordigd. Vanuit de RvC wordt de klankbordrol en toezichtrol goed ingevuld. Er wordt stevig gediscussieerd over relevante onderwerpen waarbij niet wordt geschuwd om het te laten schuren, met respect voor elkaars standpunt en in een open sfeer. De Aw spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop na elke vergadering de bijeenkomst wordt geëvalueerd en over het feit dat in de verslaglegging van de RvC vergaderingen de boardroomdynamics zichtbaar zijn.”

ORGANISATIE

De corporatie heeft sinds 1994 een twee-laagse bestuurlijke structuur met een directeur-bestuurder en een RvC. De functie van directeur-bestuurder wordt conform directie-arbeidsovereenkomst d.d. 10-12-2012 vervuld door de heer drs. R.W.M. Matthijssen.

<i>Bestuur</i>	<i>Datum installatie</i>	<i>Datum in dienst</i>	<i>Geslacht-geb. jaar</i>	<i>Neven-functies</i>	<i>Dienstverband</i>	<i>Bezoldiging</i>
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960		Loondienst 0,75 fte, (4 dagen per week)	€ 61.215 all in

De RvC bestond in 2017 uit drie personen:

Naam	Zittings-ter- mijn	Ge- slacht en geb. jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
S. Vos	1 ^e termijn 12-6-2013 tot 12-6-2017 2 ^e termijn tot 12-6-2021	Man 1955	Leraar TM	+ + Voorzitter Bestuur Maha- rishi Basisschool (MBS) De Fon- tein + vanaf 2016 waarnemend di- recteur MBS "de Fontein" + Secretaris RvT Stichting Har- monisch Leven + Bestuurslid Stichting Vredes- wijk + Bestuurslid SOWCI Lelystad, Groningen en Friesland + Voorzitter Peuterspeelzaal (PSZ) "De Sterretjes" + lid bestuur Stichting Samen- werkingsverband PO 24-03	Lid (secretaris, namens huur- ders, PZ)
Ir. P.M. Pels	1 ^e termijn 22-8-2013 tot 22-8-2017 2 ^e termijn tot 22-8-2019 ¹	Man 1955	Onderne- mer	+ Directeur/eigenaar ZoTekst + tevens redacteur Personal Pu- blish te Zwolle + Voorzitter Citycentrum Zwolle (tot 1 mei 2017) + Lid Raad van Commissarissen SWWE te Wierden (tot 1 april 2017)	Voorzitter (Financiën, volkshuisves- ting, project- ontwikkeling, communica- tie)
Mr. A.L.M. Vlak	1 ^e termijn 16-6-2016 tot 16-6-2020	Man 1962	Organi- satie- adviseur	+ Directeur/eigenaar Lenters Management Services & Advies BV, h.o.d.n. PUBLIC VALUE, + Lid Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging Vallei Wonen te Woudenberg +Lid Raad van Commissarissen Veenendaalse Woningstichting + adviseur bestuur stichting Zorgboerderij Klein Essen te Kootwijkerbroek	Vicevoorzitter

¹ Voor een betere spreiding in het rooster van afstreden is besloten dat P.M. Pels tussentijds aftreedt, tenzij zwaarwegende redenen zich hiertegen verzetten.

DE RAAD ALS WERKGEVER

BEOORDELING EN BELONING DIRECTEUR-BESTUURDER

De Raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. De Raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. Wij zien beoordelen als een continue proces, bij iedere vergadering wordt aan eind geëvalueerd en is er voor iedereen de mogelijkheid het functioneren van wie dan ook aan de orde te stellen. Eind 2017 voerde de Raad het formele functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. Het functioneren is als goed beoordeeld. Waardering is uitgesproken voor de wijze waarop de directeur-bestuurder zich open stelt voor de proactieve houding en de soms stevige tegenkracht van de Raad. Dat leidt tot een opener relatie tussen hem en de (individuele leden van de) Raad. Het gesprek tussen hem en de Raad gaat nu veel meer over de ambities van Harmonisch Wonen en de randvoorwaarden om deze te kunnen vervullen.

De Raad heeft zich bij tijd en wijle afgevraagd of de proactieve rol die zij kiest wel past binnen het governance-model dat voor Harmonisch Wonen is vastgelegd. De Raad laat zich daarbij steeds leiden door drie principes:

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

Belangrijk is nieuwsgierig te blijven naar het referentiekader van waaruit de ander in de boardroom denkt en handelt.

De Raad en directeur-bestuurder maakten prestatieafspraken voor 2018. Ook de aansturing van de externe secretariële ondersteuning kwam aan de orde.

De ontwikkeling van de beloning van de directeur-bestuurder was al eerder in het verslagjaar onderwerp van gesprek. De Raad besloot de beloning van de directeur-bestuurder te handhaven op het niveau van 2016, zijnde zo'n 96 á 97% van het maximum WNT-niveau. Tevens besloot de Raad voortaan de ontwikkeling van de WNT-norm als leidend te beschouwen en de beloning deze ontwikkeling te laten volgen, vanaf 1 januari 2017. Dit bij gewoon/goed functioneren van de directeur-bestuurder, hetgeen jaarlijks in een functioneringsgesprek met de Raad wordt besproken. Concreet betekent dit dat de beloning per 1 januari 2017 met 1,2% is verhoogd, deze komt daarmee op € 61.215. De maximale WNT-norm in 2017 voor de directeur-bestuurder bij een fulltime dienstverband is € 84.000. Omgerekend naar een 0,75% dienstverband is dit € 63.000. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is lager dan deze WNT-norm.

ZELFEVALUATIE EN VERGOEDING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In het begin van 2017 heeft de Raad haar eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, geëvalueerd. De belangrijkste vaststelling van de Raad was dat de boardroomdynamiek sterk groeiende was. In de korte tijd dat de Raad in deze samenstelling opereert (de heer A. Vlak trad medio 2016 toe) is een nieuwe dynamiek ontstaan en heeft het gesprek aan scherpte gewonnen. De individuele leden van de Raad voelen zich hier goed bij. De Raad acht het wenselijk

om ook een tussentijdse evaluatie te doen. De facto heeft het gesprek met de Autoriteit woningcorporaties als zodanig gefunctioneerd. De Aw concludeert over de RvC:

“Voor een corporatie van dergelijke omvang zijn de benodigde competenties ruimschoots aanwezig. U lijkt, ook los van informatieverstrekking door de bestuurder, goed geïnformeerd over de belangen en de externe ontwikkelingen van de corporatie. Zoals we met u als raad hebben gesproken hebben we de indruk gekregen dat Harmonisch Wonen een stevige raad aan zich heeft weten te binden die de belangen van de corporatie scherp kent en behartigt.”

De Raad concludeert bij haar zelfevaluatie dat periodiek aandacht wenselijk blijft voor de volgende vragen:

- Hoe zitten we er als persoon in?
- Hoe ontwikkelt de dynamiek zich tussen de drie leden van de Raad?
- Hoe ontwikkelt zich de verhouding met de bestuurder?
- In hoeverre is sprake van een situatie dat de Raad op de stoel van de bestuurder zit?
- In hoeverre is (nog) sprake van een verantwoordingsreflex van de bestuurder respectievelijk een toezichtsreflex van de Raad?

De Raad concludeert verder dat ze de komende periode op voor de leden van de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen toegesneden functie-/competentieprofielen moet opstellen. De Raad neemt dit werk zelf ter hand, rekening houdend met wat de Woningwet c.a. op dit gebied van corporaties vraagt.

De commissarissen ontvingen in 2017 een vergoeding voor hun werkzaamheden:

P.M. Pels, voorzitter	€ 5.723
A.L.M. Vlak, vicevoorzitter	€ 4.000
S. Vos, lid/huurderscommissaris	€ 4.000

De wet normering topinkomens is niet alleen van toepassing op de directeur-bestuurder, maar geldt ook voor de commissarissen. De maximale WNT-norm van de directeur-bestuurder van € 84.000 is hierbij het uitgangspunt. In de wet is vastgelegd dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan bezoldiging mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. Hiermee bedragen de WNT-normen in 2017 € 8.400 respectievelijk € 12.600. De bezoldiging van de commissarissen blijft ruim onder de gestelde WNT-normen.

In de algemene ledenvergadering van de VTW is een bindende beroepsregel vastgesteld. Deze regeling houdt een substantiële matiging in van de bezoldiging van toezichthouders. De leden van de VTW zijn verplicht om zich aan de beroepsregel te houden. In plaats van de 10% en 15% van de bezoldiging van de directeur-bestuurder conform de WNT mag de bezoldiging van de commissarissen vanuit de VTW niet meer bedragen dan circa 7,7% en 11,5%. De maximale bezoldiging voor een commissaris van Harmonisch Wonen bedraagt in 2017 € 6.470 en voor de voorzitter geldt een normbedrag van € 9.700. De toegekende bezoldiging aan de commissarissen blijft ruim onder de geldende VTW-normen.

PERMANENTE EDUCATIE

Directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door het volgen van trainingen en cursussen. Hiervoor ontvangen zij zogenaamde PE-punten. In 2017 behaalden de afzonderlijke commissarissen het volgende aantal PE-punten:

- Sjoerd Vos 7 PE-punten;
- Arnoud Vlak 9 PE-punten;
- Peter Pels, 8 PE-punten.

Voor de directeur-bestuurder gelden andere eisen: directeur-bestuurder Radboud Matthijssen behaald in 2017 80 PE-punten. Daarvan werden 50 punten behaald met de TIAS opleiding "Corporatiebestuurder Nieuwe Stijl" die voor een deel al in 2016 werd gevolgd. De Governancecode schrijft voor dat de bestuurder in drie jaar tijd 108 PE-punten haalt. Totaal behaalde onze bestuurder 124 PE-punten in de jaren 2015-2017.

DE RAAD ALS KLANKBORD

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en als college, moet in staat zijn de directeur met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Door de omvang van de corporatie en door maatschappelijke ontwikkelingen gedreven functioneren directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen steeds meer als een 'one tier board', zeker waar het strategische onderwerpen betreft. De Autoriteit woningcorporaties spreekt haar waardering uit hoe we dit oppakken en wel als volgt:

"U lijkt aandacht te hebben voor alle drie de rollen die de RvC uitoefent. Met name de klankbordrol en de toezichtrol zijn prominent zichtbaar. Vanwege de omvang van Harmonisch Wonen is de eerste klankbordrol die bij toegelaten instellingen met een grotere omvang in een MT is georganiseerd niet (of beperkt) aanwezig bij Harmonisch Wonen. Daarmee fungeert de RvC bijna automatisch meer dan bij andere corporaties als een advies- en klankbordorgaan. U hebt in de gesprekken voldoende aannemelijk gemaakt dat u alert bent op het gevaar van vermenging van functies. De toezichtrol en het organiseren van voldoende tegenspraak is evident.

Ik spreek mijn waardering uit voor de wijze waarop u met elkaar omgaat en het belang van Harmonisch Wonen boven persoonlijke opvattingen weet te stellen. Positief vind ik tevens de wijze van verslaglegging waarin boardroom dynamics zichtbaar zijn en de evaluatie van elke RvC vergadering als vast agendapunt. Hoewel niet verplicht geef ik u in overweging mee wel een toezichtvisie en toetsingskader op te stellen om uw rolduiding voor nu en met name in de toekomst helder te maken, zowel voor intern gebruik als voor externe belanghouders."

VERGADERINGEN RAAD

VERGADERINGEN

De raad vergaderde in het verslagjaar 11 keer, waarvan drie keer in afwezigheid van de directeur-bestuurder (bij de zelfevaluatie, bij de voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder en bij een evaluatie van een zogeheten BOT-overleg). Drie keer werd tijd ingeruimd voor een BOT-overleg (Benen Op Tafel), in een meer informele vergadersetting:

- met het voltallige team en directeur-bestuurder, onderwerp Reorganisatie en outsourcing taken;
- met directeur-bestuurder, onderwerp Vredeswijk;
- met directeur-bestuurder, onderwerp Harmonisch Wonen opnieuw op de tekentafel, een doorkijk.

Verder was er aan het eind van het jaar een thematische bijeenkomst met vrijwilligers, team, directeur-bestuurder en Raad gezamenlijk. Thema was deze keer “ontwikkelingen in het toezicht”. Hiermee inspeland op de positie die de Autoriteit woningcorporaties inneemt in het externe toezicht.

De Raad wordt bij haar werkzaamheden ondersteund door een externe notulist voor de verslaglegging van de bijeenkomsten.

Naast de cyclische agendapunten als jaarverslag, jaarrekening, begroting, voortgangsrapportages en evaluaties noemen we onder meer de volgende zaken die aan de orde kwamen in de vergaderingen:

- jaarverslag en jaarrekening 2016
- treasuryjaarplan 2017
- samenstelling en invulling Raad van Commissarissen (herbenoeming heren Vos en Pels, rooster van aftreden)
- bod op gemeentelijke Woonvisie
- managementletter en tussentijds managementinfo
- ontwikkeling interne organisatie
- eventuele meerwaarde samenwerking binnen “Zelfstandig Wonen”
- invulling controlfunctie
- perspectief Vegetarisch Restaurant, herziening huurovereenkomst



Auditvergadering jaarverslag – eigen foto

- wetgeving inzake VVE's en oprichten VVE
- beloning directeur-bestuurder
- heroverweging indeling bezit DAEB/niet DAEB
- Governance beoordeling Autoriteit woningcorporaties
- positie Harmonisch Wonen bij ontwikkeling Vredeswijk
- addendum Reglement Financieel beleid en beheer
- meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)
- begroting 2018
- beloning commissarissen
- rol en opdracht accountant (ACCON-AVM)

OVERLEG MET HUURDERS

De raad was met een vertegenwoordiging aanwezig op de algemene huurdersavond.

OVERLEG MET PERSONEEL

In relatie tot de aanstaande outsourcing heeft de raad een bijeenkomst gehouden met het personeel.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De raad heeft deelgenomen aan het bestuurlijk overleg Sidhadorp en was aanwezig bij het bestuurlijk overleg met de gemeente in het kader van de prestatieafspraken

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

Zoals in de inleiding van dit verslag verwoord staan we als Harmonisch Wonen voor twee belangrijke uitdagingen: het versterken van de identiteit van het Sidhadorp en verduurzaming van de het woningbezit.

Voor het versterken van de identiteit (en daarmee ook de legitimiteit van het bestaan van Harmonisch Wonen) is een meer verbindende rol van de woningcorporatie wenselijk. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van het wonen in Sidhadorp meer onder aandacht gebracht door de marketing te richten op de potentiële doelgroep TM-beoefenaars en –geïnteresseerden. Volgende belangstelling c.q. aanwas van nieuwe bewoners draagt sterk bij aan het behoud van de identiteit. Is die belangstelling groot en aangetoond dan kan ook weer gedacht worden aan nieuwbouw. Nieuwbouw in of grenzend aan het Sidhadorp omdat ook dit versterkend werkt voor het totaal.

Harmonisch Wonen staat hoog op de lijst van meest duurzame woningcorporaties. De ambitie is om hoog op die lijst te blijven. Enerzijds omdat dit positief is voor de woonlasten van de huurders (en kopers), anderzijds omdat dit bijdraagt aan het verkleinen van onze ecologische foodprint. Het afgebakende Sidhadorp met zijn collectief van bewoners biedt mogelijk een goede voedingsbodem voor verdergaande energiebesparende maatregelen.

Dit zijn de belangrijkste bouwstenen van het in 2018 nieuw op te stellen beleidsplan. Tegelijkertijd krijgt in 2018 de outsourcing van financiële functies (voornamelijk ex post en deels ex ante) vorm. En daarmee samenhangend de herinrichting van de interne organisatie van Harmonisch Wonen, inclusief inrichting van de opdrachtgeversrol in het kader van deze outsourcing. Kortom, Harmonisch Wonen ontwikkelt door, met dank aan de inzet, flexibiliteit en veerkracht van onze organisatie.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

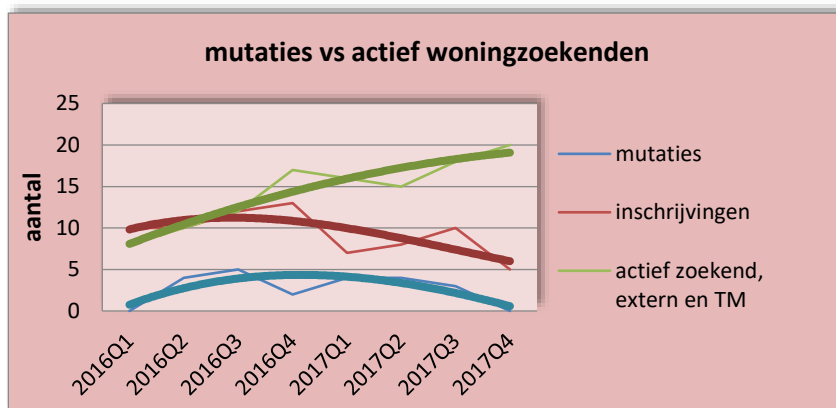


Ondertekening nieuw huurcontract met de beheerder van de gemeenschappelijke ruimte "Het Restaurant". (foto Ger Lieve)

KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM) techniek. Harmonisch Wonen heeft 211 woningen in bezit en verhuurde in 2017 vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.



De omvang van het bezit was voldoende om aan de vraag te voldoen. De mutatiegraad was in 2017 met 5,2% iets lager dan in 2016 met 6,2%. Het aantal woningzoekenden steeg. Daardoor nam de wachttijd voor een woning toe van 14 maanden naar 23 maanden. Opmerkelijk is dat het aantal nieuwe inschrij-

vingen daalde. Als gevolg hiervan is te verwachten is dat het aantal woningzoekenden niet veel verder meer zal stijgen.

In 2016 hadden we te maken met een sterke stijging van het aantal urgenten. In 2017 normaliseerde dat weer.

Er zijn geen woningen verkocht, gesloopt, gebouwd of aangekocht. Er was onder zittende huurders wel enige belangstelling voor de aankoop van hun woning, maar dat heeft in 2017 (nog) niet geleid tot verkoop. We hebben nog slechts één woning beschikbaar voor de verkoop, omdat we als minimale woningvoorraad het aantal van 210 aanhouden. Verder dalen van het aantal woningen vinden we in relatie tot onze schaalgrootte en bedrijfslasten niet verantwoord. Om toch woningen voor de verkoop beschikbaar te houden hebben we als proef eenmalig besloten tot de terugkoop van een woning. Dit is in 2017 niet tot een afronding gekomen.

Mutatiegraad: 5,2%

Gemiddelde wachttijd voor een woning : 23 maanden

In 2017 voerden we een tweehurensysteem in. Dit systeem leidt gemiddeld tot een hoger huurpeil voor nieuwe huurders. De hogere huuropbrengst bij nieuwe huurders zetten we in om de reguliere huurverhoging bij zittende huurders iets lager te houden. Op die manier dragen we iets bij aan de betaalbaarheid voor zittende huurders. Het tweehurensysteem wordt nader toegelicht in de paragraaf "Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden".

NIEUWBOUW

Er is in 2017 geen nieuwbouw opgeleverd, noch concreet voorbereid. Zie ook de paragraaf [Uitbreidingsplannen](#) op bladzijde 7 van dit jaarverslag.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

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

Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjaren-onderhoudsbegroting. Deze raming geeft een indicatie van de kosten en ingrepen waar we rekening mee moeten houden, maar is geen besluit tot het uitvoeren van onderhoud. Besluiten nemen we steeds in de jaarbegroting.

De meerjaren-onderhoudsbegroting was tot dusverre zo ingericht dat groot onderhoud in delen wordt opgesplitst. De woningen blijven zo technisch goed terwijl renovaties waarbij bewoners elders moeten worden ondergebracht niet verwacht worden. Deze opzet is in 2016 voor 168 woningen omgebouwd naar een opzet die geschikt is voor renovatie per blok. In 2017 is de omzetting doorgevoerd voor het hele bezit. Deze ombouw heeft plaatsgevonden om voor te sorteren op eventuele energierenovatie. Energierenovatie is niet mogelijk als het onderhoud per woning gespreid in de tijd plaatsvindt. In de nieuwe opzet becijferen we tussen 2021 en 2032 een renovatie, waarbij ieder jaar een aantal huizenblokken ingerekend wordt. Deze aanpak geeft ruimte om deze renovatie op te waarderen tot energierenovatie. De meerkosten voor de energierenovatie zelf zijn nog niet doorgerekend.

Besluitvorming vindt plaats ná deze doorrekening.



Overigens is energierenovatie niet op korte termijn nodig. Volgens de Aedes benchmark zijn we de meest energiezuinige corporatie van het land met een gemiddelde energie index van de woningen van 1,02. De beoogde energierenovatie betreft de volgende stap; het opwaarderen tot CO₂ neutraliteit.

De technische inventarisatie is laatst in 2014 voorzien van een externe second opinion en aan de hand daarvan bijgesteld. De laatste versie is van september 2017. Deze versie ligt ten grondslag aan de begroting 2018 en aan de fiscale opstelling bij dit jaarverslag.

In 2015 is een start gemaakt met het groot onderhoud uitgevoerd aan badkamers en toiletten in 169 woningen. In 2017 vond de derde fase plaats en werd de 100^e woning gevierd. Er zijn vaste afspraken met de aannemer Home Team die ruimte geven om het hele project in 2019 af te ronden.



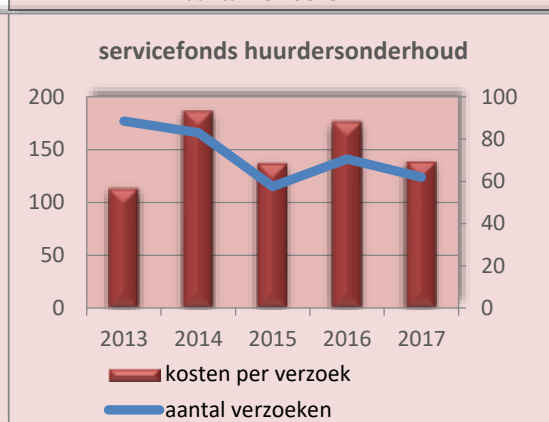
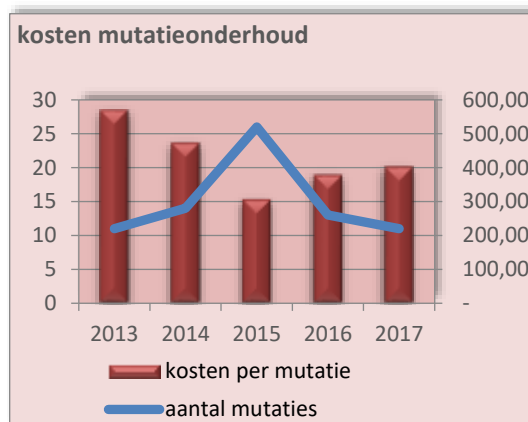
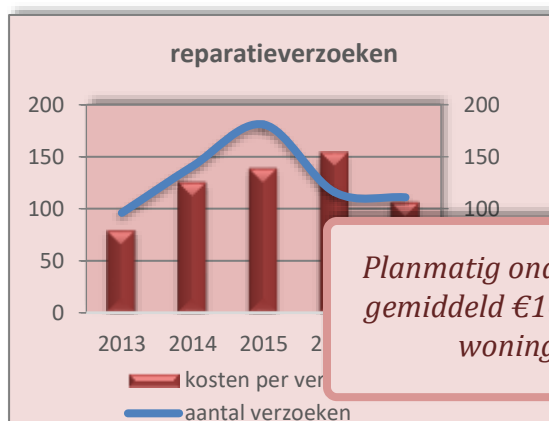
Bewoner in de 100^e renovatiebadkamer (eigen foto)

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

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

Het aantal verzoeken en de kosten schommelen over de jaren, en er is geen trend in te ontdekken.

Harmonisch Wonen voert geen groot onderhoud uit tijdens mutaties. Als er bij een muta-



tie bijvoorbeeld een nieuwe keuken wordt geplaatst, dan wordt die keuken geboekt onder planmatig onderhoud. De kosten zijn daardoor relatief laag en de huurdering als gevolg van mutaties ook.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2017 was het volgende onderhoud begroot:

schilderwerk complex 101-153	€ 76.248	€ 44.881
schilderwerk complex 106		€ 198
schilderwerk complex 107		€ 132
vervangen keukens	€ 1.800	€ 23.696
vervangen badkamers	€ 324.000	€ 268.791
noodverlichting	€ 8.000	€ 1.022
mechanische ventilatie	€ 848	€ 767
velux vensters		€ 6.559
diversen complex 107	€ 7.218	€ -
diversen	€ 876	€ 492
totaal	€ 418.990	€ 346.538
		€ 1.642

Er is minder uitgegeven dan begroot. Dat komt met name omdat er iets minder badkamers zijn gerenoveerd, dan waar rekening mee was gehouden en dat het schilderwerk in complex 101 niet binnen het jaar is afgerond.

Een toelichting op volgorde van de tabel:

- Het uitgaven schilderwerk complex 101-103 zijn lager dan de begroting omdat het schildersbedrijf problemen had bij de uitvoering en in overleg een deel van het werk is doorgeschoven naar 2018. Het totale werk blijft binnen de begroting.
- In complex 106 en 107 zijn tussentijdse inspecties uitgevoerd, deze waren niet begroot.
- Er zijn in 2017 10 keukens vervangen. De keukens worden vervangen in het kader van klantgestuurd onderhoud. Er zijn meer keukens vervangen, nadat we per 1 januari 2017 voor een aantal huurders de uitstelkorting hebben laten vervallen. Deze mensen, bij wie de keukens al ver-

over de datum was, hebben voor het overgrote deel nu de keukens laten vervangen. Uitstelkorting is een overblijfsel van een oude regeling, waarbij mensen die zuinig waren geweest op hun keukens een huurkorting kregen. De korting had het averechte effect dat als de keukens dan toch vervangen moesten worden de korting verviel. Mensen ervoeren dat als een huurverhoging en lieten daarom de keukens niet vervangen. De enige oplossing was de korting generiek in te trekken. Van alle 196 te vervangen keukens, zijn er nu 172 gedaan. De overige 24 keukens vervangen we op verzoek van de huurder of bij mutatie.

- Er zijn in 2017 in 31 woningen de badkamer en toilet compleet vervangen. Dat brengt het totaal op 110 van de 164. In 2018 zijn er 34 mensen uitgenodigd. De rest handelen we zoveel mogelijk af in 2019. Het aantal in 2017 was iets lager dan begroot, maar per badkamer bleven we binnen de begroting..
- Voor de noodverlichting was in 2017 €8000 begroot. De uitvoering vindt plaats op basis van jaarlijks inspectieresultaat en de exacte hoeveelheid is van te voren niet goed in te schatten. In 2016 gaven we meer uit en in 2017 viel het juist weer mee.
- De mechanische balansventilatie in complex 107 onderhouden we jaarlijks in onderhoudscontract met Breman Lelystad.
- Geregeld vervangen we versleten Velux vensters. Tot op heden gebeurde dat binnen het reparatieonderhoud. Het aantal neemt toe én de post was opgenomen in de meerjarenbegroting onderhoud bij de woningrenovatie. Door ze nu als planmatig onderhoud te verantwoorden, gaan we ervanuit dat vervanging tijdens de renovatie niet meer nodig is.
- In het hofje hadden we posten opgenomen voor het vervangen van de kamerthermostaat, de rookmelder en het kitwerk in de douche. Op basis van inspectieresultaat is dit werk uitgesteld.

WONINGVERBETERING

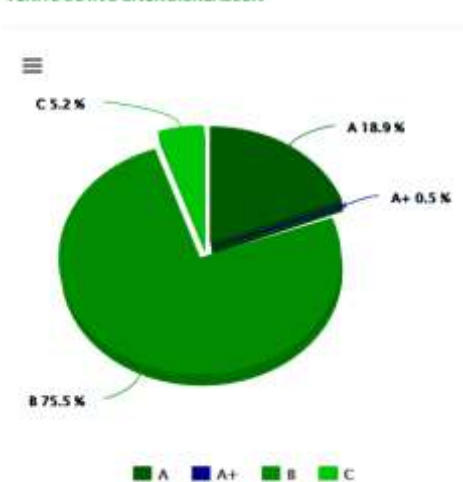
In 2017 is de individuele regeling woningverbetering afgeschaft. In de regeling konden huurders een verbetering laten aanleggen, die deel in de huur werd verrekend. De mogelijkheid bestond onder andere bij regulier keuken- en badkameronderhoud, maar ook bijvoorbeeld voor het plaatsten van een dakraam. In verband met de regeling rond passend toewijzen, voeren we een strakker beleid ten aanzien van zaken die de huren verhogen en is de mogelijkheid afgeschaft. In 2017 heeft nog één huurder zijn keuken volgens de oude regeling laten verbeteren. De voorbereidingen waren al in 2016 gestart volgens de oude regeling en het werk is in 2017 afgerond.

Voor het overige is geen woningverbetering uitgevoerd.

MILIEU EN GEZONDHEID

Het milieuaspect heeft bij Harmonisch Wonen een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de oprichting van de corporatie is aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht besteed. Bij de bouw is iedere keer zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. Na de uitvoering van kruipruimte isolatie eind 2013 en het plaatsen van de zonnepanelen in 2014 zijn alle energielabels opnieuw bepaald. Het gemiddelde *afgemelde* label is B. Daarmee is de energiedoelstelling voor 2020 uit het energieconvenant nu reeds behaald. Daarmee blijkt Harmonisch Wonen de groenste corporatie van Nederland (bron: Aedesbenchmark). Overigens is er in de Aedesbenchmark een omrekening gedaan van de afgemelde energielabels naar de energieindex conform nader voorschrijft 2015. De afgemelde energieindex (volgens de oudere berekeningswijze) is 1,15.

VERHOUDING ENERGIEKLASSEN



In 2017 hebben we de meerjarenbegroting onderhoud omgebouwd naar bloksgewijze renovatie. Daarmee is voorgesorteerd op de mogelijkheid tot renovatie tot nul op de meter woningen. De komende jaren doen we nader onderzoek naar de haalbaarheid hiervan. Als dat positief uitvalt dan kunnen we overwegen in 2021 een proef te doen met een eerste blok woningen.

Bij onderhoud kiezen we voor materialen met een milieukeurmerk. Dat is in 2017 toegepast bij het badkameronderhoud voor wat betreft het tegelwerk en bij de keukenvervanging plaatsen we de Bribus ECO keukens, die niet van traditioneel spaanplaat is.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

*Harmonisch Wonen
meest energiezuinige corporatie*

*Gemiddelde energieindex 1,02
(bron: Aedesbenchmark)*

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 9 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2017 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd.

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

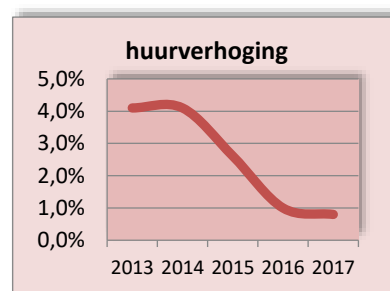
Woningvoorraad			
onroerend goed in eigendom		bouwjaren woningen	
woningen	211	1985	40%
bedrijfsruimten	9	1987	23%
bergingen	1	1989	15%
	221	1992	14%
		2002	9%
grootte van woningen		doelgroep van woningen	
2 kamers	15%	wonen/werken	2%
3/4 kamers	62%	senioren	8%
4/5 kamers	23%	jongeren	15%
		overige	75%
huurprijs van woningen		verkoop woningen	
< € 414,02	14%	beschikbaar voor verkoop	max 1 van 54
€ 414,02 – 592,55	42%	verkocht in boekjaar	-
€ 592,55 – 635,05	27%		
€ 635,05 – 710,68	16%	bouwaard van woningen	
> € 710,68	1%	eengezins	81%
		meergezins	19%

PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

Alle *goedkope* woningen in de voorraad zijn HAT eenheden en zijn gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Een deel van de woningen is begane grond en gelijkvloers. Deze woningen verhuren we ook aan 55+. In totaal valt ruim 83% van de woningen in de categorie "betaalbaar" met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot €635,05).

REGULIERE HUURVERHOOGING

De wetgever heeft bepaald dat de maximale jaarlijkse reguliere huurverhoging in 2017 op woningniveau niet hoger mag zijn dan 2,1%. Daarnaast is er een mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen ook een hogere huurverhoging door te berekenen. De huursomstijging (ook wel de gemiddelde huurstijging van alle woningen van de corporatie) was gelimiteerd tot 1%.



De regelgeving gaf daarnaast ruimte om niet alle huren met hetzelfde percentage te verhogen. Daar hebben we gebruik van gemaakt om de prijs van de woning iets beter in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Afhankelijk van de hoogte van de huur ten opzichte van het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel, hebben we de huren verhoogd met 0% (32x), 0,5% (41x), 1% (113x), 1,75% (13x) of 2,75% (10x). Gemiddeld hebben we een huurverhoging van 0,8% gerealiseerd.

Gemiddelde huurverhoging 0,8%

15% van de huurders kreeg geen huurverhoging

INKOMENSAFHANKELIJK HUURVERHOOGING

We hebben in 2017 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Mensen met een inkomen boven €40.349 kregen een huurverhoging van 4,3%. Dat gebeurde bij 4% van de huurders.

HUURSOM

De totale huursomstijging exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging voor het DAEB-bezit op corporatieniveau bedroeg 1,03%. Dat is de reguliere huurverhoging vermeerderd met de huurharmonisatie. Hiermee voldoen we aan het wettelijke maximum van 1,3%.

De totale huuropbrengst was met 1,434 miljoen 0,8% hoger dan in 2016. Dat is gelijk aan het bedrag in de begroting 2017.

HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

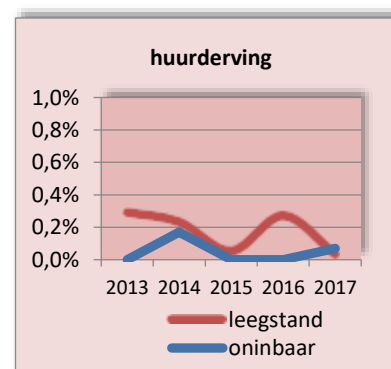
Aandeel betaalbare woningen toegenomen van 82% naar 83%

Bij nieuwe verhuringen is de huur van de woning in 2016 nog als volgt bepaald: Per soort woning is de huur vastgesteld als vast percentage van de maximale huur van die woning volgens de woningwaardering. De hoogte van dat percentage hebben we zo gekozen dat de meeste woningen bereikbaar waren voor huurtoeslagontvangers. De gemiddelde huur bij nieuwe verhuringen bedroeg daardoor ca. 73% van de maximale huur.

In 2017 is dit gewijzigd in een tweehurenbeleid, waarbij we, afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder, de woningen verhuren voor een huur net onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, dan wel voor de markthuurling.

HUURDERVING

In 2017 is de huurderving gedaald naar het zeer lage niveau van 0,03% (€450).



In 2017 is €1.013 afgeboekt wegens oninbaarheid ontstaan. Het betreft een afboeking wegens schuldsanering; In 2016 was dit €0.

VERHUUR

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.

TOELATINGSBELEID

Iedere geïnteresseerde kon zich in 2017 voor een woning inschrijven bij Harmonisch Wonen. Vanwege het specifieke karakter van het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties afgesproken voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-techniek beoefenen. Daartoe werken we met een systeem van bonus opgebouwde wachttijd bovenop de standaard opgebouwde wachttijd.

In 2017 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent. In 2016 gebeurde dat sinds 2007 voor het eerst in een enkel geval.

In 2017 hebben 30 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. De helft daarvan heeft mensen in het huishouden die de TM techniek beoefenen. Sinds 2016 accepteren we ook mensen die de TM-techniek niet beoefenen als woningzoekenden. Eind 2017 zijn er 29 mensen ingeschreven die de TM-techniek niet beoefenen op een totale wachtlijst van 75 woningzoekenden (actief en passief).

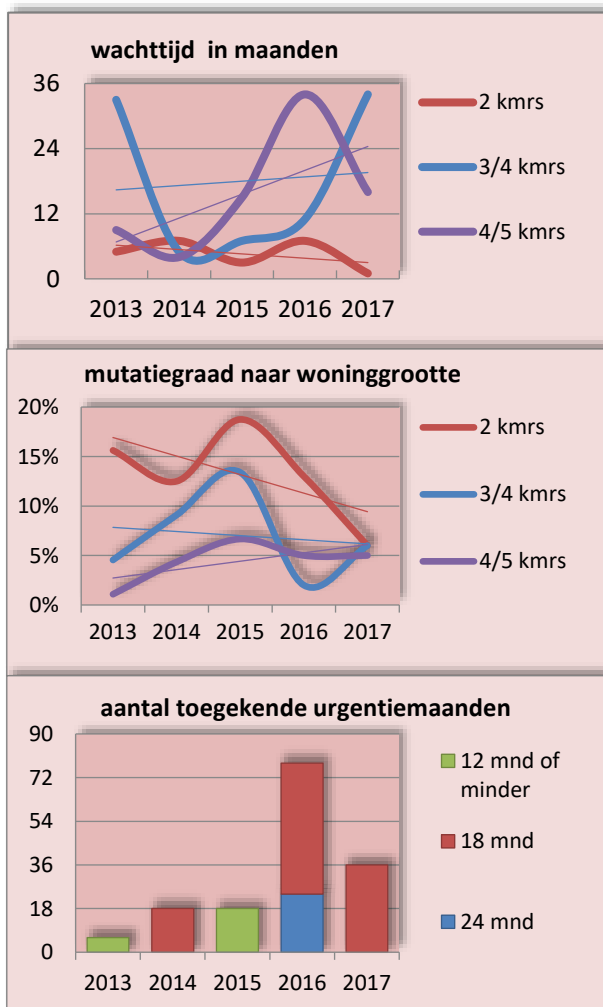
TOEWIJZINGSBELEID

Harmonisch Wonen werkt met een optiemodel waarbij de ingeschreven woningzoekende in overleg met een woonconsulent vaststelt voor welke woningen men in aanmerking wil en kan komen. De woonconsulent gaat vervolgens op zoek naar een geschikte woning voor de gegadigde. Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan de wachtende met de meeste inschrijvingsduur. Voor bepaalde omstandigheden worden extra opgebouwde bonuswachttijd toegekend.

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 2017 hebben twee verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2016 4, in 2015 3, in 2014 en 2013 1 maal). Het aantal urgenten is de laatste jaren toegenomen.

Er zijn in 2017 geen woningen woning verhuurd aan een vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder"). In 2016 was dat 1 en in 2015 4.



TWEEHURENMODEL

In 2017 zijn we overgegaan op het tweehurenmodel. Daarbij verhuren we voor de markthuurl, of, als de nieuwe huurder recht heeft op huurtoeslag, net onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. In 2017 is slechts in één geval verhuurd voor de markthuurl. Van de totaal elf verhuringen was de huur door deze manier van huur bepalen in acht gevallen hoger dan voorheen en in drie gevallen lager. Op jaar basis is de huuropbrengst hierdoor €5.091 hoger geworden dan voorheen. Omdat de hogere huur niet vanaf 1 januari inging, maar op het moment van mutatie is hierdoor in 2017 €3.616 extra huur opgehaald. Dat is 0,25% van de totale huuromzet.

Als we alle nieuw verhuurde woningen hadden verhuurd voor de marktwaarde, zoals een belegger zou doen, dan hadden we meer huur ontvangen. Op jaarbasis hebben we vanuit dit perspectief €9.744 als bijdrage aan de betaalbaarheid laten liggen.

STAATSSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2017 hebben geen verhuringen plaatsgevonden aan gegadigden met een inkomen hoger dan de wettelijke grens van ca € 36.165 en is voor 100% voldaan aan de staatssteunregelgeving.

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 2017 is volgens de wet 100% passend verhuurd.

Passend verhuren			
huishoudsamenstelling	aantal verhuringen		
1. Eenpersoonshuishoudens			
	onder €414,02 (kwaliteitskor- tingsgrens)	van €414,02 tot €592,55 (lage af- toppingsgrens)	boven €592,55 (lage aftoppings- grens)
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	2	4	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
2. Tweepersoonshuishoudens			
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	1	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	1
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	1	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens			
	onder €414,02 (kwaliteitskor- tingsgrens)	van €414,02 tot €635,05 (hoge aftoppingsgrens)	boven €635,05 (hoge aftoppings- grens)
< 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	2	0
< 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen < of = inkomensgrens Wht	0	0	0
> 65 jaar, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Harmonisch Wonen heeft in 2017 twee woningen verhuurd aan woningzoekenden met een medisch/sociale urgentie (in 2016 4x, in 2015 3x en in 2013 en 2014 1x). Daarnaast zijn er in 2017 geen woningen verhuurd aan vergunninghouders (in 2016 1 woningen – vergunninghouder en in 2015 4 woningen – 8 vergunninghouders). De planning was in 2017 wel een vergunninghouder te huisvesten en via de gemeente is er ook een voorgedragen. Echter doordat er in het najaar geen geschikte

woning vrijkwam is deze persoon niet gehuisvest. Begin 2018 is alsnog een vergunninghouder gehuisvest, waarmee de doelstelling voor 2017 is gehaald.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2017 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad variëren van 3-4 jaar voor kleine gezinswoningen; 3-4 jaar voor grote gezinswoningen en 2-3 jaar voor jongeren woningen. Dat is iets langer dan de wachttijden bij Harmonisch Wonen (zie boven). Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van woningen door Harmonisch Wonen aan de specifieke doelgroep heeft in 2017 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

De 54 grotere woningen in de houtskeletbouw, die qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen liggen, worden normaal in de verhuur gehouden, maar zijn tevens beschikbaar voor verkoop. Alleen een zittende huurder, of bij mutatie een gegadigde, kan zo'n woning kopen. In 2017 is geen woning verkocht (in 2015 1 woning).

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

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

LEEFBAARHEID, ZORG EN WELZIJN

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de Transcendente Meditatie-, welzijns- en bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. De samenwerking gaat met name over het toelatingsbeleid voor nieuwe huurders.

In het Sidhadorp zijn diverse vrijwilligers en organisaties actief die zich betrekken bij de meer hulpbehoevende bewoners. Stichting Harmonische Voeding bezorgt maaltijden aan huis; Stichting Sonate springt bij als mensen het moeilijk hebben. In bezit zijn 17 seniorenwoningen, maar ook in de overige woningen wonen een aantal senioren. Er is voor de woningen geen overeenkomst met een zorgaanbieder. Er is in Lelystad echter een goed vangnet voor thuiszorg aanwezig, verzorgd door meerdere zorginstellingen en organisaties.

GEBOUWEN

RESTAURANT/GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

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

In 2017 is een nieuw huurcontract gesloten. In het oude contract stond een afspraak over kwijtschelding van de huur. In het nieuwe contract is deze bepaling geschrapt waarmee kwijtschelding van huur niet meer aan de orde is. Over de eerste drie maanden van 2017 is nog voor €3.575 kwijtgescholden als bijdrage aan de leefbaarheid. De woningwet 2015 staat een dergelijke kwijtschelding van huur niet meer toe. Investerings in leefbaarheid zijn slechts toegestaan in het kader van schoon, heel, veilig en rustig.

BUURTBEHEER

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

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. Wij verwijzen in veel van deze gevallen door voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd wordt door de gemeente. In 2017 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2017 is in totaal een ruim €7.000 uitgegeven aan leefbaarheid. Dat is ca €34 per woning uitgegeven aan leefbaarheid inclusief arbeidsloon eigen personeel. Dat is binnen het maximumbedrag als vastgelegd in de woningwet. In 2016 was dat ca €71 euro. De daling is veroorzaakt door het stoppen van de bijdrage aan de gemeenschappelijke ruimte.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

Jaarlijks wordt in samenwerking met de huurdersorganisatie een **algemene huurdersavond** gehouden. De aanwezige bewoners hebben de gespreksonderwerpen van de avond bepaald. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen. Onderwerp van gesprek was o.a. de outsourcing van administratieve taken door de werkorganisatie. Bewoners toonden een grote betrokkenheid, ze maakten zich o.a. zorgen over de betrokkenheid van de organisatie bij de buurt. Ook werd gesproken over de TM-identiteit van de buurt. Bewoners hechten hier grote waarde aan en stellen het op prijs dat Harmonisch Wonen een grotere inzet in de promotie gaat doen. Wat dat betreft waren de aanwezigen niet rouwig dat Harmonisch Wonen besloten heeft niet mee te doen aan de Vredeswijk; door een verhuisbeweging naar de Vredeswijk vanuit het Sidhadorp speelde ook daar

het risico van verzwakking van de TM-identiteit. Overige onderwerpen waren o.a. onderhoud, badkamerrenovaties, zonnepanelen, energierenovatie, onkruid openbare weg, buurtpreventie en de huurverhoging.

De eind 2015 opgerichte huurdersorganisatie heeft zich actief betrokken in de totstandkoming van de aanvulling op de prestatieafspraken met de gemeente. In december zijn is de aanvulling ondertekend. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie. Zij hebben meegedacht in een aantal beleidsbeslissingen waar we voor stonden in het kader van de begroting 2018.

OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI Lelystad, SHL, SHB en stichting Vredeswijk** heeft in 2017 een gezamenlijke promotiecommissie de onderzoeksvraag uitgewerkt hoe we de identiteit van het Sidhadorp kunnen versterken. Het eindverslag hiervan is overgenomen door het bestuurlijk overleg met deze partijen en er is besloten tot een gezamenlijke marketinginspanning. Hiervoor is door de partijen budget beschikbaar gesteld waarmee in 2018 tot uitvoering kan worden gekomen.

Zie ook de paragrafen *Externe samenwerking* en *Belanghebbenden*.

INZET VAN VRIJWILLIGERS

Bij klein bewonersonderhoud rondom woningen zoals schoonmaak en tuinonderhoud streeft Harmonisch Wonen daar bewoners bij te betrekken. De bewoner krijgt een vrijwilligersvergoeding die via de servicekosten doorberekend wordt aan de betreffende huurders. Ook wordt er een buurtte-
lefoongidsje uitgebracht, op initiatief en met inzet van vrijwilligers. Op deze wijze zijn er vier vrijwilligers actief.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2017 voor het 21e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI-Lelystad.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

Sinds de zomer van 2004 is een website online waar uitgebreide informatie over Harmonisch Wonen te vinden is. Begin 2016 is de site vernieuwd. Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, LinkedIn en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden. De topper van het jaar was het nieuwsbericht "Harmonisch Wonen blijft bij het Sidhadorp", waarin werd aangekondigd dat we geen woningen realiseren in de Vredeswijk. wat goed werd ontvangen.

GESCHILLENCOMMISSIE

De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. In 2017 (en in de laatste 10 jaar) zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend.

In 2017 is ook geen klacht binnengekomen bij de directie. De geschillenregeling voorziet, nadat de betrokkene zijn grief eerst heeft besproken met de betreffende medewerker, in de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de directeur. Hij kijkt wat er precies is gebeurd en gaat in gesprek. Dit leidt meestal tot een oplossing waar iedereen tevreden mee is.

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

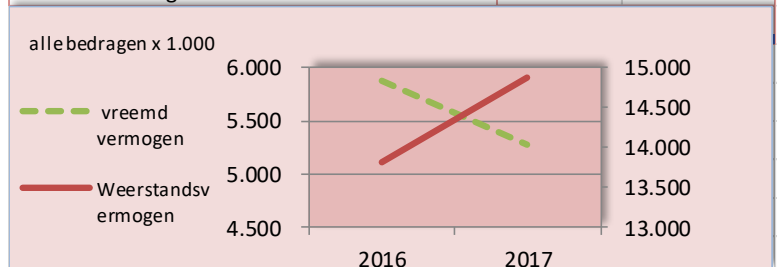
FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

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

Op 2 januari 2018 lossen we een langlopende lening van 1 miljoen af. Om inhoudelijk een zuiverder beeld te creëren is in deze weergave deze aflossing meegenomen.

Vermogenspositie	2016	2017
Jaarresultaat	914	1.048
Algemene reserve	4.848	5.024
Herwaarderingsreserve	8.061	8.798
Weerstandsvermogen	13.823	14.870
solvabiliteit	69%	70%
vreemd vermogen	5.877	5.277



Liquiditeit	2016	2017
current ratio	118%	92%

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2016 met ca €191.000 toegenomen tot €1.174.452:

resultaatvergelijking			
	€ x1.000		€ x 1.000
resultaatverhogend:		resultaatverlagend:	
huuropbrengst	11	verhuurderheffing	-9
lasten verhuur en beheer	22	overige activiteiten	-12
lasten onderhoud	35		
rentelasten	21		
waardeverandering bezit	112		
leefbaarheid	8		
overige verschillen	3		
subtotaal	212		-21
		totaal	191

WINSTBELASTING

In belastingjaar 2012 kozen we ervoor om af te boeken op de fiscale waarde van het bezit als gevolg van de sterk dalende WOZ waarde. De afboeking leverde een fiscaal verlies wat we in de jaren daarna konden en nog steeds kunnen verrekenen met het fiscaal resultaat. Als gevolg hiervan is er over 2017 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Inmiddels stijgen de WOZ waarden weer en zal deze stijging tot (in de meeste gevallen) de oorspronkelijke waarde weer als winst moeten worden genomen. We verwachten dat we vanaf 2018 wel weer belasting verschuldigd zijn.

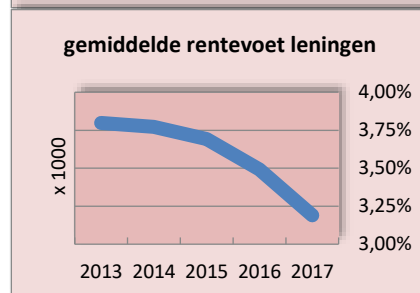
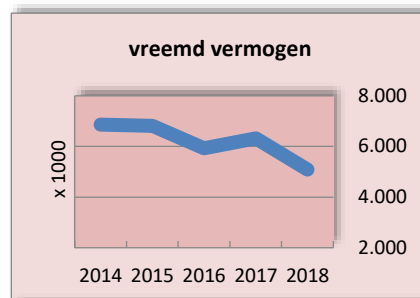
FINANCIERING

Eind 2017 is een nieuwe lening afgesloten van 0,25 miljoen. Verder is de variabele lening in portefeuille verhoogd van 0,8 miljoen naar 1 miljoen. Per saldo is het leningvolume in 2017 tijdelijk gestegen met 0,45 miljoen. De extra middelen gebruiken we om een andere lening van 1 miljoen af te lossen op 2 januari 2018. Per saldo is er sprake van een daling van het leningvolume tot 5,227 miljoen. Door een bestendig positieve kasstroom is het geregeld mogelijk het totale leningvolume terug te brengen.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

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



WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde. De bedrijfswaarde van het bezit ligt lager dan de marktwaarde. Dit betekent, dat de verdien capaciteit van de woningen bij verhuur lager ligt dan wanneer we zouden gaan verkopen. Aangezien woningverhuur ons doel is, is verkoop geen optie, zeker niet gezien het klein aantal woningen in bezit.

De marktwaarde is toegenomen van ca 19,5 naar 20,2 miljoen. In de jaarrekening op bladzijde 56 is een verloopstaat opgenomen. De WOZ waarde is nog iets gedaald tot 22,4 miljoen. In 2018 stijgt de WOZ waarde weer (ca 3,5%). Op de marktwaarde vindt een afslag plaats als gevolg van de volkshuisvestelijke beklemming. Wat overblijft is de beleidswaarde: deze is voor het eerst berekend over 2017 en bedraagt 12,4 miljoen. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponden van het bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is wat er extra nodig is om als woningcorporatie te kunnen werken; specifiek voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Een vergelijkingsanalyse vindt u op bladzijde 8.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

J A A R R E K E N I N G



Het team van Harmonisch Wonen bouwde een minibieb als maatschappelijke activiteit. De bieb wordt goed gebruikt. (eigen foto)

BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na resultaatbestemming)

		31 december 2017	31 december 2016
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)		
Software		6.437	10.729
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		19.455.733	18.690.697
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		746.616	774.648
		<u>20.202.349</u>	<u>19.465.345</u>
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.479	9.489
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvordering		26.019	151.797
		<u>20.239.284</u>	<u>19.637.360</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(5)		
Voorraad materialen		14.515	17.162
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		16.502	12.488
Overige debiteuren		11.556	24.159
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	551
Overlopende activa		4.616	6.551
		<u>32.674</u>	<u>43.749</u>
Liquide middelen	(7)	1.106.902	258.115
TOTAAL ACTIVA		<u><u>21.393.375</u></u>	<u><u>19.956.386</u></u>

	31 december 2017	31 december 2016
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
	(8)	
Herwaarderingsreserve	8.797.832	8.060.828
Overige reserves	6.072.947	5.761.829
	<u>14.870.779</u>	<u>13.822.657</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.277.392	5.876.924
Kortlopende schulden		
	(9)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	1.049.532	47.429
Schulden aan leveranciers	21.254	28.950
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.002	6.988
Overige schulden	20.897	20.912
Overlopende passiva	148.519	152.526
	<u>1.245.204</u>	<u>256.805</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>21.393.375</u></u>	<u><u>19.956.386</u></u>

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
Huuropbrengsten	(10) 1.442.583	1.431.537
Opbrengsten servicecontracten	(11) 18.382	23.245
Lasten servicecontracten	(12) -18.408	-23.186
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13) -431.621	-444.852
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14) -365.161	-400.918
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15) -2.468	-3.306
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>643.307</u>	<u>582.520</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	(16) 737.004	624.617
Netto resultaat overige activiteiten	(17) 8.389	20.267
Leefbaarheid	(18) -7.467	-15.732
Bedrijfsresultaat	<u>1.381.233</u>	<u>1.211.672</u>
Financiële baten en lasten	(19) -206.781	-227.796
Resultaat voor belastingen	<u>1.174.452</u>	<u>983.876</u>
Belastingen	(20) -126.329	-69.722
Resultaat na belastingen	<u><u>1.048.123</u></u>	<u><u>914.154</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	1.438.569		1.431.537	
Vergoedingen	18.382		23.245	
Overige Bedrijfsontvangsten	15.856		20.267	
Renteontvangsten	332		2.153	
		1.473.139		1.477.202
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-139.035		-144.357	
Onderhoudsuitgaven	-366.751		-376.382	
Overige Bedrijfsuitgaven	-193.707		-144.377	
Renteuitgaven	-207.544		-167.054	
Sectorspecifieke Heffing	-111.720		-102.632	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-7.467		-15.732	
Vennootschapsbelasting	-		-5.195	
		-1.026.224		-955.729
Kasstroom uit operationele activiteiten		446.915		521.473
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande Kasstroom				
Investeringen overig		-699		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-699		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		450.000		350.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-47.429		-1.245.415
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		402.571		-895.415
Totaal mutatie liquide middelen		848.787		-373.942
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	258.115		632.057	
Liquide middelen	1.106.902		258.115	
		848.787		-373.942
Stand 31 december		848.787		-373.942

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31-5-2018.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de stichting zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Verbonden partijen

Harmonisch Wonen was tot mei 2016 als gevolg van een personele unie op bestuurlijk niveau verbonden met Stichting Harmonisch Beheer, statutair gevestigd te Lelystad. Harmonisch Beheer heeft als activiteiten voornamelijk het beheren en exploiteren van onroerend goed zoals kantoor- en bedrijfspanden en volkstuingronden. Stichting Harmonisch beheer heeft geen personeel in dienst en heeft al haar operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening geschiedt op factuurbasis tegen gebruikelijke tarieven in het economisch verkeer.

De dienstverlening is begin 2017 beëindigd.

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.
-

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Immateriële vaste activa

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de

verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Maatschappelijk vastgoed is als zodanig geclassificeerd op basis van Bijlage 3 en 4 bij Artikel 49 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015: in het bijzonder betreft dit uitsluitend ons eigen kantoor

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

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aangesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling 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 investeringsubsidies.

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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 Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor haar gehele bezit.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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".

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 "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

Vorraden

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorziening pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

Stichting Harmonisch Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Jaarlijks beoordeelt Stichting Harmonisch Wonen of, en zo ja welke, verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

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 vaststellings-overeenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. 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 de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft 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 fiscale eenheid 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.

Huuropbrengsten

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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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 materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

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

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Software
	<u>€</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2017</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-10.730
	<u>10.729</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	-4.292
	<u>-4.292</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2017</i>	
Verkrijgingsprijs	21.459
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-15.022
	<u>6.437</u>

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

Afschrijvingspercentages

	%
Software	20

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.792.578	11.174.080	611.939	176.189
Herwaardering	7.898.120	7.295.151	162.708	162.708
Stand per 1 januari	18.690.698	18.469.231	774.647	338.897
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	7.074	-	-
Herwaarderingen	765.035	602.969	-28.031	-
Herclassificaties	-	-435.751	-	435.751
Totaal mutaties 2017	765.035	174.292	-28.031	435.751
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	10.792.578	10.792.577	611.939	611.940
Herwaarderingen	8.663.155	7.898.120	134.677	162.708
Totaal	19.455.733	18.690.697	746.616	774.648

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters woonegelegenheden				
Prijnsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Looninflatie	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Leegwaardestijging	2,80 %	2,40 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	808	808	808	808
Mutatieonderhoud per vhe (gemiddeld)	836	836	836	836
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	420	420	420	420
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59 %	0,59 %	0,59 %	0,59 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	0,80 %	0,60 %	0,30 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,51 %	5,51 %	5,51 %	5,51 %
Mutatiekans bij uitponden	5,51 %	5,51 %	5,51 %	5,51 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %
Disconteringsvoet:	7,18 %	7,18 %	7,18 %	7,18 %

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 22,40 miljoen (2016: 22,50 miljoen).

Verzekerde waarde vastgoed

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

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2017			31-12-2016		
	Markt-waarde	WOZ-waarde	Bedrijfs-waarde	Markt-waarde	WOZ-waarde	Bedrijfs-waarde
Sociale huurwoningen	19.368.659	21.705.500	11.985.261	18.612.642	21.754.550	10.397.185
Maatschappelijk vastgoed	87.074	42.600	78.284	78.056	43.800	75.161
<i>DAEB vastgoed</i>	<i>19.455.733</i>	<i>21.748.100</i>	<i>12.063.545</i>	<i>18.690.698</i>	<i>21.798.350</i>	<i>10.472.346</i>
Huurwon > toeslaggrens	296.175	321.000	338.274	339.998	322.000	345.624
Bedrijfsruimten	450.441	350.900	299.825	434.649	351.650	267.599
<i>niet-DAEB vastgoed</i>	<i>746.616</i>	<i>671.900</i>	<i>638.099</i>	<i>774.647</i>	<i>673.650</i>	<i>613.223</i>
Totaal	20.202.349	22.420.000	12.701.644	19.465.345	22.472.000	11.085.569

Bedrijfswaarde informatie

Zekerheden

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

Bedrijfswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

De bedrijfswaarde in exploitatie bedraagt € 12,7 miljoen (vorig jaar € 11,1 miljoen). Hierin is evenals in 2016 -in aansluiting met de "best practices" in de sector- voor de grond de geschatte restwaarde bij sloop opgenomen (in 2017 € 0,38 miljoen, in 2016 € 0,36 miljoen)

Omdat het einde van de levensduur van de verhuureenheden nog ver in de toekomst ligt is thans geen beleid aanwezig ten aanzien van de bestemming van de grond na het einde van de oorspronkelijke levensduur. Verwacht wordt wel dat te zijner tijd een zodanig beleid wordt gevoerd dat eventueel via tijdelijk voortgezette exploitatie (ingeval afstoting van de grond minus bijkomende kosten zoals sloopkosten niet een hogere directe opbrengstwaarde genereert) een bedrijfswaarde wordt gerealiseerd die hoger is dan de huidige boekwaarde van de grond ad € 1,5 miljoen.

Voor deze bedrijfswaardeberekening zijn de maximale WSW- parameters gehanteerd te weten: Huurstijgingspercentage: 1-7-2018 1,57%), 2018 1,0%, daarna 2%. Rente (discontovoet) 5,0%.

Stijging kosten onderhoud en overige lasten 2,5% (alle jaren).

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: voor 2018 0,56%, daarna 1%.

De mutatie in de Bedrijfswaarde 2017 wordt met name veroorzaakt door een hogere inschatting van de Huurinkomsten in de komende jaren ten opzichte van 2016 en een lagere inschatting van de algemene Bedrijfsuitgaven. Tevens is de onderhoudsbegroting herzien welke leidt tot een stijging in de bedrijfswaarde.

VERLOOPSTAAT MARKTWAARDE 2016 – 2017

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2016	18.691	775	19.465
Vorraadmutaties			
Subtotaal voorraadmutaties	0	0	0
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2017			
Eindwaardescenario	0	0	0
Aanvangsleegstand	0	0	0
Rekenmethodiek woningen	-151	-54	-204
Rekenmethodiek BOG/MOG/Zorg	0	-1	-2
Rekenmethodiek parkeren	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen	-151	-55	-206
Mutatie Objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	0	0	0
Contractuur en Leegstand	155	0	155
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	0	0	0
WOZ-waarde	10	4	14
Leegwaarde	0	0	0
Mutatiekans	207	2	209
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	0	0
Classificatiewijzigingen	0	0	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	372	6	378
Mutatie Waarderingsparameters			
Exploitatieverplichting	0	0	0
Macro-economische parameters	202	9	211
Disconteringsvoet	232	12	244
Leegwaardestijging	0	0	0
Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	148	0	149
(Achterstallig) Onderhoud en mutatieonderhoud	0	0	0
Erfpacht	0	0	0
Splitsings- en verkoopkosten	11	0	11
Beheerkosten	0	0	0
Belastingen en verzekeringen	9	0	9
Verhuurderheffing	-58	0	-58
Overige kosten en opbrengsten	0	0	0
Exit yield	0	0	0
Wijziging waarderingsmodel	0	0	0
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	544	21	565
Marktwaaarde 2017	19.456	747	20.202

Percentage marktwaaarde 2017 t.o.v. 2016

104,09%

96,38%

103,79%

Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	33.597	32.642
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-24.108	-18.092
Herrekende stand per 1 januari	<u>9.489</u>	<u>14.550</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	699	955
Desinvesteringen	-913	-
Afschrijving desinvesteringen	913	-
Afschrijvingen	-5.709	-6.016
Totaal mutaties 2017	<u>-5.010</u>	<u>-5.061</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	33.383	33.597
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-28.904	-24.108
	<u>4.479</u>	<u>9.489</u>

b Financiële vaste activa

	1-12-2017	31-12-2016
	€	€
Latente belastingvordering		
Latente belastingvorderingen	<u>26.019</u>	<u>151.797</u>
	2017	2016
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	151.797	221.519
Vrijval	-125.778	-69.722
Stand per 31 december	<u>26.019</u>	<u>151.797</u>

Dit betreft de actieve latentie in verband met:

- te verrekenen fiscale verliezen. In 2014 heeft een herrekening plaatsgevonden van de fiscale positie van Harmonisch Wonen. Deze leidt met name tot een lagere fiscale waardering van het onroerend goed in exploitatie waardoor er verrekenbare verliezen ontstonden. Met ingang van boekjaar 2015 vindt activering van deze vordering plaats in de latentie. De realisatie van de latente belastingvordering is afhankelijk van toekomstige fiscale winsten die uitgaat boven de fiscale winst die uit de afloop van belastbare tijdelijke verschillen voortvloeien. Voor een berekening van de latentie en de fiscale positie wordt verwezen naar paragraaf 20 van deze jaarrekening.

- de leningen o/g, voortvloeiend uit het verschil tussen de nominale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen en de in de fiscale openingsbalans per 1-1-2008 voor deze leningen gehanteerde contante waarde. Deze latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Eind 2017 is dit €15.690. Discontering heeft plaatsgevonden op basis van de netto rente (actuele rente langlopende leningen minus belasting op basis van het effectieve belastingtarief) zijnde $4,3\% \times (1-0,255)$. De nominale waarde van de latentie bedraagt per einde verslagjaar € 24.058 vorig jaar € 30.313,-. Een bedrag van € 2.105 zal vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zijn.

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Voorraad materialen		
Voorraad materialen	14.515	17.162

6. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	16.502	12.488
	<u>16.502</u>	<u>12.488</u>

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
tot 1 maand	15	11	2.224	2.410
1 tot 2 maanden	3	2	2.852	1.715
2 tot 3 maanden	1	2	1.490	2.077
3 tot 4 maanden	0	2	0	3.609
4 tot 5 maanden	1	1	1.462	2.677
5 tot 6 maanden	1		3.615	
6 mnd. of meer	1		4.859	
Subtotaal			<u>16.502</u>	<u>12.488</u>
Voorziening				
Totaal	<u>22</u>	<u>18</u>	<u>16.502</u>	<u>12.488</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo verslagjaar 1,00% van de brutojaarhuur (vorig verslagjaar: 0,87%)

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige debiteuren		
Overige debiteuren	10.018	22.621
Vertrokken bewoners	1.538	21.343
	<u>11.556</u>	<u>43.964</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-19.805
	<u>11.556</u>	<u>24.159</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	551
	<u>-</u>	<u>551</u>

Overlopende activa

Voorschotten personeel	150	150
Vooruitbetaalde kosten	4.219	3.445
Rente	247	2.956
	<u>4.616</u>	<u>6.551</u>

7. Liquide middelen

Rabobank	271.910	16.594
Deposito's	834.992	241.105
Kas	-	416
	<u>1.106.902</u>	<u>258.115</u>

Alle banktegoeden zijn direct opvraagbaar

PASSIVA

8. Eigen vermogen

	2017	2016
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	8.060.828	7.436.211
Overboeking vanuit Overige reserves	737.004	624.617
	<u>8.797.832</u>	<u>8.060.828</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	5.761.829	5.472.292
Jaarresultaat	1.048.122	914.154
Overboeking naar Herwaarderingsreserve	-737.004	-624.617
	<u>6.072.947</u>	<u>5.761.829</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
leningen kredietinstellingen	5.277.392	5.876.924
	2017	2016
	€	€
<i>leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	5.924.353	6.819.768
Opgenomen gelden	450.000	350.000
Aflossing	-47.429	-1.245.415
Stand per 31 december	6.326.924	5.924.353
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.049.532	-47.429
Langlopend deel per 31 december	5.277.392	5.876.924

Voor de gehele leningportefeuille ultimo 2017 ad € 6.326.924 is WSW borging verstrekt

Restant schuld 31-2017	Resterende looptijd	Rentepercentage
1.000.000	< 5 jaar	5,170%
1.000.000	< 5 jaar	3,410%
250.000	< 5 jaar	0,050%
1.000.000	>5 jaar	3,920%
350.000	>5 jaar	1,300%
606.793	>5 jaar	4,434%
1.000.000	>5 jaar	4,484%
120.131	>5 jaar	2,230%
1.000.000	< 5 jaar	Variabel o.b.v. 6mnd EURIBOR+ var opslag

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de portefeuille is 3,193%. Na aflossing van de lening op 2 januari 2018 daalt het gewogen gemiddelde naar 3,152%.

Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	1.049.532	47.429
Schulden aan leveranciers		
Leveranciers	21.254	28.950
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	523	1.666
Loonheffing	4.479	5.322
	5.002	6.988
Overige schulden		
Afrekening diverse servicekosten	15.309	11.264
Diverse schulden	5.588	9.648
	20.897	20.912
Overlopende passiva		
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	941	1.119
Vooruitontvangen huur	7.203	10.601
Accountantsonderzoek jaarrekening	12.890	12.890
Niet-vervallen rente	127.485	127.916
	148.519	152.526

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Meerjarige financiële verplichtingen

		1e jaar	2e-5e jaar	later
Verplichtingen operational lease	BISNOA	€ 10.049	€ 42.772	€ 23.024
Verplichtingen voortvloeiende uit claims	nvt			
Verplichtingen inkoop en onderhoudscontracten				
	Blaauw schilderwerk	€ 50.927		
	Lenferink schilderwerk		€ 28.241	€ 30.668
Investeringsverplichtingen	nvt			
Verplichtingen huur vastgoed	SHB	€ 4.296	€ 1.432	
verplichtingen ten aanzien van personeel				
	niet opgenomen vakantiedagen	€ 941		
Financiering				
	WSW borgstellingsvergoeding	€ 1.041	€ 4.014	€ 2.697

TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.386.235	1.368.697
Huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	22.532	22.357
Bedrijfsruimten	35.279	44.201
	<u>1.444.046</u>	<u>1.435.255</u>
Huurderiving wegens leegstand	-450	-3.718
Huurderiving wegens oninbaarheid	-1.013	-
	<u>1.442.583</u>	<u>1.431.537</u>

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2016: 0)

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,03% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,26%). De huurderiving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,07% (vorig jaar nihil)

11. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	18.434	23.375
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-52	-130
	<u>18.382</u>	<u>23.245</u>

De vergoedingsderiving door leegstand bedraagt 0,28% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,6%)

- Lasten servicecontracten

Onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	<u>18.408</u>	<u>23.186</u>
---	---------------	---------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

De services zijn georganiseerd als fondsen, waarbij jaarlijks de bijdrage wordt bijgesteld. Daarbij streven we naar een saldo per fonds dichtbij nul.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Belastingen	57.715	58.438
Verzekeringen	4.498	3.972
Verhuurderheffing	111.720	102.632
Toegerekende organisatiekosten	253.627	279.289
Bijdrage VVE	3.000	-
Diverse lasten	1.061	521
	<u>431.621</u>	<u>444.852</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke 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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2017	2016
Lonen en salarissen		
Sociale lasten	117.731	121.815
Pensioenlasten	19.624	22.402
Overige personeelskosten	20.367	17.582
	10.369	18.331
	168.091	180.130
Hiervan is doorbelast aan:		
- Onderhoud	-21.721	-22.953
- Leefbaarheid	-2.408	-3.646
- Administratiekosten	-727	-827
	-24.856	-20.316
Totaal	143.235	159.814

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 2,33 FTE (vorig verslagjaar: 2,5). Dit betreft parttimers, een voor elk van de volgende functies: directie, technische dienst, financiële administratie + bewonerszaken, huuradministratie + bewonerszaken

Wet Normering Topinkomen Raad van Bestuur/Directie

Topfunctionaris	Matthijssen
Beloning	51.517
Belastbare onkostenvergoedingen	852
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	8.846
Functie	directeur-bestuurder
Duur	gehele jaar
Omvang	functiecontract, 0,75 fte

Honorering directeur

De bezoldiging van de bestuurder, de heer Matthijssen, vindt plaats binnen de gestelde kaders van de WNT (Wet Normering Topinkomens).

Wet Normering Topinkomen Raad van Commissarissen

Topfunctionaris	Pels	Vos	Vlak
Beloning	5.500	4.000	4.000
BTW 21% over beloning	1.155	840	840
Belastbare onkostenvergoedingen	223	-	-
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn		-	-
Functie	Voorzitter	Lid	Lid
Duur	Gehele jaar	Gehele jaar	Gehele jaar
Omvang	functiecontr.	functiecontr.	functiecontr.

Bezoldiging van de commissarissen vindt plaats binnen de gestelde kaders van de WNT (Wet Normering Topinkomens).

Overige bedrijfskosten

Overige bedrijfskosten	2017	2016
Bezoldiging en kosten RvC	20.507	23.194
Huisvestingskosten	10.585	9.849
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van exploitatie	10.001	10.308
Overige bedrijfslasten	69.299	83.234
	110.392	126.584
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Accountantsonderzoek jaarrekening	21.541	18.574
Werk derden financiële informatieverzorging	19.641	18.967
Advieskosten	1.365	9.274
Automatiseringskosten	10.967	11.355
Overige algemene kosten	11.249	18.603
Promotiekosten	2.495	4.411
Contributie landelijke federatie (Aedes)	2.041	2.050
	69.299	83.234

	2017	2016
	€	€
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	347.019	347.579
Klachten- en mutatieonderhoud	16.777	30.025
Woningverbetering ten laste van resultaat	1.365	23.314
	<u>365.161</u>	<u>400.918</u>
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Voorzieningen/afboeking oninbare debiteuren	-	3.259
Incassokosten	2.468	47
	<u>2.468</u>	<u>3.306</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
16. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed	765.035	510.036
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed	-28.031	114.581
	<u>737.004</u>	<u>624.617</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
17. Netto resultaat overige activiteiten		
SHL - huur en kopieerkosten	326	1.532
SOWCI - administratie-, huur- en kopieerkosten	147	1.241
SHB - doorbelaste uren en materialen	2.343	11.003
Overige diverse baten	1.552	2.251
Opbrengst eigen kantoor	4.021	4.240
	<u>8.389</u>	<u>20.267</u>

	2017	2016
	€	€
18. Leefbaarheid		
Huur restaurant	3.575	14.300
Doorbelasting interne uren	3.892	1.406
	-	26
	<u>7.467</u>	<u>15.732</u>

De uitgaven voor Leefbaarheid bedroegen in 2017 gemiddeld € 34,- per vhe (2016 : € 71,-).

19. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	332	2.153
Rentelasten en soortgelijke kosten	-207.113	-229.949
	<u>-206.781</u>	<u>-227.796</u>

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rekening-courant banken/spaarrekeningen/vorderingen	<u>332</u>	<u>2.153</u>
---	------------	--------------

Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen verhuurcomplexen	-204.523	-227.363
Bankkosten	-2.590	-2.586
	<u>-207.113</u>	<u>-229.949</u>

- 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. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2017	2016
	€	€
Mutatie actieve latentie	<u>-126.329</u>	<u>-69.722</u>

Berekening schatting fiscale positie Stichting Harmonisch Wonen:

Commercieel Resultaat:	€ 1.174.452
Bij: Correctie kosten woningverbetering	€ 1.365
Af: Correctie afschrijving woningverbetering Af:	-€ 7.166
Vershil herwaardering onroerend goed Af: Cor-	-€ 404.404
rectie discontering schulden	-€ 24.531
Bij: Correctie kosten onderhoud	€ 122.718
Resultaat na correcties fiscaal / commercieel:	€ 862.434
Af: Dotatie Kostenegalisatiereserve	-€ 40.203
Fiscaal resultaat:	€ 822.231
Af: Verrekenbare verliezen	-€ 822.231
Belastbaar bedrag	€ 0
Te betalen Vennootschapsbelasting (20%) : Reeds betaald: Voorlopige aanslag VPB 2017	€ 0
Totaal te ontvangen Vennootschapsbelasting:	€ 0
Verrekenbaar verlies 2012 (V.26.0112):	-€ 2.337.462
Verrekend met:	€ 234.739
Belastbaar bedrag 2011 (V.16.0112)	€ 388.204
Belastbaar bedrag 2013 (V.36.0112)	-€ 1.714.519
Openstaand verlies per 1-1-2014	-€ 430.409
Verrekenbaar verlies 2014 (volgens aangifte)	€ 351.381
Belastbaar bedrag 2015 (volgens aangifte) Be-	€ 928.669
lastbaar bedrag 2016 (volgens aangifte) Be-	€ 822.231
lastbaar bedrag 2017 (volgens aangifte)	-€ 42.647
Openstaand verlies per 31-12-2016	€ 10.662
Te besparen Vennootschapsbelasting	€ 10.329
Deel belastinglatentie verrekenbare verliezen per 31-12-2017	

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 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.

2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 31 mei 2018. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

3 Bestemming van de winst 2017

De directie stelt voor om de winst over 2017 ad € 1.048.123 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan welke de jaarrekening 2017 zullen beïnvloeden.

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 31 mei 2018 beoordeeld en conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

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

Was getekend, Lelystad, 31 mei 2018

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

Ir. P.M. Pels, voorzitter

S. Vos, secretaris

A.L.M. Vlak

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en RJ-Richtlijn 645 (Toegelaten instellingen volkshuisvesting).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling controleprotocol WNT 2017 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Ref.: J.NO.18257

acon avm controlepraktijk B.V., Zonnedaaw 11, 9202 PE Drachten, Postbus 623, 9200 AP Drachten
T: 0512 52 57 06, F: 0512 52 57 06, www.aconavm.nl

De acon avm controlepraktijk B.V. maakt deel uit van de Stichting acon avm controlepraktijk.
Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van acon avm van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09173535 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.aconavm.nl raadplegen.
Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities.



VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2017 is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2017.

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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en RJ-Richtlijn 645 (Toegelaten instellingen volkshuisvesting). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Stichting Harmonisch Wonen – Ref.: J.NO.18257



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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

Drachten, 31 mei 2018

accon avm controlepraktijk B.V.

Namens deze:

w.g. F. Kroon
Registeraccountant



BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2017 VAN STICHTING HARMONISCH WONEN

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften, de onafhankelijkheidseisen rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Regeling controleprotocol WNT 2017. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de met governance belaste personen (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.

