

JAARVERSLAG 2008



Harmonisch

Wonen



Harmonisch *Wonen*



Jaarverslag over het boekjaar 2008, lopende van 1 januari 2008 t/m 31 december 2008

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

Toelatingsbesluit: 19 juli 1990, n.r. 90.016762

Kamer van Koophandel : Lelystad 41023459, d.d. 27 juli 1984

Bij de afbeelding op de omslag:

Belangstellenden worden geïnformeerd over Vedische bouw op de Warandefair

INHOUD

Deel I Bestuursverslag	4
Voorwoord _____	5
Missie _____	5
Doelgroep _____	6
Beleidscyclus _____	6
Uitbreidingsplannen _____	6
Interne organisatie _____	7
Financiële positie _____	7
Aedes _____	8
Organisatiestructuur _____	8
Externe samenwerking _____	8
Interne controle _____	10
Personeel en organisatie _____	10
Bestuursverklaring _____	11
Verslag van de Raad van commissarissen	12
Verklaring _____	12
Organisatie _____	13
Implementatie Governancecode _____	15
Beloning van Raad en directeur/bestuurder _____	15
Werkwijze van de raad _____	15
Op te vragen stukken _____	17
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen _____	18
Volkshuisvestingsverslag	19
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden _____	20
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden _____	24
Leefbaarheid _____	28
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer _____	29
Financieel beleid _____	30
Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen _____	33
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen _____	34
Jaarrekening	36
Balans per 31-12-2008 _____	36
Winst en Verliesrekening over 2007 _____	38
Waarderingsgrondslagen _____	39
Toelichting op de balans _____	42
Toelichting op de winst- en verliesrekening _____	49
Kasstroomoverzicht _____	53
Overige gegevens _____	54
Accountantsverklaring _____	55

DEEL I

BESTUURSVERSLAG



Stedenbouwkundig plan drie appartementengebouwen in Warande

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van Harmonisch Wonen. Dit verslag poogt u inzicht te geven in de stand van zaken rondom het doen en laten van Harmonisch Wonen, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de prestaties op de benoemde gebieden. Vanwege de beperkte schaal van de organisatie is ervoor gekozen slechts één versie van het verslag te maken. Het verslag wat voor u ligt is dus zowel bedoeld voor de formele externe verantwoording naar de overheid en de gemeente, als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden, huurders en overige belangstellenden. Mocht u naar aanleiding van dit verslag vragen of opmerkingen hebben dan nodig ik u uit contact op te nemen met de organisatie. Gebruikt u daarvoor de contactgegevens vermeld op de achterzijde van deze uitgave. Meer informatie over Harmonisch Wonen, zoals het beleidsplan en het visitatierapport, maar ook allerlei praktische regelgeving en bewonersinformatie, kunt u vinden op onze website www.harmonischwonen.nl. Ik wens u veel leesplezier!

Radbout Matthijssen, directeur/bestuurder



MISSIE

De Missie is in het beleidsplan 2004-2007 als volgt geformuleerd en is anno 2008 onverminderd van kracht:

“De corporatie heeft de missie een professionele aanbieder van woonproducten en woondiensten te zijn in het bijzonder voor en volgens specificatie van mensen uit de *primaire doelgroep* (mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting), en daarin (voor het bestaande Sidhadorp) uit de groep van mensen die de TM-techniek beoefenen. Daarnaast wil de corporatie (op afroep) begeleider zijn van de dynamiek van het samenleven in de buurt. Daartoe is er enerzijds samenwerking met andere betrokken organisaties, anderzijds door modern en interactief sociaal en materieel buurtbeheer.

Daarnaast richt de corporatie zich op de product- en projectontwikkeling van vernieuwende en gezondheidsbevorderende woonproducten waarbij zoveel mogelijk een integrale werkwijze wordt toegepast. Hiermee wordt bedoeld op dat het woonproduct niet ophoudt bij de voordeur maar dat het voorzieningenniveau en het sociale klimaat van de buurt onlosmakelijk onderdeel uitmaken van iedere ontwikkeling. De “Vedische bouw” (Sthapathya veda) maakt hier onderdeel van uit en wij zetten ons in om deze te realiseren. Vedische bouw is een gezondheidsbevorderende bouw met naast de aspecten van duurzaam bouwen en toe passen van gezonde en natuurlijke materialen de toe passing van spirituele uitgangspunten.

De Vedische bouw (buiten het Sidhadorp) zal niet voorbehouden zijn tot TM-beoefenen.”

De TM- ofwel Transcendente Meditatietechniek is de bindende factor van de bewoners van ons huidige woningbezit. De techniek wordt gedoceerd door SOWCI, op basis van richtlijnen die daarvoor door Maharishi Mahesh Yogi zijn gegeven. Maharishi inspireert beoefenaren van de TM-techniek om ook andere kennis uit de Veda's toe te passen in hun dagelijks leven. Vedische bouw is een deel van deze kennis.

Wij richten ons op deze speciale doelgroep en deze speciale woonproducten om dat wij menen dat het bedienen van deze bijzondere doelgroep een meerwaarde oplevert voor de samenleving. De achterliggende visie is eveneens verwoord in bovengenoemd beleidsplan en is te downloaden van onze website www.harmonischwonen.nl. In 2008 is een aanvang gemaakt met het ontwikkelen van een nieuw beleidsplan.

DOELGROEP

In 2008 is de omvang van de bijzondere doelgroep gelijk gebleven. In 2007 is nieuw toelatingsbeleid ingevoerd om een daling van de instroom het hoofd te bieden. Dit toelatingsbeleid bevat een instrument om bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren ook andere huurders als woningzoekende in te laten schrijven. Dit instrument is in 2008 niet ingezet.

BELEIDSCYCLUS

Formeel gesproken heeft Harmonisch Wonen geen beleidsplan meer. Het oude beleidsplan liep af op 1 januari 2008. Zolang er echter geen nieuw beleidsplan gereed is, blijft het oude van kracht. In 2008 is een aanvang gemaakt met de procedure te komen tot een nieuw beleidsplan en is een startnotitie geschreven. Daarop hebben er gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden over hun visie over taak, positie en doelen van Harmonisch Wonen. Deze zogenaamde stakeholdersgesprekken zijn gebundeld in een verslag wat te downloaden is van de website van Harmonisch Wonen. Belangrijke bevindingen, die gelden voor de komende 5 jaar zijn:

- Harmonisch Wonen ontleent haar bestaansrecht aan haar bijzondere aanbod en bijzondere bijdrage aan de diversiteit in de stad
- Er is in Lelystad draagvlak voor grotere nieuwbouwwontwikkelingen tot ca 300 woningen

Voorts zijn veel opmerkingen gemaakt over marketing, identiteit en presentatie; diensten en voorzieningen, kwaliteitsbeheersing, samenwerking en de beleidscyclus zelf.

In 2007 heeft er een visitatie plaatsgevonden. Met alle input gaat het bestuur in 2009 aan de slag om het nieuwe beleidsplan te formuleren.

UITBREIDINGSPLANNEN

Nieuwbouwplannen voor de Vedische bouw, als overeengekomen in het convenant 2004-2007 met de gemeente hebben in 2008 geleid tot concrete plannen voor de bouw van 36 appartementen in de Warande in Lelystad Zuid. De bouw is voorzien in 2011.

De uitdagingen die samenhangen met de specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Vedische bouw lijken in dit plan echter niet volledig verwezenlijkt te kunnen worden. Besloten is toch door te gaan en de gebouwen zelf wel volgens de Vedische richtlijnen te ontwikkelen, ondanks dat we hiermee onze principiële doelstelling verzwakken. Marktdenken heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. Er is behoorlijke belangstelling voor de ontwikkeling van woningen die (meer) volgens de Vedische richtlijn zijn gebouwd. De realisatie van 100% Maharishi Sthapatya Veda is nog nergens gelukt in Nederland en de verwachting is ook niet dat een andere partij in staat is dat op korte termijn te realiseren. Bovendien wordt de realisatie gezien als opstap naar grotere ontwikkelingen elders in Lelystad. Met de gemeente is in 2008 overeengekomen dat

voor een volgend en groter project, er reeds in de stedenbouwkundige studiefase gezocht zal worden naar oplossingen, om aan de specifieke Vedicse stedenbouwkundige randvoorwaarden tegemoet te komen.

INTERNE ORGANISATIE

In 2008 hebben zich opnieuw een aantal problemen voorgedaan in de interne organisatie. De technische dienst kampte nog steeds met langdurige ziekte waardoor een belangrijk deel van de capaciteit wegviel. Dit is opgevangen door een invalkracht aan te nemen en meer werk uit te besteden. De planning om de achterstanden in het planmatig onderhoud in te lopen zijn echter niet gehaald. Eind 2008 is de medewerker die kampte met langdurige ziekteverschijnselen in de WAO terechtgekomen en begin 2009 is hij opgevolgd door een nieuwe kracht. Hiermee lijkt het probleem bij de technische dienst te zijn opgelost.

Ook bij directie en bestuur is sprake geweest van significante ziekteuitval. Vooral de ontwikkeling van het nieuwe beleidsplan heeft hierdoor vertraging opgelopen. Ondanks deze tegenslagen hebben zich geen problemen van belang voorgedaan.

Met het groeien van de technische dienst is er ook ruimte ontstaan om met een stagiair te werken. Dit is in 2006 met tevredenheid gedaan en is voor herhaling vatbaar. De contacten met het ROC Flevoland zijn in 2008 verbeterd en in het najaar hebben we een stagiair gehad. Ook is de voorlopige status van Erkend Leerbedrijf verkregen.

FINANCIËLE POSITIE

In 2008 is er een wereldwijde financiële crisis ontstaan. Deze crisis heeft aan het eind van het jaar in Nederland geleid tot economische recessie, teruglopen van woningverkoop en daling van de waarde van vastgoed. Harmonisch Wonen heeft geen gevolgen ondervonden van de crisis, vooral doordat de bedrijfsvoering in 2008 niet afhankelijk is geweest van woningverkoop. De druk op de woningmarkt is in ons bezit niet toegenomen. Ook het voorgenomen nieuwbouwproject (voorzien 2011) ondervindt naar alle waarschijnlijkheid geen hinder van de crisis.

De financiële positie van de corporatie is redelijk goed. Hoewel vergeleken met de sector Harmonisch Wonen een ondergemiddelde positie heeft, heeft de corporatie van het Centraal Fonds de A status verkregen. Dit staat voor de categorie "financieel gezond".

In 2008 heeft de stichting voor het eerst te maken met vennootschapsbelasting. Dit moment is aangegrepen om een methodewijziging in de afschrijving van het vastgoed door te voeren. Achtergrond daarvan is mede dat de in het verleden gehanteerde annuïteitenmethode, waarin onder meer geen rekening werd gehouden met een restwaarde, voor de toekomst minder geschikt wordt bevonden als waarde-indicatie op basis van de historische kostprijs. De methodewijziging is per 1-1-2008 toegepast om hierdoor mede een overzichtelijker aansluiting te verkrijgen op de fiscale balans en de berekening van de vennootschapsbelasting,

Ook is besloten de aanwezige (feitelijk te ruime) onderhoudsvoorzieningen per 1-1-2008, mede in aansluiting op de fiscale openingsbalans, te laten vrijvallen (zie de post bijzondere baten ad bijna 1,4 miljoen euro) en deze voorzieningen vanaf 2008 opnieuw op te bouwen op basis van de in de toekomst te verwachten onderhoudsuitgaven. Deze vrijval heeft geleid tot een incidenteel uitzonderlijk hoog jaarresultaat.

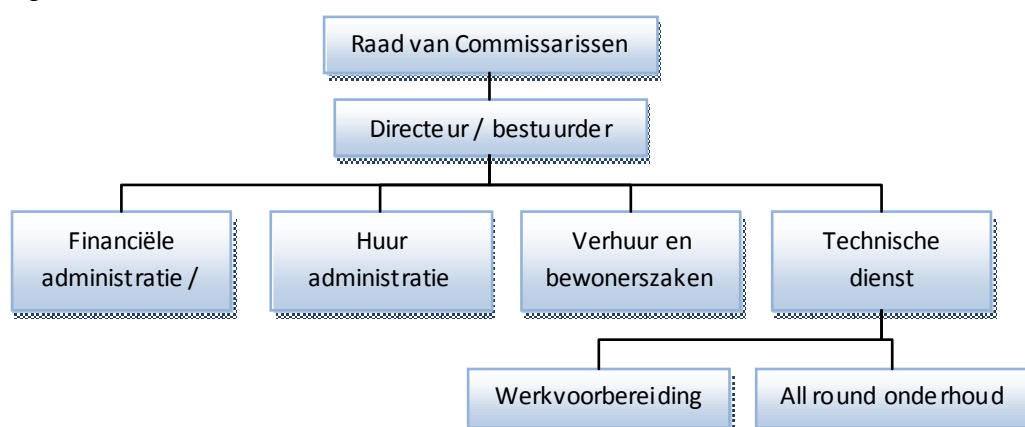
Mede vanwege de genoemde methodewijziging in de afschrijvingen, is het jaarresultaat niet goed vergelijkbaar met de begroting. Tegenvallers waren behalve de hogere afschrijvingen (ca € 55.000,-), o.a. ook belastingen (ca. € 20.000,- aan OZB en Vogelaarheffing). Meevaller was een lagere rentelast (ca € 40.000,-).

AEDES

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

ORGANISATIESTRUCTUUR

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



EXTERNE SAMENWERKING

Er wordt met veel organisaties op één of andere manier samengewerkt:

1. De Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10 tal bedrijfsunits in eigendom, heeft al haar toezichts-, bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. Dit is bij Harmonisch Wonen in te zien. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Er kleven aan de constructie geen risico's voor Harmonisch Wonen. Het bezit van Harmonisch Beheer ligt verspreid tussen het bezit van Harmonisch Wonen. De synergie geeft schaalvoordelen.
2. De Stichting Onderwijs WCI Lelystad is een TM-organisatie binnen het werkgebied van de corporatie. De organisatie wordt getrokken door bewoners. Zij beheren een aantal voorzieningen voor de bewoners en organiseren buurtfeesten en -bijeenkomsten en kunnen als zodanig worden omschreven als een welzijnsorganisatie. Als TM-organisatie verzorgen zij de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de toewijzing. Sowci wordt als belangrijke stakeholder gezien en er vindt geregeld overleg plaats over beleids- en leefbaarheidsaspecten.
3. Stichting Harmonisch Leven (SHL) is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. Het bestuur bestaat uit bewoners en betrokkenen bij het Sidhadorp. Sinds 2007 zijn zij als bewonersorganisatie

betrokken bij de werving van, en informatieverstrekking aan gegadigden voor een woning. Daarnaast houdt zij zich vooral bezig met belangen van bewoners en lokale organisaties in het Sidhadorp en leefbaarheidsaspecten. Dat doen zij door donaties te verstrekken aan bewoners en organisaties die binnen hun doelstelling verzoeken doen. SHL wordt wel als belangrijke stakeholder gezien en wordt in voorkomende gevallen geconsulteerd bij beleidsbeslissingen.

4. Stichting Harmonische Voeding is een welzijnsorganisatie die “om niet” gebruik maakt van een ruimte van Harmonisch Wonen. De huurdering wordt gezien als een investering in de leefbaarheid van de buurt. De ruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners en er kunnen maaltijden worden gebruikt. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij oudere mensen en andere geïnteresseerden. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en versterkt de sociale samenhang.
5. Met de gemeente Lelystad is in 2004 een convenant afgesloten over onder andere huisvesting van bijzondere doelgroepen en nieuwbouw. De afspraken hebben een looptijd tot en met 2007. Verder wordt op allerlei niveaus samengewerkt met de gemeente. Dit reikt van buurtoverleg met de wijkconsulent en wijkopzichter over dagelijks gang van zaken tot beleidsoverleg over bouwen en wonen in Lelystad in de “Woonraad”. Er is ook overleg en samenwerking met betrekking tot de huisvesting van statushouders.
6. Ontwikkelcombinatie Koninklijk Wonen. Deze samenwerking van vijf projectontwikkelaars, specifiek opgezet voor de ontwikkeling van het project Koninklijk Wonen is bij de gemeente Lelystad geregistreerd op de shortlist van ontwikkelaars. Harmonisch Wonen participeert in deze combinatie. Omdat de combinatie (nog) geen rechtsvorm heeft is hier geen sprake van een verbinding. De samenwerking is niet actief; er heeft in 2008 geen overleg plaatsgevonden en heeft geen formele status. De shortlist verloopt in 2009. De combinatie heeft geen nieuwe aanvraag ingediend voor de nieuwe shortlist.
7. Woningstichting GoedeStede. Met deze woningcorporatie uit Almere bestaat een intentieovereenkomst om in voorkomende gevallen Harmonisch Wonen te ondersteunen bij grotere nieuwbouw projecten. Zij leveren ook ondersteuning in de acquisitie, met name voor het project Koninklijk Wonen in Lelystad Zuid. Aangezien in 2007 duidelijk is geworden dat dit project niet doorgaat, is de samenwerking stil komen te liggen.
8. Woningstichting Centrada. Met deze woningcorporatie uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke klachtencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten doorspelen. In 2008 is er één klacht behandeld.

BELANGHEBBENDEN

De belangrijkste belanghebbenden (ook wel “stakeholders” genoemd) bij het beleid van Harmonisch Wonen zijn de huurders en een aantal organisaties waar de bewoners actief in zijn. Het gaat daarbij met name om Sowci-Lelystad en de Stichting Harmonisch Leven (zie boven onder samenwerking). Met deze groep wordt overlegd als het gaat om beleidsontwikkeling en uitwerking. In 2008 is een bewonersgroep actief geworden met de voorbereidingen van de oprichting van een huurdersorganisatie. Begin 2009 heeft het eerste overleg plaatsgevonden. Bewoners (huurders én kopers) zijn georganiseerd in de hierboven genoemde bredere, niet

specifiek op de corporatie gerichte bewonersorganisaties. Met deze organisaties is op actualiteit gericht overleg, vaak op ad hoc basis.

Bij gebrek aan een formele huurdersorganisatie houden we jaarlijks een algemene bewonersavond waar de aanwezigen de agenda bepalen. Deze avond heeft in 2008 plaatsgevonden in het voorjaar en werd goed bezocht. Daarnaast houden we thematische bijeenkomsten. In 2008 heeft er overleg plaatsgevonden in het kader van de voorbereiding voor het nieuwe beleidsplan.

Daarnaast zien we als belanghebbenden; de gemeente Lelystad, Sowci-Nederland en de internationale TM-organisatie, maatschappelijke organisaties en –dienstverleners werkzaam in het Sidhadorp en overige partners in Lelystad zoals aanbieders van zorg en welzijn. Met deze laatste groep is minder overleg. Als het gaat om realiseren van uitbreidingsplannen dan is meer samenwerking met de gemeente en andere lokale partijen van belang. Doordat de andere corporatie in Lelystad vele malen groter is dan wij is hier echter geen sprake van een gelijk speelveld. Echter de gekozen eigen identiteit creëert ruimte voor samenwerking.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (212 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Volledige financiële rapportages vinden éénmaal per jaar plaats. Tussentijds worden aan de inkomstenkant de verhuurresultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant wordt gewerkt met een begroting waar de directie verantwoordelijk is over verschuldigd is aan de raad van commissarissen. Tussentijdse grote afwijkingen moeten alsdan worden gerapporteerd. De grootste kosten worden gemaakt in het kader van het onderhoud, het personeel en de rentelasten. Voor het onderhoud wordt gewerkt met een meerjaren gespecificeerde onderhoudsplanning en –raming. De raad controleert de uitgaven en (o.a. via de netwerken van de huurdersleden) ook de staat van het onderhoud. De personeelskosten worden jaarlijks gemonitord door de raad. Liquide middelen worden ingezet volgens een Treasurystatuut. Voor de kapitaalslasten is tevens een risico beheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd.

In 2008 is het treasurystatuut vernieuwd. Er hebben zich in 2008 tussentijds geen grote afwijkingen van de begroting plaatsgevonden waarvoor rapportage aan de raad voorbehoefde was.

In 2008 is een integriteitscode met klokkenluidersregeling van kracht geworden. In 2008 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig waren met de integriteitscode.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Bij de woningbouwstichting werkten aan het eind van 2008 zes medewerkers. Op dat moment waren de volgende personen parttime in loondienst:

mw. L. Konings	financiële administratie (12 uur per week)
dhr. R. Matthijssen	directie / hoofd vastgoed (33 uur per week)
mw. J. Koning	huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken (17,5 uur per week)

vacature	allround onderhoudsmedewerker (32 uur per week)
dhr. C.K. van Daalen	werkvoorbereiding en montage keukens (18 uur per week)
dhr. G. Hofstede	invalkracht all-round onderhoud (nul-urencontract)

De uren van *vacature* komen grotendeels ten laste van onderhoud. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB. De uren van de heer Van Daalen komen voor een belangrijk deel ten laste van de voorziening planmatig onderhoud.

De uren ten laste van algemeen beheer, totaal 59 uur (in 2006 59 uur), zijn als volgt verdeeld:

mw. L. Konings	financiële administratie (10 uur per week)
dhr. R. Matthijssen	directie / hoofd vastgoed (30 uur per week)
mw. J. Koning	huursubsidie en huuradministratie (17,5 uur per week)
dhr. C.K. van Daalen	mutatie-inspecties (1,5 uur per week)

PERSONEELSKOSTEN

Jaarlijks wordt de hoogte van de totale personeelskosten getoetst aan wat gebruikelijk is in de sector woningcorporaties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Bedrijfs t a k i n f o r m a t i e van Aedes. In 2007 (de laatst beschikbare cijfers) werkte Harmonisch Wonen ca 27% goedkoper (in 2006 15% goedkoper) werkt dan de gemiddelde Flevolandse woningcorporatie, maar bijna 25% duurder dan andere zeer kleine corporaties (in 2006 ca 10%). Dit geeft aan dat we als corporatie relatief goedkoop werken, maar dat we een professioneler apparaat hebben dan veel andere kleine corporaties die in een aantal gevallen met vrijwilligers werken.

Het ziekteverzuim lag in 2007 op 28,3%. Het enorm hoge verzuim is veroorzaakt door twee medewerkers. Eén van hen, met een ziektepercentage van 80% is in december afgevloeid naar de WAO. De andere medewerker kampt met tijdelijke privé problematiek. De verwachting is dat het verzuim in 2009 weer aanmerkelijk lager zal zijn. Het verzuim bedroeg de laatste vijf jaar: 2004 3,8%; 2005 3,7%; 2006 3,4% en 2007 22,4%. Door de ziekte zijn achterstanden ontstaan die niet voor grote problemen hebben gezorgd, onder andere doordat er meer werk is uitbesteed.

In het najaar worden met de medewerkers evaluatiegesprekken gehouden. Deze gesprekken vormen voor zowel medewerkers als leiding een instrument om de kwaliteit van de werkomstandigheden te bespreken. Tevens dienen deze gesprekken als functioneringsgesprek en worden taakverdeling en opleidingsplan aan de orde gesteld. In 2008 is dit bij alle medewerkers uitgevoerd. Hiermee is volledig voldaan aan de planning.

BESTUURSVERKLARING

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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

VERKLARING

VERKLARING

De jaarstukken met de daarbijbehorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de voorschriften van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

De stukken zijn in de vergadering van 25 mei 2009 conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

In opdracht van de Raad van Commissarissen is de controle op de jaarrekening uitgevoerd door accountants en adviseurs.

In het kader van artikel 16.2.g van het BBSH verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn bestemd in het belang van de volkshuisvesting.

Lelystad, 25 mei 2009

Het bestuur

Drs. R.W.M. Matthijssen



De Raad van Commissarissen

J. Geurts, voorzitter

P. Gelderloos

G. van Buul

A. Hammer

J. Paashuis



ORGANISATIE

De corporatie heeft sinds 1994 een tweelagen structuur met één directeur/bestuurder. Deze functie wordt sinds 1997 vervuld door de heer drs. R. Matthijssen. Daarnaast is hij werkzaam als manager vastgoed en team manager bij Harmonisch Wonen. In 2008 had hij een dienstverband van 33 uur per week waarvan 13 uur als directeur/bestuurder.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht/geb.jaar	Neven-functies	Dienstverband	Vast beloning	Variabele beloning
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	-penningmeester Groen Links Lelystad -directeur/bestuurder Stichting Harmonisch Beheer	Loondienst 13 uur per week	€25.400.-	geen

De Raad van Commissarissen bestond eind 2008 uit vijf personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht/geb.jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
J. Geurts (ex-bestuurslid)	30-9-1987	17-6-2010	man 1948	zelfstandig ondernemer in praktijk Witte Waterlelie	+DGA genieten BV (stamrecht BV) +lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	voorzitter/volkshuisvesting
G.van Buul (namens de huurders)	24-5-2007	24-5-2012	vrouw 1961	vestigingscontroller Baas Infrastructuur	+lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	financiën
dr. P. Gelderloos	1-3-2005	1-3-2009	man 1953	CEO Scarlet NV	+Voorzitter International Meditation Society +Penningmeester Stichting Onoverwinnelijkheidsscholen +Voorzitter Stichting Financieel Centrum Nederland +Bestuurslid Stichting Maharishi Global Finance Research +lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	juridische zaken
Ir. A. Hammer	3-4-2008	3-4-2012	man 1951	organisatieadviseur	+ Voorzitter vereniging van Register Informatici + Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Nationaal Informatici Register + Voorzitter Stichting Behoud Kunst, Cultuur Historie Land van Vollenhove + Voorzitter bestuur Don Kasakenchor +Lid KIVI/NIRIA + lid Cultuurhistorisch Platform Kop van Overijssel	Project-ontwikkeling en marketing/communicatie
J. Paashuis (namens de huurders)	9-6-2008	9-6-2012	vrouw 1966	Care manager	+ lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	P&O en huurdersbelangen
In 2008 afgetreden commissarissen:						
M. Koetsier (namens de huurders)	14-7-2005	4-2-2008	vrouw 1960	coördinerend begeleider bij Stichting InteraktContour	+vrijwilliger milieudefensie +lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	huurdersbelangen

Begin 2008 bestond er een vacature. Deze is op 3 april opgevuld. In februari is de samenwerking met één van de commissarissen beëindigd wegens onverenigbare standpunten. De ontstane vacature is enkele maanden later opgevuld. De voorzitter heeft een nieuwe verkorte zittingstermijn gekregen. In verband met de strijdigheid van deze herbenoeming met de richtlijn uit de governancecode, is uitgebreid gesproken over nut en noodzaak van deze herbenoeming. Vanwege de zeer korte zittingstermijn van de overige commissarissen en ten behoeve van de continuïteit is besloten te verlenen met een verkorte zittingstermijn van twee jaar. Eind 2008 is er nog één ex-bestuurder in functie.

Vrijwel alle leden hebben als nevenfunctie zitting in de Raad van Toezicht van Stichting Harmonisch Leven (SHL) waarmee op toezichtniveau deels een personele unie bestaat. De vergaderingen worden gescheiden georganiseerd, gehouden en genoteerd. SHL heeft gescheiden activiteiten en belangen. Daarom ziet de raad hier geen risico. In 2008 is hier echter enige verandering in gekomen en heeft SHL, als bewonersorganisatie een rol in het toelatingsbeleid van Harmonisch Wonen gekregen. In 2009 zal een evaluatie plaatsvinden op mogelijk strijdige belangen vanuit het toezicht.



Begin 2008 verbouwd kantoor van Harmonisch Wonen

IMPLEMENTATIE GOVERNANCECODE

Per 1 januari 2007 is de nieuwe governancecode van kracht verklaard in de Aedescode. De code is in 2008 integraal geïmplementeerd. De complete governancecode, met de bijzondere uitwerkingen en opmerkingen (pas toe of leg uit) van Harmonisch Wonen is te downloaden van de website www.harmonischwonen.nl. Ook is er een integriteitscode met klokkenluidersregeling van kracht en in te zien. De vastgestelde afwijkingen van de governancecode worden hierbij benoemd:

1. Artikel II.1.4.d: Er wordt geen gebruik gemaakt van een handleiding voor de financiële verslaggeving. De bestaande verslaggeving geldt als model, waarbij wijzigingen ieder keer worden gemotiveerd en getoetst aan de algemene richtlijn als omschreven in de kop van dit artikel.
2. Artikel II.2.1: Dit artikel regelt de beperkte zittingsduur van de bestuurder. Vanwege vigerende afspraken met de huidige bestuurder wordt de beperkte zittingstermijn eerst dan ingevoerd bij de aantelling van een opvolger.
3. Artikel II.2.1: Dit Artikel regelt de onafhankelijke positie van de commissarissen. Op dit aspect is een zorgvuldige afweging gemaakt. Harmonisch Wonen streeft naar 50% onafhankelijke leden in de raad. Vanwege de bijzondere en recente ontstaansgeschiedenis van Harmonisch Wonen wordt de binding met de doelgroep (de transcendent meditatie-(TM)beoefenaar) ook in de raad op prijs gesteld. Om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat een deel van de raad deze binding ook persoonlijk heeft, hetzij door in het project te wonen, hetzij door een betrokkenheid bij TM-organisaties. Naast dit criterium streeft de raad in haar samenstelling naar 25% leden die de TM techniek niet beoefenen. In lid d) van hetzelfde artikel wordt nader gespecificeerd dat medewerkers en bestuurders van de lokale en nationale TM-organisaties als niet onafhankelijk worden beschouwd. In aanvulling op lid g) wordt gesteld dat ook (over)buren van huurders als niet onafhankelijk worden beschouwd.

BELONING VAN RAAD EN DIRECTEUR/BESTUURDER

De leden van de Raad van Commissarissen hebben gezien de schaal van de organisatie afgezien van een beloning. Onkosten kunnen worden gedeclareerd. In 2008 zijn er enige cursus-, materiaal en reiskosten gedeclareerd.

Conform de aanbeveling van de commissie Izeboud wordt het salaris van de directeur/bestuurder verantwoord. Gezien de schaal van de organisatie wordt de directeur/bestuurder beloond conform de CAO ingeschaald in schaal N (zie de tabel op blz. 13). Daarnaast is de directeur/bestuurder conform CAO aangesloten bij een pensioenfonds.

WERKWIJZE VAN DE RAAD

Jaarlijks vergadert de raad ca 5 maal. Op de eerste en de derde vergadering worden actuele zaken en thema's behandeld. De tweede en vierde vergadering zijn o.a. gewijd aan resp. jaarverslag en begroting. De vijfde vergadering is o.a. gewijd aan het eigen functioneren en het functioneren van de bestuurder. Iedere vergadering wordt er kort aandacht besteed aan lopende zaken, bestuursbesluiten, actualiteiten in de volkshuisvesting en aan de verhuurresultaten. De raad heeft in 2008 geen commissies gehad of ingesteld.

WERKWIJZE JAARVERSLAG

In de tweede vergadering wordt het jaarverslag behandeld in bijzijn van de certificerende accountant. Het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening wordt opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur waarbij de jaarrekening wordt uitbesteed aan een deskundige (accountant). Naast het opstellen van de jaarrekening produceert deze (niet certificerende) accountant een financiële meerjarenraming en een analyse van de algemene kosten in vergelijking met die van voorgaand jaar en de begroting. In sommige gevallen worden er van meerdere scenario's meerjarenramingen gemaakt. De dotatie onderhoud, een van de grootste posten naast rente, wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse actualisatie van een meerjarenraming onderhoud waarin de realisatie van het laatste jaar is meegenomen.

In 2008 zijn met deze werkwijze geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

WERKWIJZE BEGROTING

De begroting wordt opgesteld door het bestuur; een korte actualisatie van het meerjarenbeleidsplan wordt bijgevoegd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Eens in de vier à vijf jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld.

In 2008 zijn met deze werkwijze geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

WERKWIJZE CONTROLE INTERNE BEHEERSING

Jaarlijks wordt het jaarverslag in het bijzijn van de accountant besproken. De jaarbegroting wordt besproken en goedgekeurd. De financiële meerjarenraming wordt geanalyseerd en er wordt gecontroleerd of de gemaakte conclusies vertaald zijn in passend beleid. De technische meerjarenraming wordt inhoudelijk beoordeeld (zowel op technische als markttechnische aspecten) en beoordeeld op financiële haalbaarheid en inbedding in de algemene financiële meerjarenraming. De externe (certificerende) accountant is in 2008 niet aan een beoordeling onderworpen, maar de samenwerking is ongewijzigd voortgezet. In het kader van de implementatie van de governancecode zal in vervolgjaren hier aandacht aan worden besteed.

Bij het beschikbaar komen van de Aedes Bedrijfstakinfo wordt de individuele positionering besproken. In 2008 is ook de individuele rapportage van het CFV en Het Glazen Huis besproken. Op die wijze vindt er een brede evaluatie plaats van de financiële prestaties.

In 2008 is een nieuw treasurystatuut vastgesteld. Dit statuut is een effectief controle- en handhavinginstrument op solide financieel beleid en beheer.

In 2008 heeft de accountant enkele opmerkingen gemaakt over de interne controle. Er zijn op dit punt geen ongeregelheden geconstateerd, maar met name als het gaat om fraudebeheersing kleine bevoordeling van het personeel zijn er procedurele verbeteringen door te voeren. Deze punten zijn overgenomen, maar zijn, als gevolg van ziekteuitval van het bestuur zijn deze in 2008 nog niet geïmplementeerd.

WERKWIJZE THEMA'S

Aan de hand van de actuele ontwikkelingen doen raad en bestuur voorstellen voor de bespreking van thema's. Het bestuur bereidt de vergaderingen voor.

In 2008 is o.a. aandacht besteed aan het nieuwe beleids plan en aan uitbreidingsplan nen.

WERKWIJZE ZELFEVALUATIE

De zelfevaluaties vinden plaats aan de hand van checklists ontleend aan de adviezen van de commissie Glasz. Ook bij (her)benoeming wordt de checklist gebruikt evenals de profielschets van de raad en de richtlijnen als geformuleerd in de governancecode.

In 2008 heeft één herbenoeming plaatsgevonden. Op grond van strijdigheid met de richtlijnen van de governancecode (zittingsduur) is gemotiveerd de herbenoeming voor een kortere zittingstermijn overeengekomen. Tevens is, mede aan de hand van de evaluatie, de samenwerking met één van de commissarissen voortijdig beëindigd.

WERKWIJZE TOEZICHT OP FUNCTIONEREN ORGANISATIE

De raad laat zich informeren over kwaliteitsmetingen van de werkorganisatie (klantverenheidsonderzoek e.d.) en informeert periodiek rechtstreeks bij het personeel naar het functioneren van de organisatie. De raad laat zich informeren over de werkzaamheden en voorgelegde zaken van de geschillencommissie. De raad heeft zich in 2008 in het bijzonder laten informeren over de aanpak ziekteverzuim, maar hier geen ongeregelheden geconstateerd.

OVERIGE ACTIVITEITEN VAN LEDEN VAN DE RAAD

Het bestuur bezoekt enkele malen per jaar o.a. door Aedes georganiseerde thema bijeenkomsten over actualiteiten. Afhankelijk van de portefeuilles van de leden van de raad gaat er een enkele keer een van de commissarissen mee of gaan zij zelfstandig. Ook is er ruimte voor commissarissen om cursussen te doen.

In 2008 hebben de drie nieuwe commissarissen deelgenomen aan een introductiecursus voor commissarissen van woningcorporaties.

De bewonersavonden worden vrijwel altijd door één of meerdere leden van de raad bijgewoond om zowel het functioneren van de organisatie als de stemming onder de huurders te peilen.

OP TE VRAGEN STUKKEN

De volgende stukken zijn vrij te raadplegen op de website www.harmonischwonen.nl: De statuten; de voor Harmonisch Wonen uitgewerkte governancecode; Profielschets Raad van Commissarissen; Reglement Raad van Commissarissen; de verschillende checklisten Evaluatie, Herbenoeming en Beoordeling bestuur; de Procedure werving huurdersleden; en tot slot de Integriteitscode met klokkenluidersregeling.

OVERZICHT BELANGRIJKSTE ONDERWERPEN BESPROKEN IN REGULIERE VERGADERINGEN

De Raad van Commissarissen is in 2008 vier maal in vergadering bijeen geweest. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- De uitgewerkte governancecode en de integriteitscode worden vastgesteld.
- In het kader van de zelfevaluatie van de raad wordt geconstateerd dat er zich knelpunten hebben voorgedaan, anders dan (aandachtspunten in) het functioneren van twee der commissarissen. De raad neemt stappen om tot verbetering te komen.
- De meerjare prognose ontwikkeling salarissen wordt besproken. Er wordt besloten in het beleidsplan een financiële paragraaf op te nemen, waarin dit punt ook wordt behandeld.
- Er worden vragen gesteld over de adequaatheid van de begeleiding van een langdurig ziek medewerker. De vragen worden naar tevredenheid beantwoord.
- De contractvoorwaarden voor uitbesteed werk worden besproken. Met name de eis aan bedrijven van het hebben van een aansprakelijkheidsverzekering wordt benoemd.
- Het concept treasury statuut wordt besproken en in een latere vergadering vastgesteld.
- De startnotitie voor het beleidsplan wordt besproken en gewijzigd vastgesteld, evenals de procedure voor de totstandkoming van het beleidsplan. Overleg met stakeholders neemt een belangrijke plaats in.
- Er worden vragen gesteld over de balansventilatie in een deel van de woningen. Tot tevredenheid van de raad wordt vastgesteld dat hier reeds een zwaarder onderhoudsregime op wordt uitgevoerd en dat er aandacht is voor het bewoners onderhoud aan de installatie.
- Het jaarverslag wordt besproken in het bijzijn van de accountant en vastgesteld. De accountant doet enkele aanbevelingen over de interne controle. Deze worden overgenomen.
- De statutaire wijziging (naamswijziging) wordt goedgekeurd.
- De dreigende uitval van de directeur als gevolg van ziekte wordt besproken en er wordt een plan van aanpak opgesteld voor vervanging.
- Het verloop van de gesprekken met stakeholders over de ontwikkeling van het beleidsplan wordt besproken.
- De kansen en randvoorwaarden voor een project nieuwbouw worden besproken.
- De raad keurt ondersteuning van een van de deelnemende partijen aan de waterschapsverkiezingen af. Er wordt besloten geen actieve promotie te voeren en in een volgende verkiezing niet meer te participeren in een dergelijk initiatief.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



Zomerfeest 2008. Bewoners organiseren jaarlijks vier seizoensfeesten. De feesten komen in aanmerking voor sponsoring uit het participatiebudget.

KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

Het bezit van Harmonisch Wonen is geconcentreerd in het zogenaamde Sidhadorp, een buurt van en voor beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM). Dat bezit is voldoende in omvang om aan de specifieke vraag van TM-beoefenaren te voldoen. De wachttijd voor een woning is beperkt tot maximaal 1 jaar, met uitzondering van de langere wachttijd voor seniorenwoningen.

NIEUWBOUW

Binnen de gemeente is de druk op de woningmarkt groter en we hebben de gemeente aangeboden ook buiten het huidige bezit en doelgroep te willen bouwen. Afspraken hierover zijn in het convenant 2004-2007 opgenomen. In 2008 is er in compromis invulling gegeven aan de afspraak tot het bouwen van 30 nieuwe woningen, met het ter beschikking stellen van een bouwlocatie voor de bouw in 2011. De insteek van de afspraak was, dat er een locatie gevonden zou worden voor de Vedische bouw, wat echter niet voor 100% haalbaar is op de ter beschikking gestelde bouwlocatie. Eind 2008 is, in de stakeholdersgesprekken voor de ontwikkeling van het beleidsplan, met de gemeente afgesproken dat zij de ontwikkeling van een groter project in studie nemen, reeds in de stedenbouwkundige fase van de uitleglocatie. Dat betekent dat er voor de verdere toekomst mogelijkheden kunnen ontstaan voor de bouw van enkele honderden woningen.

VEDISCHE BOUW

Vanuit de specifieke identiteit van onze corporatie menen we de meerwaarde die wij kunnen bieden ook voor nieuwbouwprojecten te laten gelden. Wij hebben de mogelijkheid andere woonproducten te realiseren die andere doelgroepen aantrekken. Daarmee kunnen we een aanvulling zijn op de producten in de Lelystadse markt en meer mensen een thuis bieden dan met "standaard" woningen en wijken. Dit standpunt is onderbouwd door verkennend marktonderzoek en wordt ondersteund door één van de zorginstellingen in Lelystad. Het gaat hierbij om de Vedische bouw, een oud Indiase wijze van gezond bouwen. Dergelijke bouwwijzen, waarbij ook spirituele aspecten worden meegenomen in de opzet, spreken in toenemende mate grote groepen mensen aan. Om onze eigen identiteit te behouden en om toch een zinvolle aanvulling te kunnen zijn op de Lelystadse markt, beperken we ons voor nieuwbouw tot deze bouwwijze, maar wel voor een algemene doelgroep. In het convenant met de gemeente is overeenstemming over de ontwikkeling van ca 30 woningen in de sociale huur. De realisatie is voorzien voor 2011.

HARMONISCH WONEN IN LEYSTAD

Lelystad is een groeiende markt. Ondanks dat de wachttijden stadsbreed relatief kort zijn, is er vraag naar nieuwbouw in de sociale huur. In overleg met de gemeente heeft Centrada, de grote corporatie in Lelystad deze taak opgepakt met de afspraak te komen tot de bouw van meer dan 1000 woningen in de sociale sfeer in de komende 10 jaar. Harmonisch Wonen heeft aangeboden ook te komen tot nieuwbouw om een bijdrage te leveren aan de opgaven voor de stad. Vanwege de draagkracht van Harmonisch Wonen zal deze bijdrage relatief beperkt zijn, maar vanwege de bijzondere kwaliteit van het aanbod, de realisatie van gezonde woningen volgende de Vedische bouw, is dit zowel voor de gemeente als voor de markt een interessante optie.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 25 jaar oud of minder en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

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

In 2008 is er conform de meerjarenraming onderhoud gepleegd en aanbesteed. Het schilderwerk aan enkele complexe n is door een moeizame aanbesteding een jaar vertraagd. Voor het overige ligt het onderhoud op schema en is de kwaliteit gewaarborgd.

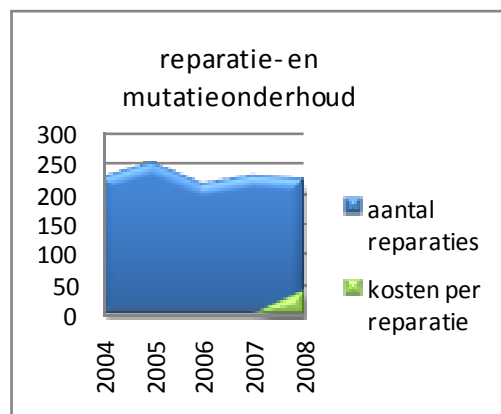
Bij de inventarisatie is uitgegaan van technisch noodzakelijk onderhoud en voor een aantal onderdelen het markttechnische onderhoud. Dit laatste deel zal verder worden uitgebreid in de komende jaren. Dat houdt bijvoorbeeld in dat er gereserveerd wordt voor invoering van het politiekeurmerk veilig wonen. Door de invoering van de vennootschapsbelasting per 2008 is dit beleid vooralsnog uitgesteld. Specifiek voor wat betreft de invoering van het politiekeurmerk is dat verantwoord; in 2008 is navraag gedaan naar de inbraakcijfers in ons bezit. Deze blijken laag te zijn. Daarmee is in beginsel de opwaardering niet urgent.

Harmonisch Wonen kiest voor een soepel beleid als het gaat om de wijzigingen die huurders aan woningen aanbrengen. Door de vrijheid die daardoor voor de huurder ontstaat hopen we een sterkere binding met de woning te bewerkstelligen. Ook de differentiatie, die daardoor ontstaan in het bezit kan leiden tot een betere bediening van de markt.

Waar mogelijk wordt gekozen voor kleinschalige werkwijzen waardoor huurders niet met veel verschillende werklieden krijgen te maken. Vooral van belang is de kleinschalige werkwijze bij keuken- en badkameronderhoud. Doordat we het in eigen beheer uitvoeren met een all-round onderhoudsman, kan een (standaard)keuken in één dag vervangen worden en weer werkend worden opgeleverd. Hierdoor hebben huurders minimaal overlast. In 2008 zijn op deze wijze 31 keukens of douches opgeknapt. Problemen traden op bij de keukenvervanging, toen een belangrijke leverancier van keukenbladen, Ocriet, failliet ging. Marktonderzoek heeft uitgewezen dat er geen vergelijkbare aanrechtbladen te verkrijgen zijn voor eenzelfde prijs. Huurders die een dergelijk blad besteld hadden zijn gecompenseerd. Hierdoor is een schadepost ontstaan van ca 2000,- euro.

KLACHTEN-, MUTATIE- EN SERVICEONDERHOUD

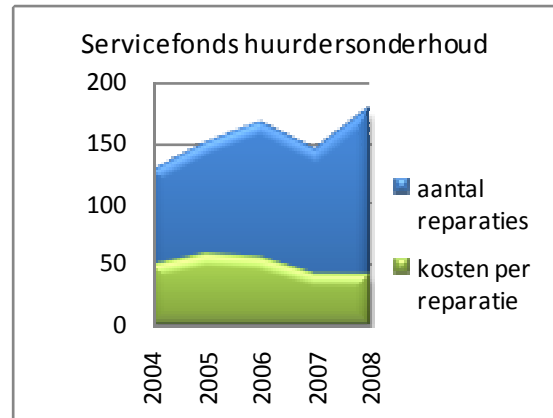
Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door eigen dienst uitgevoerd. Doordat het kleine woningbezit aaneengesloten is gebouwd kan hier relatief goedkoop worden gewerkt. De kleinschaligheid bevordert de herkenbaarheid van de woningbouwstichting. In 2008 hebben zich geen bijzondere rheden voorgedaan. Het aantal



reparatieverzoeken is stabiel. Dit jaar is voor het eerst aangegeven wat de kosten per reparatie zijn.

Naast de door de eigen dienst uitgevoerde reparaties aan de woningen, zijn er ook reparaties verricht in het kader van servicekosten. Het gaat daarbij om services zoals tuinonderhoud, het fonds huurdersonderhoud (inclusief ontstoppingsfonds) en het dakgotenfonds. Het aantal reparaties blijft stijgen. In de grafiek hiernaast is de belangrijkste service weergegeven.

De servicekosten bijdrage aan het fonds huurderonderhoud bedroeg eind 2008 hetzelfde als eind 2007; €5,50 per maand (inclusief ontstoppingsfonds).



Sinds 2005 is er een dispuut met de belastingdienst over het heffen van btw over de servicekosten. Eind 2008 hebben we eindelijk definitief uitsluitsel gekregen en is duidelijk geworden dat de services btw vrij zijn. Met name het servicefonds huurderonderhoud, wat door eigen dienst wordt uitgevoerd, wordt daar aanmerkelijk godkoper van. In 2009 kan de bijdrage dan ook naar beneden.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

In 2004 is Harmonisch Wonen begonnen met de seriematige vervanging van keukenblokken en het opknappen van de douchehoek in het oudste complex. Bewoners konden daarbij kiezen uit een uitgebreid optiepakket, voor een deel gratis (voornamelijk kleurkeuze) en voor een deel tegen meerprijs. Bij een aantal basisopties is er een mogelijkheid dit te huren of te kopen, bij luxe opties is er alleen een mogelijkheid te kopen. De planning voor de keukenvervanging loopt sinds het begin een half jaar achter op schema. Daarom is in 2008 een start gemaakt deze achterstand in te lopen door een grotere hoeveelheid woningen in te plannen. Het ziet er naar uit dat hierdoor de achterstand eind 2009 is ingelopen. In 2008 zijn in totaal 31 keukens en douches opgeknapt.

Het planmatig- of groot onderhoud spitst zich momenteel verder hoofdzakelijk toe op zaken als schilderwerk. In 2008 is getracht het schilderwerk voor de oudste complexen 1-3 in een meerjarenprestatieovereenkomst onder te brengen. Uitgangspunt hierbij was de schilder niet af te rekenen op het verrichte werk, maar op het duurzaam waarborgen van de prestatie. Daartoe is een systematiek besproken van het jaarlijks meten van de toestand van het schilderwerk. Het schildersbedrijf heeft bij aanvang de suggestie gewekt dat deze systematiek leidt tot kostenbesparing, omdat de werkwijze eventuele schade en meerkosten zou beperken. Extensieve onderhandelingen hebben niet kunnen verhelpen dat de werkwijze toch leidde tot aanzienlijk hogere kosten. De onderhandelingen zijn daarop afgebroken en er is een reguliere offerte aangevraagd. Met schildersbedrijf Blaauw is vervolgens een traditionele meerjarenovereenkomst gesloten. Het schilderwerk heeft daardoor wel vertraging opgelopen en het voor 2008 geplande werk wordt daardoor uitgevoerd in 2009.

Om de sterk wisselende onderhoudskosten over de jaren te spreiden wordt gewerkt met een onderhoudsvoorziening. Om fiscale redenen is begin 2008 deze voorziening teruggedraagt naar nul. Om de benodigde fondsen weer op te bouwen wordt er jaarlijks een dotatie verricht van €148.636,-

WONINGVERBETERING

Harmonisch Wonen verricht geen groot onderhoud of renovaties aan het relatief jonge bezit. Van complexgewijze woningverbetering is dan ook geen sprake. Zowel de technische kwaliteit van de woningen en de sociale structuur van de buurt geven ook geen aanleiding enige noodzaak hiertoe de komende jaren te verwachten. Er is wel een individuele regeling woningverbetering. De regeling woningverbetering beoogt de huurders een grotere vrijheid te bieden in het afwerkingsniveau van de woning. Samen met het sociale beleid bij oplevering bij mutatie wordt dit instrument ingezet om de klant meer keuzevrijheid te gunnen om de woning naar eigen smaak aan te passen.

In het kader van de marktgerichte kwaliteitszorg wordt een standaardpakket aangeboden aan de huurders. Zij kunnen met name de zolder en de badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% en een huurverhoging. Bij eenvoudige keukenverbetering, uitgevoerd bij keukenhoud, geldt eenzelfde constructie. De omvang van deze investeringen door de corporatie is beperkt en schommelt rond de €3000,- per jaar. In 2008 was de investering €3985,-. Er wordt echter meer gebruik gemaakt van de regeling dan door de woningbouwstichting is geïnvesteerd; de huurder heeft immers de keuze een verbetering zelf te betalen. In 2008 zijn er in dit kader in totaal in 18 woningen verbeteringen geplaatst, variërend van een extra keukenkastje bij keukenvervanging tot de plaatsing van een hoekkeuken of een zolderverbouwing met de plaatsing van een velux venster en een vliering. De belangstelling was dit jaar aanmerkelijk hoger dan vorig jaar, toen er slechts 8 verbeteringen zijn uitgevoerd. Dat is in belangrijke mate terug te voeren op de toename in de uitvoering van badkamer en keukenhoud, waarbij door de klant gekozen kan worden voor opties.

MILIEU

Het milieuaspect heeft bij ons een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de oprichting van Harmonisch Wonen is met name aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht besteed. Bij de bouw is steeds zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. In 2007 hebben we als één van de eerste corporaties alle woningen van een energielabel voorzien. Deze labels bleken niet geheel correct te zijn. In 2008 hebben we alle woningen opnieuw laten bekijken. Het blijkt dat alle woningen in het bezit groene labels A, B of C hebben. Daarmee zijn we de groenste corporatie van Nederland.

In 2008 is ca 2000 euro aan milieukosten uitgegeven bij een project vervanging mechanische ventilatie. De kosten zijn gemaakt voor de plaatsing van extra energiezuinige ventilatoren.

Bij deurvervanging wordt zo veel mogelijk gekozen voor hout met FSC keurmerk.

Voor nieuwbouw wordt gekozen voor de *Vedische bouw*. De Vedische bouw is een oud Indiase bouwwijze waarin gezondheid en welbevinden van de mens centraal gesteld wordt. Hierbij spelen gezonde materialen een vanzelfsprekende rol, maar het gaat verder. De ins teek is grondiger dan in Nederland gebruikelijk.

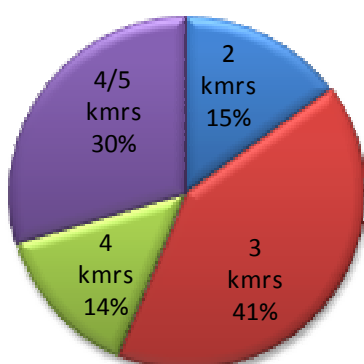
TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

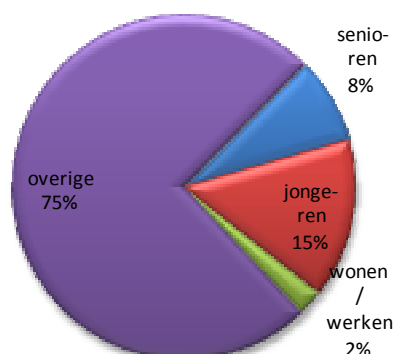
Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2008 is één woning verkocht aan een zittende huurder, gelijk aan de jaren daarvoor.

Er is een relatief ruime voorraad voor starters en kleine gezinnen. Ondanks dat daar relatief veel aanbod is, is de wachttijden daar het langst.

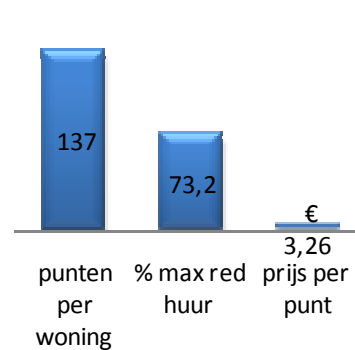
woningen naar grootte



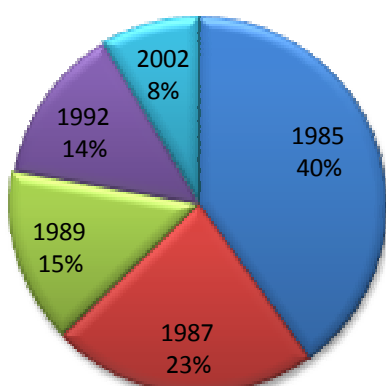
woningen naar doelgroep



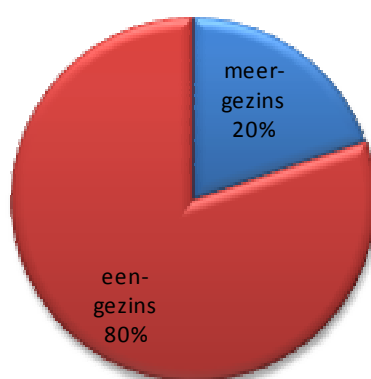
puntenwaardering



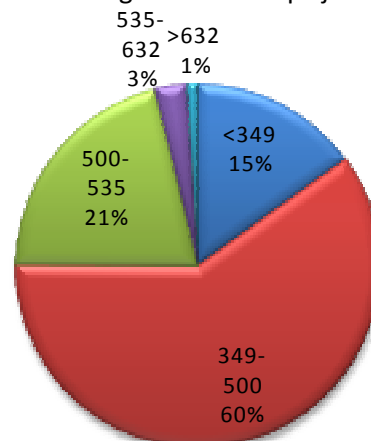
bouwjaar woningen



woningen naar bouwaard



woningen naar huurprijs



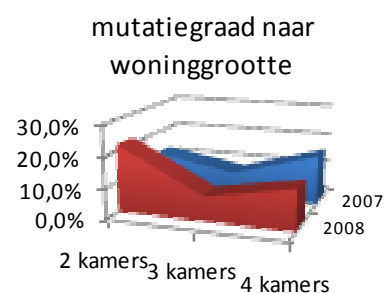
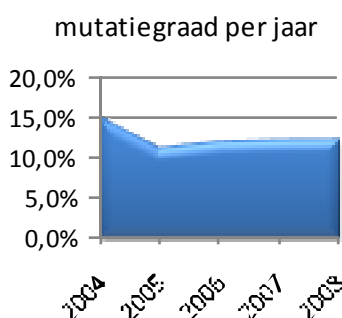
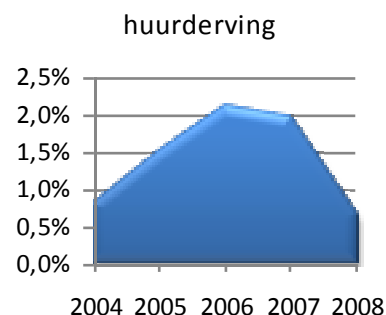
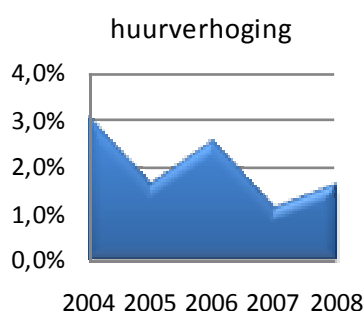
WONINGTYPEN EN PRIJSPEIL

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

De huren zijn in 2008 met de inflatie van het voorgaande jaar verhoogd. Dit is in lijn met het eigen beleid. Dit beleid is ingezet in verband met relatief hoge huur van gemiddeld 73% van de maximaal redelijke huur. Hiermee is een einde gekomen aan de, vanwege de brutering noodzakelijke periode van hoge huurverhogingen.

In 2008 was de huurderving onder de 1 procent, nadat er gedurende drie jaar sprake is geweest van een hogere huurderving. De hogere huurderving was het gevolg

van het teruglopen van de vraag voor woningen van mensen die de TM-techniek beoefenen. Eind 2007 is het toelatingsbeleid gewijzigd, waarna de verhuur weer aantrok. Overigens is er slechts zeer beperkt gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het gewijzigde beleid. Er was in 2008 sprake van net voldoende belangstelling van mensen die de TM-techniek beoefenen.



VERHUURBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid:

TOELATINGSBELEID

Met ingang van december 2007 schrijft Harmonisch Wonen woningzoekenden in die zich hebben aangesloten bij de bewonersorganisatie Harmonisch Leven (SHL). Woningzoekenden die als actieve TM beoefenaren zijn geregistreerd bij Stichting Onderwijs en WCI (SOWCI) krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. Op deze wijze wordt de identiteit van het Sidhadorp gewaarborgd. Overigens wepmt SHL geen andere drempels op, voordat mensen zich kunnen aansluiten, dan het deelnemen aan een informatiebijeenkomst en het ondertekenen van een deelnemersovereenkomst. In de deelnemersovereenkomst wordt o.a. afgesproken dat de deelnemers een maandelijkse bijdrage betalen van ca. 22 euro per maand voor een aantal specifieke voorzieningen in het Sidhadorp. Harmonisch Wonen overlegt met SHL over de inhoud en uitwerking van de regeling en houdt de eindverantwoordelijkheid voor de inschrijving van woningzoekenden. Voor bijzondere doelgroepen, zoals statushouders kan Harmonisch Wonen afwijken van de regeling met SHL.

In 2008 hebben 28 huishoudens, waarvan minimaal één lid de TM-techniek beoefent zich als woningzoekenden ingeschreven. Daarmee is de wachtlijst even lang gebleven. Daarnaast hebben zich 24 mensen gemeld voor een informatieavond voor mensen die de TM-techniek niet beoefenen. De avond wordt alleen gehouden als er geen wachtlijst meer is voor een bepaald woningtype en er wel woningen beschikbaar zijn. In 2008 is de informatieavond niet gehouden. Alleen voor vierkamer eengezinswoningen is het criterium om een informatieavond te houden in de zomer bijna gehaald.

Uit de verhuurgegevens blijkt dat, van de nieuwe verhuringen in 2008, ca. driekwart van de volwassen bewoners de TM- of TM-Sidhitechniek beoefent.

Er stonden eind 2008 18 mensen ingeschreven als actief woningzoekende en 23 passief.

VERHUURBELEID

Voor de verhuur schrijven geïnteresseerden zich in bij de corporatie als woningzoekende. Harmonisch Wonen werkt met het optiemodel waarbij de 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. Met een systeem van telmaanden wordt bepaald in welke volgorde gegadigden woningen aangeboden kunnen krijgen. Hierin is zowel de wachttijd begrepen als een aantal urgentiefactoren. Urgentie wordt gestaffeld verleend, afhankelijk van de omstandigheden. In 2008 zijn de criteria hiervoor expliciet geformuleerd in een nieuwe richtlijn. Naast de gestaffelde urgentie is er een mogelijkheid absolute urgentie aan te vragen. De criteria hiervoor zijn gelijkgesteld aan de criteria zoals Centrada die ook hanteert in de rest van Lelystad. Op die wijze is vergelijkbaar hoeveel urgenten wij huisvesten in het kader van het convenant met de gemeente. In 2008 is één absolute urgentie verleend en één keer zij drie telmaanden toegekend. Beide gevallen betrof een sociale urgentie.

De keuze uit de woningen wordt beperkt aan de hand van een systematiek waarin passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen de centrale parameters zijn. Boven de aftoppingsgrenzen wordt niet verhuurd aan huursubsidieontvangers, terwijl door labeling mensen met lagere inkomens eerder in goedkopere woningen terechtkomen.

Ook aan de bovenzijde vindt een inkomenstoets plaats. In beginsel komt een gegadigde niet in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrenzen wanneer hij voor die woning minder dan 1/7 deel van zijn bruto inkomen aan huur zou gaan besteden.

WACHTTIJDEN

Voor seniorenwoningen bedraagt de wachttijd enkele jaren. Voor driekamerwoningen bedroeg de wachttijd enkele maanden, maar deze is stijgende doordat de mutatiegraad in deze categorie woningen vanaf eind 2008 sterk lijkt te dalen. Voor twee- en vierkamer-woningen is de wachttijd beperkt tot enkele maanden.

Eind 2008 was er geen sprake van structurele leegstand (langer dan drie maanden).

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

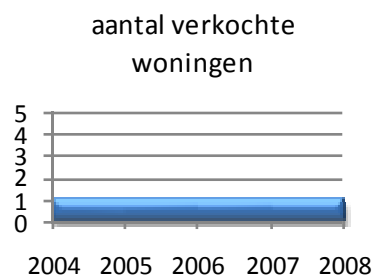
De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2008 korter dan bij de andere lokale corporatie. Dat komt doordat de woningen bij voorrang worden verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen en de belangstelling vanuit deze doelgroep relatief kleiner is. De gerichte en beperkte verhuur is gerechtvaardigd vanwege de specifieke marktvraag om bij elkaar te wonen vanwege specifieke voorzieningen. Aangezien het Sidhadorp-project in omvang niet groter is dan ca 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen, heeft deze werkwijze in 2008 geen knelpunt opgeleverd voor de Lelystadse woningmarkt.

ONRECHTMATIGE BEWONING

Vooraf in de grote steden, waar de druk op de woningmarkt groot is, is onrechtmatige bewoning, onderverhuur en overbewoning een actueel knelpunt. Op verzoek van de minister is deze paragraaf opgenomen in dit jaarverslag, zodat zij een beeld kan krijgen van de stand van zaken, breed in het land. Vanwege onze dorpsopzet en de directe en korte lijn tussen klant en organisatie, is er bekend wie er in de woningen wonen. De kreet "wij kennen onze huurders" kan letterlijk en vaak in persoonlijke zin worden opgevat. Door dit contact is met zekerheid te stellen, dat onrechtmatige bewoning bij Harmonisch Wonen in ernst en omvang verwaarloosbaar is.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

In 2008 is, evenals de voorgaande jaren, één woning verkocht. 57 woningen (ruim een kwart van het bezit) werden in 2008 "te woon" (te koop of te huur) aangeboden. Dit zijn de grotere typen houtskeletbouw, die qua huur rond de bovenste aftoppingsgrenzen liggen. Vanuit de wachtlijsten is er voor dit woningtype ook de minste belangstelling. Het verkoopresultaat is conform de planning, waarin we hebben voorgenomen om één woning per jaar te verkopen.



Bij de verkoop biedt Harmonisch Wonen geen tussenvormen tussen koop en huur aan. De grond wordt met de eigen grond in zijn geheel verkocht tegen de marktwaarde. Wel wordt in de eigendomsakte een terugkooprecht voor de corporatie opgenomen, zodat bij wederverkoop in veel gevallen het bezit opnieuw kan worden verworven, indien dat op dat moment wenselijk is. In dezelfde clausule is opgenomen dat gedurende een beperkte termijn bij wederverkoop door de aspirant koper toestemming bij Harmonisch Wonen moet worden gevraagd voor de aankoop. Deze clausule is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken, die gedragen wordt door de beoefening van de Transcendente Meditatie.

We achten het wenselijk om de klant de mogelijkheid te blijven bieden de eigen woning te kopen. Als de verkoop traag gaat blijft die mogelijkheid langer bestaan. Een minimum omvang van 210 woningen is vastgesteld, terwijl er nu 212 in bezit zijn. Er is daarmee nog ruimte voor de verdere verkoop van enkele woningen. De totale omvang van ons bezit kan niet te sterk dalen in relatie tot de algemene lasten. We zijn nu redelijk in staat een professioneel werkkapitaal te draaien op het beperkte aantal woningen. Bij een aantal woningen groter dan 210 is de werkwijze te handhaven.

De verkoop is economisch gezien interessant omdat er meer geld mee binnen komt dan met de (toekomstige) verhuur. De vrijgekomen middelen kunnen dan worden ingezet om bijvoorbeeld onrendabele investeringen in nieuwbouw mee te financieren.

LEEFBAARHEID

GEBOUWEN

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

De corporatie heeft twee gemeenschappelijke ruimten in bezit waar door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De ruimten worden beheerd ten behoeve van bewonersactiviteiten door resp. de Stichting Harmonische Voeding en door Harmonisch Wonen zelf. Sinds december 2007 is één van de ruimten ondergebracht in het kantoor van Harmonisch Wonen. Bewoners kunnen tegen een gebruiksvergoeding gebruik maken van de ruimte. De stichtingen krijgen de ruimten huurvrij in beheer, maar dragen alle overige kosten zelf. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. gezamenlijke maaltijden, recepties, feesten, buurtvergaderingen en cursussen. De ruimten worden goed gebruikt en dragen bij aan de samenhang in de buurt. De grote meditatiehal in het Sidhadorp is niet één van deze ruimten en is geen eigendom van de corporatie.

Het "om niet" ter beschikking stellen van de gemeenschappelijke ruimten levert een derving van een kleine €14.000,-. Deze derving wordt beschouwd als investering in de leefbaarheid. In het nieuwe beleidsplan 2009 zal aandacht worden besteed aan de afweging of dit een juiste besteding van middelen is en of er een herverdeling van deze inzet aan de orde zal zijn. Deze afweging in het beleidsplan is in 2008 met belanghebbenden besproken. Er blijkt een groot draagvlak te zijn voor de instandhouding van deze voorzieningen.

BUURTBEHEER

Er zijn een aantal kleine groenvoorzieningen in de buurt die worden onderhouden door de corporatie.

Ook bemiddelen we bij onenigheid tussen burens. Daarbij wordt samengewerkt met het gemeentelijke project buurtbemiddeling, uitgevoerd door het MDF (Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland).

PARTICIPATIEBUDGET

Eind 2007 is het participatiebudget ingevoerd. De opzet hiervan is dat huurders plannen kunnen indienen voor verbetering van de buurt of de sociale samenhang. Voor 2008 is een maximum vastgesteld van €5000,-. In 2008 zijn 5 aanvragen ingediend. Drie ervan voldeden aan de voorwaarden en er is een totaal van €310,- uitbetaald. De gehonoreerde aanvragen waren; "Werkgroep elektrosmog", "Winterfeest" en een drietal bijeenkomsten van de "Vrouwenvleugel". Er zijn twee aanvragen niet



gehonoreerd, beide omdat er een bijdrage werd gevraagd voor reguliere werkzaamheden van een organisatie.

DIENSTVERLENING

Om de leefbaarheid te versterken zijn we in 2005 begonnen met het aanbieden van diensten voor de verbetering van de uitstraling van de omgeving. In 2005 is de service glasbewassing ingevoerd. Op dit moment doet ca. 15% van de huurders hieraan mee.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

In 2008 is er een algemene bewonersavond in april gehouden. De aanwezige bewoners hebben de agenda van de avond bepaald. Er is op zeer betrokken wijze over een aantal onderwerpen gesproken. Het verslag van de bijeenkomst is te lezen op de website van Harmonisch Wonen.

In het najaar is een discussieavond gehouden over het op te stellen nieuwe beleidsplan. Ter voorbereiding hierop konden huurders de startnotitie downloaden van onze website. De startnotitie is in totaal 36 keer gedownload en de bijeenkomst had een opkomst van 14 huurders. Daarnaast hebben we 5 schriftelijke reacties van bewoners gehad.

Harmonisch Wonen streeft voor de bewonersavonden naar een frequentie van twee maal per jaar (één maal algemeen waarbij de aanwezigen de agenda bepalen, één maal thematisch) sinds er geen officieel bewonersorgaan bestaat. Eind 2008 is er een groep bewoners actief geworden in het oprichten van een huurdersorganisatie. Dat heeft geresulteerd in de formele oprichting en eerste gesprekken begin 2009.

BEWONERSBLAD

Maandelijks zijn de huurders op de hoogte gehouden van de actualiteit van relevant beleid en eventueel gewijzigde regelingen, spreekuren, onderhoud etc. via het bewonersblad. Het bewonersblad kwam in 2008 tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI.

WEBSITE

Sinds de zomer van 2004 is er een uitgebreide website online waar bewoners allerlei informatie kunnen vinden. Beleid is hierdoor transparanter geworden vanwege het feit dat verschillende regelingen beter toegankelijk zijn voor de huurder. Reacties zijn o.a. mogelijk per e-mail. In 2007 is er de pagina "goed bestuur" aan de website toegevoegd. Dit naar aanleiding van de governancecode en daaruit voortvloeiende publicatieverplichtingen. Ook het visitatie rapport van begin 2007 is hierin te zien en de verslagen van huurdersparticipatie.

KLACHTENCOMMISSIE

De klachtencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. Doordat er weinig klachten ingediend worden was de eigen commissie al enige

tijd niet voltallig. Vanwege praktische redenen en vanwege de versterking van de onafhankelijkheid van de commissie is hier in 2006 voor gekozen. In 2007 is de samenwerking volgens plan tot stand gekomen en ingevoerd.

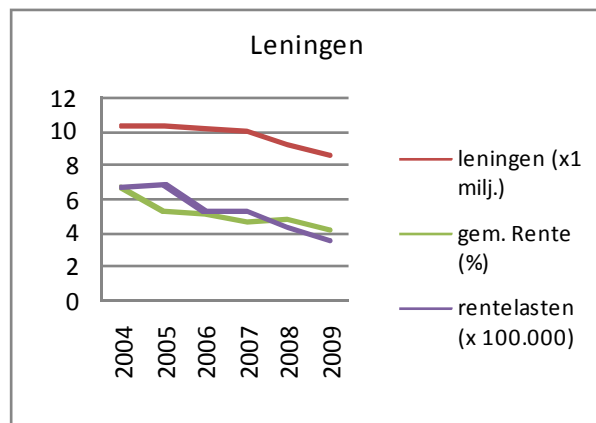
In 2008 zijn er één klacht ingediend. De klacht bestond uit een aantal onderdelen. Op alle onderdelen is de klacht ongegrond of niet ontvankelijk verklaard.

FINANCIËEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

De corporatie is financieel gesproken op een minder gunstig tijdstip opgericht. In 1985 tot 1989 zijn de meeste leningen aangetrokken. Meer dan 90% van de complexe waren gefinancierd volgens de DKPH systematiek en het overgrote deel van de leningen waren klimleningen. Een forse overfinanciering was het gevolg met hoge rentelasten. Pas in 2009 wordt de laatste oorspronkelijk lening afgelost en normaliseert de leningportefeuille. Door de klimleningen was het leningvolume vrij hoog, echter door woningverkoop en extra aflossingen is het leningvolume naar een meer normaal niveau gedaald.

In 2008 is een lening van 0,4 miljoen euro uit 2002 volledig afgelost, zonder dat daar herfinanciering tegenover stond. Daarbovenop is 0,3 miljoen euro afgelost op een variabele lening. In 2009 wordt per saldo de leningportefeuille wederom verder teruggebracht met 0,7 miljoen. De gemiddelde rente van de leningportefeuille wordt daarmee verder teruggebracht tot 4,3%. De gemiddelde rente was vijf jaar geleden nog 6,7%. De rentelasten zijn in dezelfde periode gedaald van ca €680.000,- tot €440.000,-.



De belangrijkste financiële uitkomsten in 2008 waren (x 1000):

Vermogenspositie	2008	2007	2006	2005	2004
Jaarresultaat	1424	43	9	-40	-90
Algemene reserve	978	-446	-489	-498	-458
Voorziening onderhoud	120	1387	1274	1171	996
Weerstandsvermogen	1098	941	785	673	538
% van balanstotaal	10,2%	8,3%	6,9%	5,0%	4,2%

Het totaal van de algemene reserve en de onderhoudsvorzieningen geeft het totale weerstandsvermogen. Door het laten vrijvallen van de onderhoudsvorziening is weliswaar de algemene reserve fors toegenomen maar het weerstandsvermogen niet anders dan trendmatig gestegen. Deze gegevens zijn mede van belang in verband met toekomstige financieringen, echter voor de financierbaarheid van de corporatie is de (hogere) bedrijfswaarde doorslaggevend.

Het eigen vermogen zal, bij ongewijzigd beleid binnen enkele jaren boven nul uitkomen, vanwege de sinds kort positieve jaarresultaten. De verwachting is echter dat er in 2011 nieuwbouw zal worden gepleegd, waarvan de onrendabele investering het eigen vermogen weer zal doen afnemen. Calculaties door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geven echter aan dat de nieuwbouw haalbaar is.

ANALYSE JAARRESULTAAT

In 2008 is de per 1-1-2008 aanwezige onderhoudsvoorziening vrijgevallen en als bijzondere bate verantwoord. Het nettojaarresultaat is met name daardoor met bijna 1,4 miljoen gestegen, ondanks een (voor het eerst optredende) forse vennootschapsbelastinglast van ruim € 32.000,-

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor buitengewone baten en vennootschapsbelasting) is - afgezien van deze invloed van ca 1,4 miljoen- met +€25.000 gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit is met name het gevolg van aanzienlijk lagere rentelasten +€88.000,-, lagere leegstand/meer huuropbrengst + €26.000,-, hogere opbrengst verkoop woningen + €12.000,-, hogere afschrijvingen -€ 55.000 en overige lastenstijgingen -€45.000. Deze lastenstijgingen betreffen met name belastingen: OZB -€12.000,-, de Vogelaarheffing -€10.000,-, onderhoudskosten -€11.000 en personeelslasten -€25.000,-, naast enige lastenbesparingen zoals op de verzekeringen. Door personeelwisselingen, die niet optimaal zijn verlopen, en door een probleem met de verzekering die de loonschade als gevolg van ziekte vergoed, is er een incidenteel hogere salarislast. Deze was voorzien en overstijgt niet de begroting.

In dertien jaar tijd zijn dertig woningen in de bestaande bouw verkocht. Dit is ca 12,5% van het bezit. Nog enkele jaren leunt het jaarresultaat op de voortgang van deze verkopen. Verwacht wordt dat we ca 1 woning per jaar verkopen. In 2008 is met de verkoop van één woning een boekwinst gerealiseerd van €98.000,-. De prognose is echter zo, dat vanaf 2010 de jaarresultaten ook zonder deze verkopen positief zullen uitvallen.

FINANCIERING

In 2008 zijn geen financieelactiviteiten ontplooid.

Eén van de leningen in de portefeuille is gekoppeld aan het 6-maands euribor waarvoor een lage rente wordt betaald. Op deze variabele lening is in het verslagjaar 3 ton afgelost.

Harmonisch Wonen maakt vooralsnog geen gebruik van rente-instrumenten.

In 2008 is een nieuw treasurystatuut vastgesteld.

BELEGGINGSBELEID

Liquide middelen worden uitsluitend risicovrij weggezet op spaarrekeningen of deposito's. In 2008 is een nieuw treasurystatuut vastgesteld.

BEDRIJFSWAARDE

De jaarrekening is opgesteld naar de boekwaarde bepaald als historische kostprijs verminderd met afschrijvingen. De bedrijfswaarde van het bezit ligt boven de boekwaarde. Dit betekent de verdien capaciteit van de woningen op lange termijn voldoende is om uit de kosten te komen. De bedrijfswaarde exclusief grond ligt nog 1,6 miljoen euro boven de gecorrigeerde boekwaarde (correctie voor onderhoudsvoorziening, zie ook blz. 43). Vorig jaar was dat 2,4 miljoen. De (saldo) daling wordt veroorzaakt door autonome daling als gevolg van een een jaar kortere levensduur en door extra lastenstijgingen.

RUIMTE VOOR NIEUWBOUW

Er is beperkt ruimte voor onrendabele toppen in de nieuwbouw. Het Centraal Fonds heeft deze ruimte naar aanleiding van de jaarcijfers over 2007 becijferd als voldoende voor de plannen voor de realisering van 30 nieuwbouwwoningen, voorzien voor 2011.

KENGETALLEN

Rentabiliteit	2008	2007	2006	2005
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	p.m.*	p.m.*
Vreemd vermogen	4,5%	4,5%	4,6%	5,9%
Totaal	17,4%	5,1%	4,9%	5,8%

Liquiditeit	2008	2007	2006	2005
current ratio	2,2	3,4	2,7	2

Solvabiliteit	2008	2007	2006	2005
solvabiliteit	9,1%	-4,0%	-4,3%	-3,7%
solvabiliteit bedrijfswaarde (CFV/WSW)	20,9%	14,3%	19,8%	24,7%

Huuropbrengsten (x 1000)	2008	2007	2006	2005
huuropbrengsten	1.167	1.140	1.112	1.101
huurdering	0,6%	1,9%	2,0%	1,5%
huurachterstand	1,0%	0,6%	0,5%	0,7%

Investeringen (x 1000)	2008	2007	2006	2005
nieuwbouw				
kwaliteit (woningverbetering)	4	6	3	3
milieu	2		2	
leefbaarheid	20	20	21	21
overig (2007 inrichting kantoor)		17		
totaal	26	43	26	24

De milieukosten zijn niet afzonderlijk terug te vinden in de jaarrekening. De kosten bestonden in 2006 aan uit meerkosten voor energiezuinige ventilatiemotoren bij een project vervanging mechanische ventilatie. In 2008 is wederom een dergelijk project uitgevoerd.

WONEN EN ZORG, BIJZONDERE DOELGROEPEN

INLEIDING

Harmonisch Wonen werkt samen met de welzijnsorganisatie SHV (Stichting Harmonische Voeding). Zij verzorgen ontmoetingsruimte en maaltijden in een gemeenschappelijke ruimte van de huurders. Ook verzorgen zij maaltijden aan huis voor zorgbehoevenden en andere belangstellende uit de buurt. Daarnaast is er samenwerking met de spirituele welzijnsorganisatie Sowci, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt. In 2008 is aan Sowci in het kader van het participatiebudget een sponsorbedrag verstrekt voor het "winterfeest".

Er is momenteel geen samenwerking met een zorginstelling. In de in 2002 gerealiseerde nieuwbouw bevinden zich 12 levensloopbestendige woningen. Er is voor deze woningen geen overeenkomst met een zorgaanbieder. Er is in Lelystad echter een goed vangnet voor thuiszorg aanwezig, ondermeer verzorgd door Icare. Op deze wijze is gewaarborgd dat er voldoende zorg beschikbaar is voor de zorgbehoevende huurders in ons bezit.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Met betrekking tot urgenten, asielzoekers en jongeren zijn in het (inmiddels verlopen) convenant afspraken gemaakt met de gemeente. Zolang er geen nieuw convenant met de gemeente is overeengekomen, blijft Harmonisch Wonen de afspraken uit het oude convenant opvolgen. Vastgelegd is dat Harmonisch Wonen naar rato van het aantal woningen in bezit de Lelystadse taakstelling op zich zal nemen. Volgens de in het convenant bepaalde randvoorwaarden betekent dat er in 2008 een opgave lag om ca. 2 jongeren, 2 urgenten en 1 statushouder te huisvesten. De geleverde prestatie bedroeg 6 jongeren, 1 statushouder en 1 urgente. De afgesproken prestaties zijn daarmee in 2008 gemiddeld gesproken gehaald.

Overige specifieke doelgroepen zoals ex-gedetineerden en dak- en thuislozen zijn in navolging van de gemeente niet tot aandachtsgebied verklaard. De omvang van deze opgave is zodanig dat wij met onze schaal daar geen noemenswaardige bijdrage aan zouden kunnen leveren (213 sociale huur in bezit tegen een aantal van ca 8500 sociale huur in heel Lelystad).

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Een van de doeltellingen van de corporatie is het ontwikkelen van zogenaamde "gezonde" woningen volgens de richtlijnen van de Vedische bouw (zie ook beleidsplan 2004-2007). Gezonde woningen hebben, door hun specifieke bouw, een gunstig effect op het welzijn en de gezondheid van de bewoners.

In de eindgesprekken na de visitatie, is er meer duidelijkheid gekomen in de verhouding tussen Harmonisch Wonen en de gemeente en de positie van Harmonisch Wonen in de stad. De gesprekken over 30 nieuwbouwwoningen in de uitleglocatie Warande zijn opnieuw opgestart en hebben geleid tot concrete afspraken. De ontwikkeling is voorzien voor 2011. Op deze wijze krijgt de afspraak uit het convenant met de gemeente, wat in 2007 afloopt, alsnog –verlaat- een invulling.

In 2008 heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden met o.a. de gemeente in het kader van het nieuw op te zetten beleidsplan. De gemeente heeft aangegeven dat er draagvlak is voor een grotere ontwikkeling Vedische bouw in Lelystad Zuid. In 2009 zal er een stedenbouwkundige haalbaarheidsstudie worden gedaan

door de gemeente. Ook zal de afspraak worden opgenomen in het nieuw op te stellen convenant. De gesprekken hierover worden opgestart na het voltooien van het beleidsplan van Harmonisch Wonen.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties, maar opereert overigens geheel zelfstandig.

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

Overige externe samenwerking is beschreven in het bestuursverslag.



Tegen meerprijs kan gekozen worden voor een luxere cabine en een tweede toilet

Toegepaste standaard integrale douchecabine bij doucherenovatie



Toegepaste standaard keuken bij keukenrenovatie; kleurkeuze is vrij



Ook hier kan tegen meerprijs gekozen worden voor allerlei opties

28/05/2008 11:59

JAARREKENING

BALANS PER 31-12-2008

alle bedragen in euros

ACTIVA	31-12-2008	31-12-2007
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	9.837.323	10.075.450
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	26.767	26.767
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21.812	21.119
	9.885.902	10.123.336
Financiële vaste activa		
Diversen	0	0
	0	0
	0	0
Subtotaal vaste activa	9.885.902	10.123.336
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11.982	7.544
Overige vorderingen	17.640	19.191
Overlopende activa	46.730	55.775
	76.352	82.509
Liquide middelen	756.394	1.067.231
Subtotaal v lottende activa	832.745	1.149.740
TOTAAL	10.718.647	11.273.077

		alle bedragen in euros	
PASSIVA		31-12-2008	31-12-2007
Eigen vermogen			
Overige reserves		978.327	-445.569
Voorzieningen			
Voorziening onderhoud		119.776	1.387.406
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen		9.237.692	9.990.250
Kortlopende schulden			
Kredietinstellingen		0	0
Leveranciers		31.844	39.028
Belastingen en premies sociale verzekeringen		46.026	7.140
Overige schulden		29.946	20.643
Overlopende passiva		275.036	274.179
		382.852	340.990
TOTAAL		10.718.647	11.273.077

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2007

alle bedragen in euros

	2008	2007
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	1.166.677	1.140.457
Vergoedingen	22.351	21.103
Overheidsbijdragen	0	0
Verkoop onroerende zaken	95.777	82.382
Overige bedrijfsopbrengsten	53.542	47.490
	1.338.347	1.291.431
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	198.382	144.828
Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	0	0
Lonen en salarissen	125.594	110.137
Sociale lasten	17.506	14.444
Pensioenlasten	27.657	21.033
Lasten onderhoud	271.825	260.350
Bijzonder basten en lasten	-1.387.406	
Overige bedrijfslasten	212.286	201.917
	-534.157	752.709
BEDRIJFSRESULTAAT	1.872.504	538.722
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24.326	33.838
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	440.814	529.124
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	1.456.016	43.437
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTING	1.456.016	43.437
Vennootschapsbelasting	32.119	
RESULTAAT NA BELASTING	1.423.897	43.437

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt in principe BW2 titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waardeerings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Verkoop woningen

Vanaf 1996 is gestart met de verkoop van duurdere huurwoningen. Het verschil tussen opbrengstwaarde en boekwaarde verminderd met de verkoopkosten is als afzonderlijke post in de resultatenrekening verantwoord.

Vennootschapsbelastingplicht

Met ingang van 1 januari 2008 wordt over het resultaat vennootschapsbelasting geheven. Er zijn enkele verschillen tussen de wijze waarop het fiscale en het bedrijfseconomische vermogen wordt bepaald, waarvan het belangrijkste betreft de waardering van het verhuurbaar onroerend goed. Voor fiscale doeleinden wordt met enkele uitzonderingen uitgegaan van de waardering van het bezit tegen 70% van de WOZ-waarden.

Schattings- en waarderingswijzigingen in het verslagjaar

Mede in verband met de vennootschapsbelastingplicht vanaf 1 januari 2008 is de bestaande onderhoudsvoorziening opnieuw beoordeeld en is besloten deze via het jaarresultaat 2008 aan het eigen vermogen toe te voegen, en vanaf 2008 de voorziening opnieuw op te bouwen. Met ingang van 1 januari 2008 is eveneens de methodiek van afschrijvingen ten aanzien van het bezit aan verhuurbare objecten gewijzigd. Gekozen is voor lineaire afschrijving op de boekwaarde naar rato van de resterende levensduur, rekening houdend met een restwaarde, in plaats van de tot heden gevolgde annuïtaire afschrijvingsmethodiek.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbijbehorende installaties en aanpassingen worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, dan wel tegen lagere bedrijfswaarde.

Op de grond wordt niet afgeschreven.

Ten aanzien van grond wordt ervan uitgegaan dat bij beëindiging van de exploitatie sloopkosten gemaakt worden. Aangezien deze grondcomponent in het belang van vermogenspresentatie van ondergeschikt belang is, wordt hiervoor geen correctie toegepast op de waardering van de grond.

De afschrijving op gebouwen vindt plaats op basis van de lineaire methode. De verwachte economische levensduur is 40-50 jaar. De afschrijvingsgrondslag is vanaf 2008 de boekwaarde verminderd met een geschatte restwaarde gesteld op eenderde van de historische kostprijs.

De afschrijving vindt lineair plaats naar rato van de resterende levensduur.

Tot en met 2007 werd annuïtair afgeschreven op de aanschaffingswaarde.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem op basis van een geschatte economische levensduur van vijf jaar.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

De voorziening voor onderhoud is gebaseerd op een door inventarisatie gebaseerde meerjarenonderhoudsbegroting over de verwachte levensduur. Het uitgangspunt van de voorziening is een egalisatie van de geschatte kosten van het cydische onderhoud gedurende de resterende levensduur.

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

Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of zijn aflossingsvrij.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Huren

De huren woningen en woongebouwen betreffen de woningen en twee gemeenschappelijke ruimten. De opbrengsten van een tweetal kantoren worden afzonderlijk vermeld onder onroerende zaken niet zijnde woningen. Sinds medio 1998 is het merendeel van de opbrengsten gemeenschappelijke ruimten begrepen onder de huuropbrengsten van de woningen.

Huurderwing

Onder deze post is opgenomen de huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Vergoedingen

Dit betreft de vergoedingen die de huurders - naast de nettohuur - verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten enz. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats.

Vergoedingsderwing

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die niet ontvangen kunnen worden door leegstand.

Lasten onderhoud

Hieronder worden de dotatie aan of vrijval van de voorziening, alsmede de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatie-onderhoud verantwoord.

Het klachten- en mutatie-onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De toerekening aan het onderhoud wordt onder overige bedrijfsopbrengsten weergegeven.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, enz.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en dus niet in het bedrijfsresultaat worden verantwoord.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

31-12-2008	31-12-2007
------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie	9.837.323	10.075.450
2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	26.767	26.767
3 Onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21.812	21.812
	9.885.902	10.123.336

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Terreinen	Woningen en woon-gebouwen	Onroerende zaken niet-woningen	Totaal
Saldo per begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.531.586	9.791.127	65.174	11.387.887
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.086.783	15.654	1.102.437
- boekwaarde	1.531.586	8.494.343	49.521	10.075.450
- stelselwijziging				0
- gecorrigeerde boekwaarde	1.531.586	8.494.343	49.521	10.075.450

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen				0
- overboekingen van "in ontwikkeling"				0
- desinvesteringen aanschafwaarde	-9.075	-41.077		-50.152
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen		5.822		5.822
- afschrijvingen		-192.252	-1.544	-193.797
- afboeking onrendabele top				0
- waardeveranderingen (lagere bedrijfswaarde)				0
- correcties afschrijvingen voorgaande jaren				0
- correcties waardeveranderingen				0
	-9.075	-227.508	-1.544	-238.127

Saldo per einde boekjaar

- aanschaffingswaarde	1.522.511	9.750.049	65.174	11.337.735
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.273.214	17.198	1.290.412
- boekwaarde	1.522.511	8.266.836	47.976	9.837.323

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

- woningen en woongebouwen (ind. gemeenschappelijke ruimten)	Lineair
- onroerende zaken niet zijnde woningen (bedrijfsruimten)	40-50 jaar
	40 jaar

Zekerheden

Geen van de onroerende zaken is als zekerheid voor leningen gesteld.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt berekend als de contante waarde van de toekomstige kasstromen (exclusief de belasting over de winst) met betrekking tot de exploitatie van het verhuurd onroerend goed gedurende de veronderstelde levensduur (50 jaar en voor complex 2 40 jaar na aanschaf).

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie exd. grond bedraagt € 10 miljoen. Dit is €1,6 miljoen boven de boekwaarde gecorrigeerd voor onderhoudsvoorzieningen.

De bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt € 11,5 miljoen. Omdat het einde van de levensduur van de complexen woningen 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 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 etc. niet een hogere directe opbrengstwaarde genereert) te allen tijde tot een huidige bedrijfswaarde leidt die hoger is dan de boekwaarde van de grond. Om die reden is in de bedrijfswaarde voor de grond de huidige boekwaarde als minimumwaardering opgenomen.

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

Huurstijgings%: 1-7-2009 2,5% (gerealiseerde stijging), 2010 e.v. 2,25%.

Stijging kosten onderhoud 3,25%. Overige lastenstijging 2,25%. Rente (discontovoet) 6%.

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: 2%

Voor alle complexen behalve complex 2 (32 HAT-eenheden) bestaat een positief verschil tussen de (hogere) bedrijfswaarde en de (lagere) gecorrigeerde boekwaarde.

Voor complex 2 heeft in het verleden afwaardering tot de lagere bedrijfswaarde plaatsgevonden.

Er hoeft in de bedrijfswaarde verder geen rekening gehouden te worden met een neerwaartse rentabiliteitswaardecorrectie voor de leningen. Het huidige leningenpakket vertoont door het gunstige gemiddelde rentepercentage een positieve rentabiliteitswaardecorrectie van circa € 1 miljoen.

De bedrijfswaarde is circa € 0,2 miljoen hoger dan ultimo vorig verslagjaar.

De belangrijkste oorzaken zijn -afgezien van de autonome mutatie door het vervallen van één exploitatiejaar van de resterende levensduur- lagere onderhoudsuitgaven (circa € 0,6 miljoen) en hogere algemene lasten (circa € 0,4 miljoen) dan verwacht in de berekening ultimo vorig verslagjaar.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde per peildatum 1-1-2008 bedraagt (afgerond) € 29 miljoen.

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	Woningen en woon-gebouwen	Aangegane verplichting	Totaal
Saldo per begin boekjaar (ind. grond)			
- complex 8, geplande start bouw in 2011	26.767	0	26.767
Mutaties in het boekjaar (ind. grond):			
- investeringen			0
- overboekingen naar "in exploitatie"			0
- afboekingen			0
correcties waardeveranderingen			0
	0	0	0
Saldo per einde boekjaar			
- boekwaarde (betreft complex 8)	26.767	0	26.767

3. Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Inventarissen	Totaal
Saldo per begin boekjaar		
- aanschaffingswaarde	27.383	27.383
- cumulatieve afschrijvingen	6.264	6.264
- boekwaarde	21.119	21.119
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	5.278	5.278
- desinvesteringen aanschafwaarde	-1.510	-1.510
desinvesteringen cumulatieve		
- afschrijvingen	1.510	1.510
- afschrijvingen	-5.221	-5.221
- correcties afschrijvingen vorige jaren	636	636
	693	693
Saldo per einde boekjaar		
- aanschaffingswaarde	31.151	31.151
- cumulatieve afschrijvingen	9.339	9.339
- boekwaarde	21.812	21.812

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedraagt:
Kantoorinventaris incl. computerhardware en software
Kantoorinrichting

Lineair
5 jaar
5 jaar

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inclusief voorraden) zijn per einde van het boekjaar voor € 73.500,- verzekerd, met een garantie voor onderverzekering. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden per 1-1-2008.

Zekerheden

Vorenvermelde activa zijn niet tot zekerheid voor leningen gesteld.

Financiële vaste activa

	31-12-2008	31-12-2007
1.		
2. Diverse vorderingen	0	0
	0	0

2. Diverse vorderingen

	Deposito's	Leningen u/g	Totaal	
	0	0	0	0
Saldo per begin boekjaar	0	0	0	0
Mutaties in het boekjaar:				
- verstrekkings				
- aflossingen	0	0	0	0
Saldo per einde boekjaar	0	0	0	0

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	31-12-2008	31-12-2007
1 Huurdebiteuren	11.982	7.544
2 Overige vorderingen	17.640	19.191
3 Overlopende activa	46.730	55.775
	76.352	82.509

1. Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2008	31-12-2007
tot 1 maand	14	10	5.745	3.688
1 tot 2 maanden	1	0	1.061	
2 tot 3 maanden	1	0	1.618	
3 tot 4 maanden	0	2		3.856
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden	1		3.559	
6 mnd. of meer				
Subtotaal			11.982	7.544
Voorziening				
Totaal	17	12	11.982	7.544

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,02% van de brutojaarhuur.
(vorig boekjaar 0,65%)

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren

Voor het risico van oninbaarheid van huurdebiteuren is tot een bedrag van € 18.400,- (vorig jaar 14.000) een voorziening getroffen, voor het geheel betrekking hebbend op vertrokken bewoners, zie hierna.

	31-12-2008	31-12-2007
2. Overige vorderingen		
- Vertrokken bewoners	24.283	27.870
af. Voorziening oninbaar	-18.400	-14.000
-		
- Rekening-courant SHB	10.063	1.175
- Diversen	1.693	4.145
	17.640	19.191

3. Overlopende activa

- Rente	20.279	23.519
- Vooruitbetaalde kosten	15.396	15.417
- Ziekengeld te ontvangen	8.681	4.244
- Personeelsvoorschotten	1.671	
- Nog te factureren diensten en doorberekende kosten	703	12.179
- Diversen	0	415
	46.730	55.775

Liquide middelen

a. Direct opvraagbaar:

Kas	473	535
Kruisposten		0
Rekening-courant banken	152.827	152.566
	153.300	153.100

b. Op termijn uitgezet:

Spaarrekeningen e.d	420.835	505.012
Spaarrekeningen banken	182.258	409.119
Roparco	603.093	914.131

Totaal

756.394	1.067.231
---------	-----------

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	978.327	-445.569
------------------	---------	----------

Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve	978.327	-445.569
--------------------------	---------	----------

Algemene bedrijfsreserve

Saldo per begin boekjaar	-445.569	-489.006
Gecorrigeerde stand per begin boekjaar	-445.569	-489.006
Jaarresultaat	1.423.897	43.437
Saldo per einde boekjaar	978.327	-445.569

	31-12-2008	31-12-2007
Voorzieningen		
Voorziening onderhoud	119.776	1.387.406
	119.776	1.387.406
Voorziening onderhoud		
Saldo per begin boekjaar	1.387.406	1.274.319
Gecorrigeerde stand per begin boekjaar	1.387.406	1.274.319
Vrijval per 1 januari 2008 ivm hernieuwde schattingen	-1.387.406	
Prijsstijgingscorrectie		41.415
Dotatie boekjaar	209.691	188.169
Kosten cyclisch onderhoud boekjaar	-89.915	-116.498
Saldo per einde boekjaar	119.776	1.387.406

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen (inclusief komend verslagjaar af te lossen bedrag van 1.803.310,-)	9.237.692	9.990.250
	9.237.692	9.990.250

De leningen kredietinstellingen hebben rekening houdend met de geplande herfinancieringen alle een restantlooptijd van meer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Saldo per begin boekjaar	9.990.250	10.178.617
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen		3.000.000
- vervroegde en algehele aflossingen	-700.000	-3.169.029
- reguliere aflossingen	-52.558	-19.339
	-752.558	-188.368
Saldo per einde boekjaar	9.237.692	9.990.250

Rentevoet en aflossingssysteem.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar circa 4,5% (vorig boekjaar 5,2%). De reguliere aflossing van een annuïtaire lening zal in het komende verslagjaar ca. 33.500,- bedragen.

In 2009 is algehele aflossing van een andere annuïtaire lening ad € 1,777 miljoen aan de orde. Voor de herfinanciering is een nieuwe lening afgesloten van € 800.000,- met een looptijd tot 2014 en een rente van 4,08%, en wordt binnen een bestaande variabel aflosbare lening € 300.000 opgenomen uit de aanwezige kredietruimte. Deze lening heeft een looptijd tot 2012.

De overige leningen kennen geen tussentijdse aflossingsverplichtingen. De eerstvolgende algehele aflossing vindt plaats in 2013 (1 miljoen euro).

Zekerheden

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

	31-12-2008	31-12-2007
Kortlopende schulden		
1 Kredietinstellingen	0	0
2 Leveranciers	31.844	39.028
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	46.026	7.140
4 Overige schulden	29.946	20.643
5 Overlopende passiva	275.036	274.179
	382.852	340.990
1. Kredietinstellingen		
- Rekening-courant krediet banken		
2. Leveranciers		
- Crediteuren	31.844	39.028
	31.844	39.028
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- loonheffing incl. premies sociale lasten	5.119	2.071
- omzetbelasting	5.470	2.081
- pensioenpremies	3.350	2.339
- vut-premies	-32	649
- vennootschapsbelasting	32.119	
	46.026	7.140
4. Overige schulden		
- afrekening diverse servicekosten	-554	-1.398
- dakgotenfonds huurders	5.640	6.247
- glasfonds huurders	686	592
- onderhoudsfonds huurders	-840	-5.482
- netto lonen en spaarlonen		130
-		
- voorschotten huurtoeslag	17.980	17.850
- rekening-courant Stichting Harmonisch Beheer		
- derdengelden	1.811	565
- diverse schulden	5.224	2.139
	29.946	20.643
5. Overlopende passiva		
- niet-ervallen rente	246.863	249.073
- jaarrekening- en accountantskosten	20.000	17.000
- vooruitontvangen huur	8.172	8.106
-		
	275.036	274.179

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige onderhoudscontracten voor schilderwerk lopend tot en met 2016 voor een totaalbedrag van circa € 202.500,-, en voor software t/m 2013 voor een totaalbedrag van circa € 33.500.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2008	2007
Huren		
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	1.147.739	1.133.240
- niet-woningen (kantoren en gemeenschappelijke ruimten)	26.592	29.299
Subtotaal	1.174.331	1.162.540
Huurderiving:		
leegstand woningen	7.654	22.083
leegstand niet-woningen		
Subtotaal	7.654	22.083
Totaal	1.166.677	1.140.457

Ultimo van het jaar was de leegstand 2 verhuureenheden (ultimo vorig jaar 5).

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

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen (gem. 1,3%, vor. jr. 1,1%)	15.909	13.052
- Uitbreiding verhuurbestand		
- Af-/toename toegerekende opbrengst gemeenschappelijke ruimten	-3.453	17.000
- Huurderivingen als gevolg van verkoop woningen	-1.265	-5.566
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering	600	4.000
	11.791	28.486

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,65% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar 1,9%)

Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten	22.384	21.206
Subtotaal	22.384	21.206

Vergoedingsderiving:

- wegens leegstand	33	103
- wegens andere redenen		
Subtotaal	33	103

Totaal

22.351	21.103
--------	--------

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

- De verhoging/verlaging van de vergoedingen	1.178	2.842
- Uitbreiding met nieuwe services	0	0
	1.178	2.842

De vergoedingsderiving door leegstand bedraagt 0,14 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 0,5%).

Overheidsbijdragen

-

2008	2007
0	0

Verkoop onroerende zaken

- boekwinst verkochte woningen

95.777	82.382
95.777	82.382

In het verslagjaar is 1 woning verkocht (voig jaar idem).

Het resultaat betreft de meerwaarde van de verkoopopbrengst boven de boekwaarde verhoogd met de directe verkoopkosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

- doorberekende administratiekosten
- doorberekende arbeidskosten woningverbetering, schaden e.a.
-
- toegerekende arbeidskosten groot onderhoud (t.l.v. voorzieningen)
- toegerekende arbeidskosten klachten- en mutatieonderhoud
- toegerekende arbeidskosten servicekostenfondsen
- toegerekende arbeidskosten leefbaarheid
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, te factureren
- diensten en doorberekende kosten met btw laag tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten btw laag tarief, te factureren
- inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten
- verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw
-
-
-
- overige diverse baten

877	820
4.782	1.216
14.877	11.552
16.514	14.440
2.163	4.083
3.498	212
15.563	9.482
703	11.332
	160
-4.612	-12.704
-1.606	6.302
783	596
53.542	47.490

BEDRIJFSLASTEN**Afschrijvingen op materiële vaste activa**

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

193.797	142.845
4.585	1.983
198.382	144.828

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- verschil boekwaarde en lagere bedrijfswaarde complex 2

0	0
0	0

Lonen en salarissen

- Salarissen

138.103	121.156
138.103	121.156
12.509	11.019
125.594	110.137

Af: - Ontvangen ziekengelden

Totaal

Sociale lasten

- Sociale lasten
- Afdrachtverminderingen

17.506	15.976
	-1.531
17.506	14.444

	2008	2007
Pensioenlasten		
- Pensioen-premies	20.483	15.251
- VUT-premies	7.173	5.783
	27.657	21.033

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het boekjaar bedroeg 5 (vorig boekjaar idem). Dit betreft 1 persoon voor elk van de volgende vijf functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken, keukenmontage.

Lasten onderhoud

Uitgaven onderhoud	120.657	121.271
Bij: eigen dienst	31.391	25.992
Kosten onderhoud	152.048	147.263
Af: Cydisch onderhoud ten laste van de voorziening	89.915	116.498
Klachten- en mutatieonderhoud	62.134	30.765
Prijsstijgingscorrectie voorziening begin boekjaar	0	41.415
Dotatie boekjaar voorziening onderhoud	209.691	188.169
	271.825	260.350

Bijzondere baten en lasten

- Vrijval onderhoudsvoorziening per 1-1-2008	1.387.406	
	1.387.406	0

Overige bedrijfslasten

1 Overige kostensoorten:		
- overige personeelskosten	11.687	10.092
- huisvestingskosten	15.216	16.655
- automatiseringskosten	10.574	10.553
- algemene kosten	40.598	41.906
2 Bedrijfslasten:		
- belastingen verhuurde eenheden	55.794	43.691
- verzekeringen verhuurde eenheden	3.769	11.208
- contributie landelijke federatie (Aedes)	2.760	2.400
- bijdrage CFV ontwikkeling wijken	10.200	
3 Overige lasten:		
- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	22.351	21.343
- cursussen	1.688	708
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)	4.400	-5.500
- visitatiekosten		15.470
- energielabels woningen	7.097	
- procedurekosten huurders		
- promotiekosten	2.419	5.693
- leefbaarheid	19.570	20.011
- bijdrage huurdersorganisatie	30	
- woningverbetering	3.985	5.765
- nagekomen lasten voorgaande jaren		
- energiekosten leegstaande woningen	-36	1.856
- overige diverse lasten	184	68
	212.286	201.917

Financiële baten en lasten	2008	2007
Rentebaten (exclusief rente financiële vaste activa)		
- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen	24.326	24.807
- onderhandse leningen		9.031
- rente voorgaande jaren		
	24.326	33.838
Opbrengsten financiële vaste activa		
- Rentebaten: deposito's > 1 jaar		
- Overige opbrengsten financiële vaste activa		
	0	0
Rentelasten		
Rente langlopende schulden:		
- leningen verhuurcomplexen	438.278	526.539
- disagio nieuw afgesloten leningen		
	438.278	526.539
Rente/kosten kortlopende schulden:		
- onderhandse leningen		
- kredietinstellingen (incl. belastingdienst)	2.536	2.585
	2.536	2.585
	440.814	529.124
Saldo rentebaten en lasten	416.488	495.286
Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten		
- over in het onroerend goed geïnvesteerde eigen en vreemd vermogen		522.309
	0	522.309
Renteresultaat		27.024
Buitengewone baten		
-		
	0	0
Buitengewone lasten		
-		
	0	0
Vennootschapsbelasting		
Bedrijfseconomisch resultaat	1.456.016	
Fiscaal geen vrijval onderhoudsvoorziening (fiscale beginbalans)	-1.387.406	
Fiscaal hogere kosten oninbare vorderingen (fiscale beginbalans)	-4.400	
Fiscaal hogere afschrijving inventaris (fiscale beginbalans)	-636	
Fiscaal lagere boekwinst verkochte woning	-49.470	
Fiscale boekwinst verkochte woning naar herinvesteringsreserve	-46.307	
Fiscaal geen afschrijvingen onroerend goed	193.797	
Investeringsaftrek	25,0%	-1.315
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	26,5%	318
Fiscaal belast bedrag	160.597	
Vennootschapsbelasting	20,0%	32.119

KASSTROOMOVERZICHT

	2008	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	1.872.504	538.722
Afschrijvingen	198.382	144.828
Resultaat op verkoop woningen	-95.777	-82.382
Afname voorzieningen	-1.267.629	113.087
Afname vorderingen	6.158	-20.371
Toename kortlopende schulden	41.862	-57.458
	<u>-1.117.005</u>	<u>97.705</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	755.499	636.427
Ontvangen interest	24.326	33.838
Betaalde interest	-440.814	-529.124
Winstbelasting	-32.119	0
	<u>-448.608</u>	<u>-495.286</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	306.891	141.141
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringsmateriële vaste activa	-5.278	-17.327
Desinvesteringen materiële vaste activa	44.330	45.381
Boekwinst desinvesteringen vaste activa	95.777	82.382
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	134.829	110.436
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten langlopende schulden	0	3.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-752.558	-3.188.368
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-752.558</u>	<u>-188.368</u>
Toename/afname geldmiddelen	-310.838	63.209

Toelichting op het kasstroomoverzicht

1. Algemene grondslagen

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

2. Aansluiting kasstroomoverzicht en balans

Liquide middelen volgens de balans per 31-12-2008	756.394
Liquide middelen volgens de balans per 31-12-2007	1.067.231
Mutatie in de liquide middelen	-310.838

3. Toelichting op specifieke kasstromen

De afname in de liquide middelen in 2008 is in het bijzonder ook veroorzaakt door vervroegde gedeeltelijke aflossing op een bestaande lening, ter vermijding van overtollige liquiditeiten en onnodige rentelasten

OVERIGE GEGEVENS**OVERIGE GEGEVENS**

2008	2007
------	------

Toerekening jaarresultaat

- Algemene bedrijfsreserve

1.423.897	43.437
1.423.897	43.437

ACCOUNTANTSVERKLARING



ACCON|AVM CONTROLEPRAKTIJK B.V.
RVK NUMMER 091145970000

GILDEVELD 8
POSTBUS 21
3880 AA ZEEWOLDE
TEL. 036 - 52 38 910
FAX. 036 - 52 23 388
WWW.ACCON|AVM.NL

DATUM 25 mei 2009

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2008 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over de periode 1 januari tot en met 31 december 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

De accountantscontrolepraktijk B.V. maakt deel uit van de Stichting accountantscontrolepraktijk.
Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van accon|avm van toepassing, waarin een bepaling van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09173629 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.accon|avm.nl raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze artikelen.

Ruimte voor ondernemers!



pagina 2/2

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen per 31 december 2008 en van het resultaat over de periode 1 januari tot en met 31 december 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Zeewolde, 25 mei 2009

aconnaam controlepraktijk b.v.
Namens deze:

w.g. A. Satinge
Registeraccountant

Harmonisch

Wonen

