

JAARVERSLAG 2009



Jaarverslag over het boekjaar 2009, lopende van 1 januari 2009 t/m 31 december 2009

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, nr. 90.016762

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

Bij de afbeeldingen in dit jaarverslag:

De foto's zijn gemaakt van op de Vedische woningbouw geïnspireerde woningen in het Sidhadorp en van het "Zomerfeest", een vanuit het participatiebudget gesponsord buurtfeest.

INHOUD

Bestuursverslag	4
Voorwoord	5
Missie	5
Harmonisch Wonen	5
Huisvesting voor de klant	6
Uitbreidingsplannen	6
Beleidscyclus	7
Interne organisatie	7
Jaarresultaat	8
Aedes	8
Organisatiestructuur	8
Externe samenwerking	8
Interne controle	10
Personeel en organisatie	10
Bestuursverklaring	12
Verslag van de Raad van commissarissen	14
Organisatie	14
Implementatie Governancecode	16
Beloning van Raad en directeur/bestuurder	17
Werkwijze van de raad	17
Op te vragen stukken	19
Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen	19
Volkshuisvestingsverslag	21
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	22
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	26
Leefbaarheid	30
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	31
Financieel beleid	32
Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen	34
Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	35
Jaarrekening	36
Balans per 31-12-2009	37
Winst en Verliesrekening over 2009	39
Kasstroomoverzicht	40
Waarderingsgrondslagen	41
Toelichting op de balans	47
Toelichting op de winst- en verliesrekening	53
Overige gegevens	57
Ondertekening	57
Toerekening jaarresultaat	58
Accountantsverklaring	59

BESTUURSVERSLAG



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

In 2009 is de missie geactualiseerd in het nieuw vastgestelde beleidsplan 2009-2012 en als volgt geformuleerd:

HARMONISCH WONEN

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

Harmonisch wonen omvat een aantal aspecten:

1. Wonen in harmonie met de natuurwetten.
 - a. De regelmatige beoefening van de Transcendente Meditatietechniek (TM)¹ versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten. Daarom bieden we huisvesting aan (groepen van) mensen die TM beoefenen.
 - b. Wonen in een *Vedisch*¹ ontworpen woning versterkt het leven in harmonie met de natuurwetten.
2. Wonen in harmonische relatie met de omgeving; daaronder valt
 - a. goed samenleven in de buurt (sociaal beheer),
 - b. fysiek beheer in harmonie met milieu en gezondheid (duurzaam en gezond bouwen).
3. Werken in harmonische relatie met de omgeving. Hieronder verstaan we dat:
 - a. we de klant als leidraad nemen,
 - b. we zelf duurzaam ondernemen.
 - c. Een bedrijfscultuur die ruimte laat voor ontplooiing van de werknemers
 - d. het creëren van buurtgebonden werkgelegenheid.

De TM- ofwel Transcendente Meditatietechniek is de bindende factor van de bewoners van het 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 omdat 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.

Een aantal zaken uit de visie worden nader toegelicht in dit bestuursverslag. De overige onderdelen vindt u terug in het volkshuisvestingsverslag.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

In 2009 is op succesvolle wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de corporatie, de huisvesting van beoefenaren van de TM-techniek. Woningzoekenden zijn geholpen aan een nieuwe woning. De wachttijden waren kort, zonder dat er sprake was van leegstand. In het beheer is met succes gewerkt aan het op een goede manier in stand houden van de woningen en zijn er geen knelpunten in reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud. Meer hierover kunt u vinden in het volkshuisvestingsverslag.

In 2009 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 2009 niet ingezet.

Het grootste deel van het huidige woningbezit is niet *Vedisch* gebouwd. Onze plannen om dit te bereiken zijn beschreven in de paragraaf uitbreidingsplannen.

UITBREIDINGSPLANNEN

De plannen voor Vedische bouw, geven invulling aan de doelstelling om duurzaam en gezond te bouwen. Deze onderdelen maken integraal onderdeel uit van de Vedische principes.

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. In 2008 is er in compromis invulling gegeven aan de afspraak tot het bouwen van de woningen, met het ter beschikking stellen van een bouwlocatie voor de bouw in 2011. De bouwlocatie voldoet niet aan de Vedische richtlijnen, de gebouwen zullen zoveel als mogelijk daar wel aan voldoen.

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. In de bespreking met de gemeente over een nieuw convenant zal deze taakstelling verder worden uitgewerkt en opgenomen. Het convenant is voorzien voor voorjaar 2010.

Naast deze ontwikkeling heeft Harmonisch Wonen een mondelinge intentieovereenkomst met Fortuinlijk Wonen BV. Fortuinlijk Wonen houdt zich bezig met de projectbegeleiding van Vedische Bouw in heel Europa. Mocht zich een project aandienen binnen Nederland, waarbij de inzet van een woningcorporatie gewenst is, dan zal Harmonisch Wonen de mogelijkheden in onderzoek nemen. In 2009 heeft zich dat voor een tweetal locaties voorgedaan en is onderzoek gestart.

Meer gegevens over de plannen kunt u lezen in het volkshuisvestingsverslag verderop in dit jaarverslag

BELEIDSCYCLUS

In 2007 heeft er een visitatie plaatsgevonden. In 2008 hebben 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. In 2009 is, rekening houdend met alle input, het beleidsplan 2009-2012 geschreven door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Aan de hand van het beleidsplan is een werkplan opgesteld waarin de doelstellingen worden ingepland in de tijd. Jaarlijks vindt in de begroting een nadere specificatie plaats van de doelstellingen uit het beleidsplan. In het jaarverslag wordt de voortgang verantwoord. Door vertraging (zie ook onder het hoofdstuk interne organisatie) is het beleidsplan pas aan het eind van het jaar vastgesteld. Daardoor heeft er onvoldoende implementatie plaatsgevonden van de doelstellingen voor 2009 en zijn een aantal onderdelen niet uitgevoerd. Getracht zal worden dit in 2010 in te lopen. In overzicht:

Voornemen voor 2009	Voltooid
Voltooien beleidsplan	Voltooid
Formaliseren overleg met huurdersorganisatie	Opgestart maar door verdeeldheid in huurdersorganisatie niet voltooid. Huurdersorganisatie is begin 2010 uit elkaar gevallen
Vergroten klantgerichtheid	Uitgesteld tot najaar 2010
Nieuwbouwvoorbereidingen 36 woningen	In behandeling
Overleg nieuw convenant met gemeente Lelystad	Opgestart; voltooiing in 2010
Verbeteren betrouwbaarheid afspraakintervallen technische dienst	Niet gelukt; uitgesteld tot najaar 2010
Actualiseren onderhoudsraming	gereed begin 2010
Formaliseren samenwerking Stichting Harmonische Voeding	Uitgesteld tot 2010
In regulier onderhoud overgaan op materialen politiekeurmerk	Voltooid
In regulier onderhoud overgaan op HR++ glas	Uitgesteld tot 2010
Onderzoeken haalbaarheid plaatsen zonnepanelen	Voltooid

INTERNE ORGANISATIE

De doelstelling buurtgebonden werkgelegenheid te creëren is in 2009 succesvol ingevuld. De helft van de medewerkers is huurder van de corporatie en het merendeel woont in Lelystad. De vacature voor all-round onderhoudsmedewerker, die eind 2008 openstond, is opgevuld. De medewerker is woonachtig in Lelystad.

In 2009 is er veel ziekteverzuim geweest. De directie heeft in het voorjaar een aantal maanden minder uren gewerkt als gevolg van ziekte waardoor vooral de beleidsontwikkeling en -implementatie is vertraagd. In het najaar is de medewerker bewonerszaken ziek geworden en vervangen door een interim.

Het ziekteverzuim heeft een aantal zaken vertraagd, maar overigens niet geleid tot problemen van belang.

JAARRESULTAAT

Het nettojaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar (gecorrigeerd voor de eenmalige bijzondere bate in 2008 i.v.m. stelselwijziging onderhoudsvoorziening) circa € 100.000 lager tot een verlies van circa € 60.500,-. Het jaarresultaat vóór belasting is ten opzichte van vorig jaar met eveneens circa € 100.000 gedaald naar een verlies van circa € 31.000,-. Dit is met name het gevolg van lagere woningverkoopopbrengst -€ 96.000,-, lagere rentelasten + € 32.000,-, meer huuropbrengst + € 16.000,-, kosten onrendabele top geplande nieuwbouw - € 43.000, hogere onderhoudslasten - € 25.000,- en lagere afschrijvingen + 9.000,-

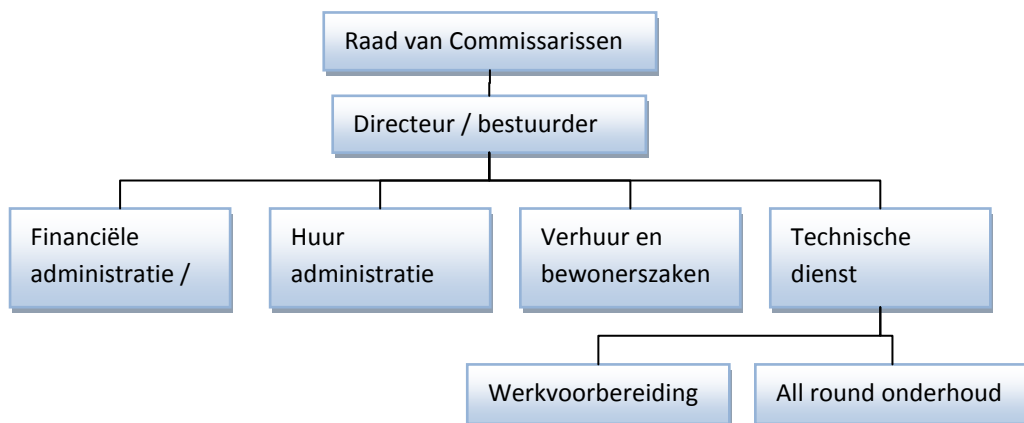
In dertien jaar tijd zijn dertig woningen in de bestaande bouw verkocht. Dit is ca 12,5% van het bezit. Nog enkele jaren leunt het jaarresultaat op de voortgang van deze verkopen. Verwacht wordt dat we ca 1 woning per jaar met een forse boekwinst verkopen. In 2009 is echter geen verkoop gerealiseerd.

AEDES

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties en onderschrijft de Aedescode en heeft de governancecode geïmplementeerd.

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:

De Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10tal 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.

De Stichting Onderwijs WCI Lelystad is een TM-organisatie binnen het werkgebied van de corporatie. De welzijnsorganisatie wordt getrokken door bewoners. Zij beheren een aantal voorzieningen voor de bewoners en organiseren buurtfeesten en –bijeenkomsten. 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.

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 instroom van nieuwe huurders in het Sidhadorp. 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.

Stichting Harmonische Voeding is een welzijnsorganisatie die “om niet” gebruik maakt van een ruimte van Harmonisch Wonen. De huurderiving 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.

Stichting huurdersorganisatie Arjuna. Deze organisatie is eind 2008 opgericht en begin 2010 bij gebrek aan bestuursleden weer inactief geworden. Eind 2009 werd een start gemaakt met het ter advisering voorleggen van beleidswijzigingen en functioneerde de organisatie als spreekbuis. Door het vertrek van de bestuursleden is dit begin 2010 weer tot stilstand gekomen.

Met de gemeente Lelystad is in 2004 een convenant afgesloten over onder andere huisvesting van bijzondere doelgroepen en nieuwbouw en in 2009 de intentie uitgesproken na het verlopen van het convenant te komen tot een nieuwe. Verder wordt op allerlei niveaus samengewerkt met de gemeente. Dit reikt van buurtoverleg met de wijkconsulent, wijkbeheerder 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.

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 2009 zijn er geen klachten geweest.

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 2009 is intensief overlegd met de nieuwe huurdersorganisatie Arjuna. Dit overleg heeft niet geleid tot een vruchtbare samenwerking en de huurdersorganisatie is begin 2010 uit elkaar gevallen als gevolg van onvoldoende belangstelling. 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 houdt Harmonisch Wonen jaarlijks een algemene bewonersavond waar de aanwezigen de agenda bepalen. Deze avond heeft in 2009 plaatsgevonden in het voorjaar en werd goed bezocht. Daarnaast houdt Harmonisch Wonen we thematische bijeenkomsten. In 2009 is in plaats van een thematische bijeenkomst veel aandacht besteed aan het van de grond krijgen van de huurdersorganisatie Arjuna en is met hen een aantal keer overlegd over beleidsvragen die zij hebben voorgelegd. Arjuna heeft een aantal beleidsvoorstellen gedaan, die voor een deel hebben geleid tot het geven van meer toelichting op de beleidskeuzes en voor een deel hebben geleid tot aanpassing van het beleid (versnelling implementatie politiekeurmerk).

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 verhuur resultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant wordt gewerkt met een begroting waar de directeur-bestuurder jaarlijks verantwoording 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 onderhoudsplanung 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 risicobeheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd.

Er hebben zich in 2009 tussentijds geen grote afwijkingen van de begroting plaatsgevonden waarvoor rapportage aan de raad voor benodigd was.

In 2009 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig waren met de integriteitscode of meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Bij de woningbouwstichting werkten aan het eind van 2009 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)
dhr. J. Wijt	allround onderhoudsmedewerker (30 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 en secretariaat (16 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 opzichter/werkvoorbereider (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 Bedrijfstakinformatie van Aedes en het rapport Corporatie in Perspectief van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De personeelskosten zijn in beide rapporten in 2008 (de laatst beschikbare cijfers) aanmerkelijk lager dan gebruikelijk in de sector:

L1985		CFV 2009 Corporatie in Perspectief		
Harmonisch Wonen				
Bedrijfsvoering				
3.1	Netto bedrijfslasten			
3.1.1	Netto bedrijfslasten (x € 1)			
		Corporatie	Referentie	Landelijk
Netto bedrijfslasten per VHE		1.230	1.238	1.449
Personeelskosten per Fte		55.161	67.863	64.248
Aantal VHE per Fte		70	120	92

Het CFV geeft aan dat de totale netto bedrijfslasten ongeveer gelijk zijn als bij de referentiegroep (corporaties met relatief jong bezit) en ca 18% goedkoper dan de landelijke cijfers. Daarbinnen hebben we minder personeel en is het personeel goedkoper. De Aedescijfers geven aan dat de totale netto bedrijfslasten personeelskosten ca. 9% hoger liggen dan bij andere kleine corporaties en ongeveer gelijk zijn aan de bedrijfslasten bij de andere corporaties in Flevoland.

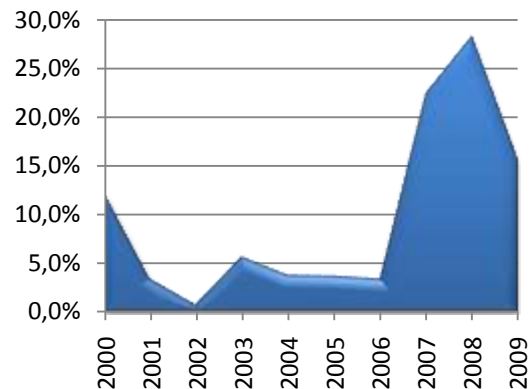
De conclusie is dat Harmonisch Wonen een normaal kostenpatroon vertoont. Punt van zorg is wel dat de bedrijfslasten sneller zijn gestegen dan bij andere corporaties. Er kan sprake zijn van een inhaalslag, maar oplettendheid in de bedrijfsvoering is wel geboden.

Het ziekteverzuim lag in 2009 op ruim 15%. Het hoge verzuim is veroorzaakt door een samenloop van omstandigheden doordat drie medewerkers problemen ondervonden. Daarbij speelden persoonlijke omstandigheden, een hernia met complicaties en een nieuwe medewerker met hoogfrequent verzuim. In 2010 hebben nog twee van de zes medewerkers buitengewone gezondheidsproblemen.

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 2009 is dit bij alle medewerkers uitgevoerd. Hiermee is volledig voldaan aan de planning.

ziekteverzuim



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

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 2009 had hij een dienstverband van 32 uur per week waarvan 14 uur als directeur/bestuurder.

Bestuur	Datum installatie	Datum in dienst	Geslacht / geb.jaar	Neven-functies	Dienst-verband	Vaste beloning	Variabele beloning
Drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	Man 1960	-directeur/ bestuurder Stichting Harmonisch Beheer	Loon- dienst 14 uur per week	€28.297.- salaris €4.495,- betaal- baar op termijn	geen

De Raad van Commissarissen bestond eind 2009 uit vijf personen:

Naam	Datum installatie	Datum aftreden	Geslacht / geb.jaar	Beroep	Nevenfuncties	portefeuille
J. J.M. 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 raad van commissarissen St. Harmonisch Beheer	voorzitter/ volkshuis- vesting
G.J. van Buul (namens de huurders)	24-5-2007	24-5-2011	vrouw 1961	Vestigings-controller Baas Infrastructuur	+lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven + lid raad van commissarissen St. Harmonisch Beheer	financiën
dr. P. Gelderloos	1-3-2005	1-3-2009	man 1953	CEO, Sahara International Ventures NV	+ Voorzitter Sidhadorpbestuur + Toezichthouder Fortuinlijk Wonen BV + lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven + lid raad van commissarissen St.	juridische zaken

					Harmonisch Beheer + Voorzitter StudentsInternational Meditation Society + Penningmeester Stichting Onoverwin- lijkheidsscholen + Voorzitter Stichting Financieel Centrum Nederland + Bestuurslid Stichting Maharishi Global Finance Research	
Ir. A.G.J.M Hammer	3-4- 2008	3-4-2012	man 1951	Organisatie- adviseur	+ Voorzitter vereniging van Register Informatici (tot 1-9-09) + Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Nationaal Informatici Register + Voorzitter Stichting Behoud Kunst, Cultuur Historie Land van Vollenhove +Lid KIVI/NIRIA + voorzitter Cultuurhistorisch Platform Kop van Overijssel + voorzitter maatschappelijk overleg Vollenhove + lid platform cultuureducatie Steenwijkerland + voorzitter Stichting Werf Jan Kroesen + lid raad van commissarissen St. Harmonisch Beheer	Project- ontwikkeling en marketing/ communicatie
Mr. J.B.E. Paashuis (namens de huurders)	9-6- 2008	9-6-2012	vrouw 1966	Care manager / arbeidsjurist	+ lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven + lid raad van commissarissen St. Harmonisch Beheer	P&O en huurdersbelan- gen
In 2009 afgetreden commissarissen:						
<geen>						

De voorzitter heeft in 2008 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 verlengen met een verkorte zittingstermijn van twee jaar. Eind 2009 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 genotuleerd. 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 was het voornemen een evaluatie uit te voeren op mogelijk strijdige belangen vanuit het toezicht. Dit heeft nog niet plaatsgevonden.

Alle leden hebben als nevenfunctie het lidmaatschap van de raad van commissarissen van |Stichting Harmonisch beheer, waarmee een personele unie bestaat. De Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10tal 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.

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:

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.

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 aanstelling van een opvolger.

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 transcendente 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.

Het lid van de raad, de heer Gelderloos is niet onafhankelijk in de zin van artikel II.2.1, met name vanwege zijn voorzitterschap van de SOWCI Lelystad, welzijnsorganisatie werkzaam in het werkgebied van Harmonisch Wonen en als belangrijke stakeholder genoemd in dit verslag. Bij zaken die betrekking hadden op SOWCI is hier notitie van genomen en rekening mee gehouden.

Mevrouw Paashuis is, als huurder, niet onafhankelijk in de zin van artikel II.2.1. Er hebben zich in dit verband geen tegenstrijdige belangen voorgedaan.

In het algemeen is in 2009 geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de raad van commissarissen of het bestuur betrokken waren en zijn er in dit verband geen meldingen geweest van onregelmatigheden.

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 2009 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. 15). Daarnaast is de directeur/bestuurder conform CAO aangesloten bij een pensioenfonds.

WERKWIJZE VAN DE RAAD

De raad van Commissarissen heeft tot taak het toezicht houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad terzijde. De Raad van Commissarissen houdt ondermeer toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- Realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- Opzet en werking van de interne beheersingssystemen
- Kwaliteitsbeleid
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Financieel verslaggevingproces
- Naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving

De raad controleert de corporatie aan de hand van:

- Het BBSH
- De door haar goedgekeurde missie en beleidsplan
- Het jaarplan en begroting
- het treasurystatuut
- de rapporten van het Centraal Fonds, de beoordelingsbrief van de minister en de Aedes BedrijfstakInformatie.
- De vastgelegde afspraken met belanghebbenden
- Overige informatie als verkregen uit netwerken, van bewoners en van het personeel
- Het bijwonen van diverse bijeenkomsten met de corporatie en derden, waaronder de huurdersorganisatie

- De schriftelijke- en mondelinge verantwoordinginformatie als verstrekt door de bestuurder in de vergaderingen met 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 2009 geen commissies gehad of ingesteld.

WERKWIJZE JAARVERSLAG

In de tweede vergadering wordt het jaarverslag behandeld in bijzijn van de certificerend 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 2009 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 2009 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 2009 aan een beoordeling onderworpen. Hiertoe zijn offertes aangevraagd bij diverse accountantskantoren en is er, voor de periode van drie jaar een nieuwe accountant aangesteld.

Bij het beschikbaar komen van de Aedes Bedrijfstakinfo wordt de individuele positionering besproken. In 2009 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 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 procedures ter voorkoming kleine bevoordeling van het personeel zijn er verbeteringen door te voeren. Deze punten zijn overgenomen, maar zijn, als gevolg van ziekteuitval van het bestuur in 2009 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 2009 is o.a. aandacht besteed aan het nieuwe beleidsplan en aan uitbreidingsplannen.

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. De zelfevaluatie 2009 heeft in januari 2010 plaatsgevonden, buiten aanwezigheid van het bestuur en er is een verslag van gemaakt. De visie van het bestuur op het functioneren van de raad is gevraagd en nadrukkelijk meegenomen in de evaluatie. De zelfevaluatie leidt ertoe dat er in toenemende mate zelfbewustzijn ontstaat over de rol en het functioneren van de raad. Er zijn enkele aanbevelingen uit naar voren gekomen, die in 2010 nader zullen worden geïmplementeerd.

In 2009 hebben geen herbenoemingen of andere mutaties in de raad plaatsgevonden.

Eind 2009 heeft een beoordeling- en evaluatiegesprek plaatsgevonden met het bestuur. Hieruit is geconcludeerd dat het bestuur naar behoren functioneert.

WERKWIJZE TOEZICHT OP FUNCTIONEREN ORGANISATIE

De raad laat zich informeren over kwaliteitsmetingen van de werkorganisatie (niet plaatsgevonden in 2009) 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. In 2009 zijn er geen geschillen voorgelegd aan de commissie. Het reglement geschillencommissie is in te zien op de website www.harmonischwonen.nl onder het kopje zittende bewoners.

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. In 2009 zijn er geen cursussen gevolgd.

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 2009 vijf maal in vergadering bijeen geweest. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- In verband met langlopende ziekte in het personeel zijn de gevolgde procedures gecontroleerd en in orde bevonden.
- In verband met ziekte van de bestuurder, is een plan van aanpak vervanging besproken en vastgesteld. Uiteindelijk bleek vervanging niet aan de orde.
- Er is, conform de governancecode, na aanbesteding, een nieuwe accountant aangesteld.
- De werkwijze rondom het opstellen van het nieuwe beleidsplan is gemonitord en het nieuwe beleidsplan 2009-2012 is vastgesteld in de raad.
- Het geactualiseerde treasurystatuut is vastgesteld.
- De condities en voorwaarden voor de in voorbereiding zijnde nieuwbouw zijn besproken en vastgesteld. De voortgang van de projectvoorbereiding zijn nauwkeurig gemonitord. Het bestuur is gevraagd begin 2010 een algemenere compliancecode voor ontwikkeling van nieuwbouw op te stellen.
- De gesprekken met de in oprichting zijnde huurdersorganisatie zijn nauwkeurig gevolgd en er is geregeld advies uitgebracht aan het bestuur.
- Het jaarverslag en jaarrekening zijn besproken en vastgesteld. Extra aandacht is besteed aan de financiële gegevens in verband met de invoering van de vennootschapsbelasting.
- De begroting voor 2010 is besproken en vastgesteld.



VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

Harmonisch Wonen heeft 212 woningen en enkele bedrijfsruimten en gemeenschappelijke ruimten 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. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het in omvang veel grotere aantal sociale huurwoningen in Lelystad. De wachttijd voor een woning in het Sidhadorp is beperkt en varieert van een maand tot ca 1,5 jaar afhankelijk van het woningtype en de beschikbaarheid. Er was in 2009 geen structurele leegstand (leegstand langer dan drie maanden).

In 2009 zijn geen woningen verkocht terwijl het aanbod ongewijzigd bleef. De voorgaande jaren werd er gemiddeld één woning per jaar verkocht. Ook zijn er geen woningen gesloopt, gebouwd of aangekocht.

NIEUWBOUW

HARMONISCH WONEN IN LELYSTAD

Lelystad is een groeimarkt. 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.

VEDISCHE BOUW

Vanuit de specifieke identiteit van Harmonisch Wonen heeft de corporatie de mogelijkheid ándere woonproducten te realiseren die ándere 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.

WARANDE

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. In 2009 zijn de gesprekken hierover nog steeds gaande en is er een haalbaarheidsstudie verricht. De haalbaarheidsstudie heeft aan het licht gebracht dat de stedenbouwkundige opzet leidt tot een lastig te realiseren project. De stedenbouwkundige opzet geeft aan dat er in drie gebouwen elk 12 appartementen gerealiseerd zouden moeten worden, waarbij het parkeren voor een deel onder het gebouw zou moeten plaatsvinden. Dit is erg ambitieus voor sociale woningbouw en heeft dan ook geleid tot vertraging in de ontwikkeling. Er wordt op dit moment nog gezocht naar oplossingen. Mocht het tot een

succes komen dan is de bouw voorzien voor 2011.

Het is in de planontwikkeling overigens niet gelukt de stedenbouwkundige opzet gerealiseerd te krijgen conform de randvoorwaarden voor de Vedische bouw. Dat betekent dat Vedische certificering niet zal worden verkregen op dit project en het plan verder gaat onder de naam *Harmonisch Wonen*.

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Harmonisch Wonen is benaderd door de Stichting Vredeswijk Lelystad i.o., met de vraag of Harmonisch Wonen wil participeren in de ontwikkeling van een wijk van ca 200 woningen, waarvan een derde deel als sociale woningbouw zou moeten worden gerealiseerd. Harmonisch Wonen heeft hier positief op gereageerd. De Stichting Vredeswijk Lelystad is in gesprek met de gemeente. De bouw wordt voorzien voor 2014. De verwachting is dat in de loop van 2010 of 2011 Harmonisch Wonen concreet betrokken zal worden bij dit project.

OVERIGE PROJECTEN

Harmonisch Wonen is benaderd voor de ontwikkeling van een Vedisch landgoed buiten de gemeente Lelystad. Dit project is doorgeschoven naar Fortuinlijk Wonen BV, vanwege het feit dat het niet in het primaire werkgebied van Harmonisch Wonen ligt. Fortuinlijk Wonen heeft de vraag teruggelegd voor de ontwikkeling van ca 100 kleine appartementen, als onderdeel van de huisvesting van een "retraitegroep", ook wel omschreven als moderne kloosterlingen. Harmonisch Wonen heeft dit eind 2009 in onderzoek genomen.

DE LANGERE TERMIJN

Conform het nieuwe beleidsplan, zal Harmonisch Wonen met het nieuwe college van B&W van Lelystad in 2010 gesprekken starten, over de ontwikkeling van ca 200 sociale huurwoningen in een latere fase in Warande. De intentie om tot deze ontwikkeling te komen moet nog worden vastgelegd in een nieuw convenant met de gemeente. In de voorgesprekken hierover is over het principe reeds overeenstemming bereikt met de gemeente.

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 verwacht worden. 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 2009 is er conform de meerjarenraming onderhoud gepleegd en aanbesteed. Het schilderwerk aan enkele complexen is door een moeizame aanbesteding in 2008 uiteindelijk in 2009 uitgevoerd. Voor het overige ligt het onderhoud op schema en is de kwaliteit gewaarborgd.

In 2009 is voor een aantal onderdelen besloten tot vervanging op een hoger niveau. Zo wordt bij de reguliere vervanging van hang- en sluitwerk, nieuw materiaal geplaatst met politiekeurmerk. In overleg met de huurdersorganisatie is besloten te trachten dit zoveel mogelijk naar voren te halen. In 2010 zal ook bij vervanging van dubbel glas HR++ glas worden geplaatst. Dit gebeurt bij breuk en inwendige condensvorming

op reparatieverzoek.

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.

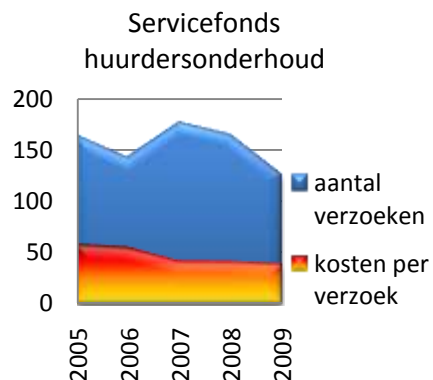
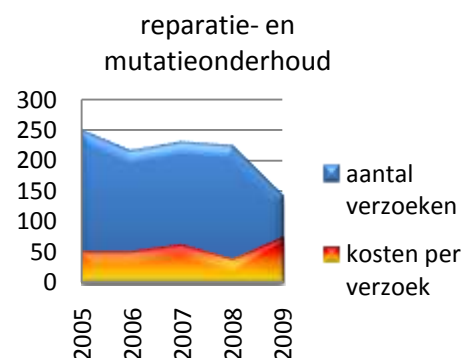
Waar mogelijk wordt gekozen voor kleinschalige werkwijzen waardoor huurders niet met veel verschillende werklieden krijgen te maken. Vooral van belang is de kleinschalige werkwijze bij keuken- en badkameronderhoud. Doordat we het in eigen beheer uitvoeren met een all-round onderhoudsman, zijn in 2009 (standaard)keukens inclusief het tegelwerk in twee dagen vervangen en werkend opgeleverd. Hierdoor hebben huurders minimaal overlast.

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 Harmonisch Wonen. In 2009 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. Het aantal reparatieverzoeken is iets gedaald. Niet duidelijk is wat daar de oorzaak van is. De stijging van de kosten per reparatie wordt vooral veroorzaakt door de stijgende kosten van het mutatieonderhoud. Per mutatie is daar in 2009 248 euro aan uitgegeven.

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 onstopingsfonds) en het dakgotenfonds. Het aantal reparaties blijft stijgen. In de grafiek hiernaast is de belangrijkste service weergegeven.

De servicekosten bijdrage aan het fonds huurderonderhoud is in 2009 verlaagd van €5,50 naar €4,50 per maand (inclusief onstopingsfonds), nadat in 2009 definitief met de belastingdienst is overeengekomen dat de service btw vrij is.



PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Sinds 2004 is Harmonisch Wonen bezig met de seriematige vervanging van keukenblokken en het opknappen van de douchehoek in de complexen uit de 80er jaren. Bewoners kunnen 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 liep sinds het begin een half jaar achter op schema. In 2009 is deze achterstand ingelopen. In 2009 zijn 48 keukens of badkamers opgeknapt. In 2008 waren dat er nog 31.

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 maar het voor 2008 geplande werk is in 2009 uitgevoerd.

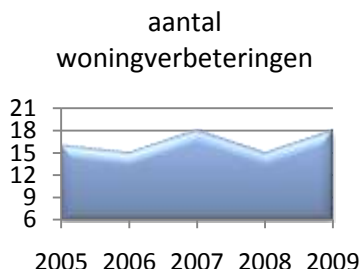
Om de sterk wisselende onderhoudskosten over de jaren te spreiden wordt gewerkt met een onderhoudsvoorziening. Om de benodigde fondsen op te bouwen wordt er jaarlijks een dotatie verricht. In 2009 bedroeg deze dotatie €293.696,-.

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 soepele 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 dit kader biedt Harmonisch Wonen een standaardpakket woningverbetering aan. De huurders kunnen met name de zolder en de badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% en een huurverhoging.



Bij eenvoudige keukenverbetering, uitgevoerd bij keukenonderhoud, geldt eenzelfde constructie. De omvang van deze investeringen door de corporatie is beperkt en schommelt rond de €4000,- per jaar. In 2009 was de investering €4833,-. 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 2009 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 regeling wordt goed gebruikt met tussen de 15 en 18 verbeteringen per jaar; ieder jaar in ca 7% van de woningen.

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. Het blijkt dat alle woningen in het bezit groene labels A, B of C hebben. Daarmee zijn we de groenste corporatie van Nederland. In 2009 zijn de labels geactualiseerd naar de nieuwste standaard.

In het onderhoud wordt systematisch onderzocht of toepassing van milieuvriendelijker materialen tot de mogelijkheden behoren. In 2006 en 2008 is gekozen voor gelijkstroommotoren bij de vervanging van

mechanische afzuiginstallaties in woningen. In 2008 is gekozen voor Plathout bij de vervanging van terrasschermen. In 2009 heeft zich geen kans voorgedaan.

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 insteek is grondiger dan in Nederland gebruikelijk.

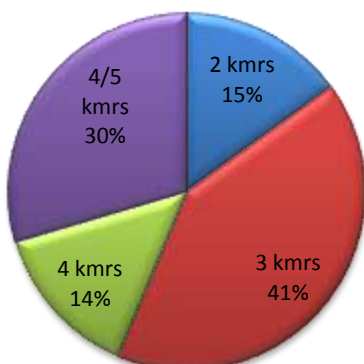
TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

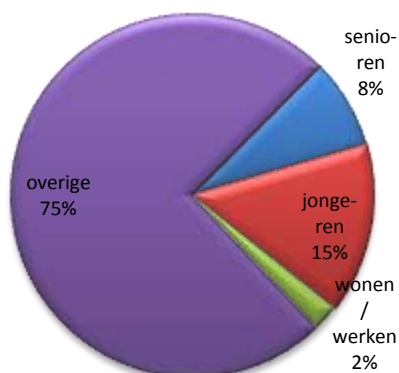
Harmonisch Wonen heeft 212 woningen, 2 bedrijfsruimten, 2 gemeenschappelijke ruimten en een berging in bezit. In 2009 zijn geen woningen verkocht, gesloopt, aangekocht of nieuw opgeleverd.

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

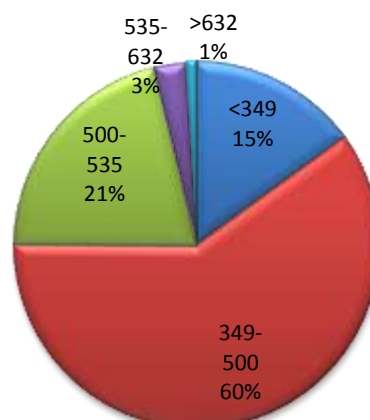
woningen naar grootte



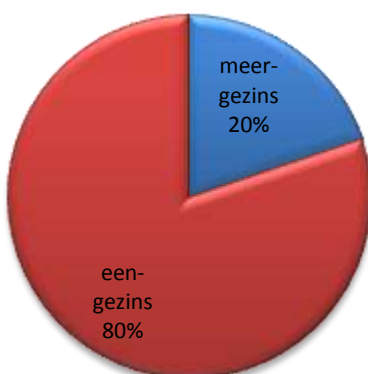
woningen naar doelgroep



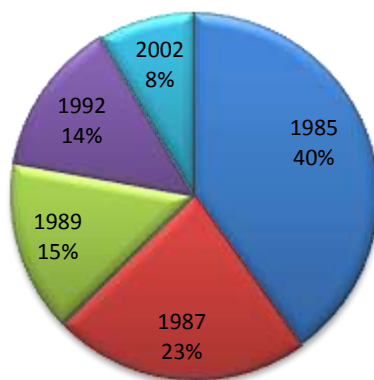
woningen naar huurprijs



woningen naar bouwjaar



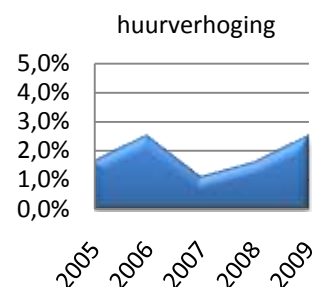
bouwjaar woningen



WONINGTYPEN EN PRIJSPEIL

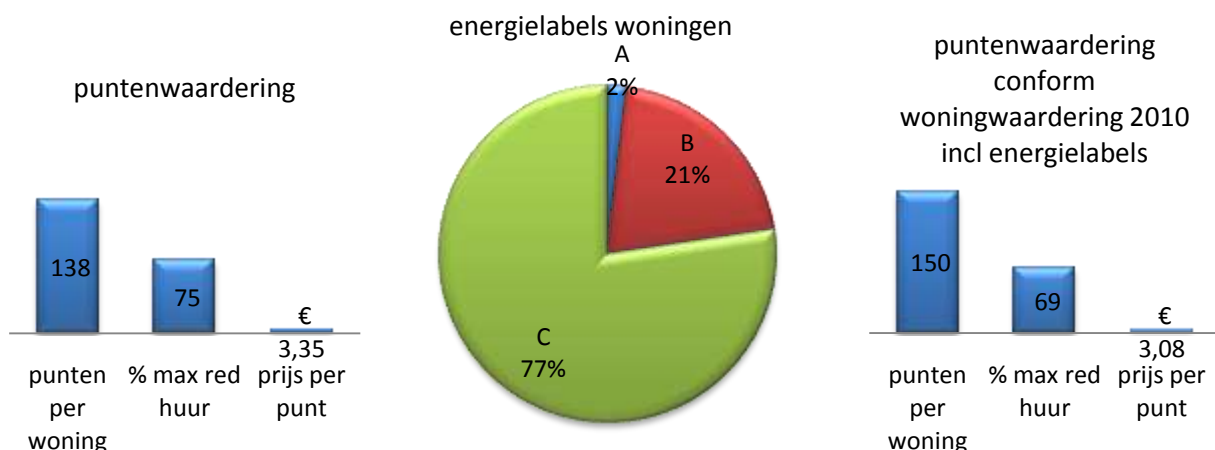
Alle goedkope woningen in de voorraad zijn HAT eenheden en zijn gelabeld voor jongeren onder de 23 jaar. Het overgrote deel van de woningen valt in de categorie "betaalbaar" met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

De huren zijn in 2009 met de inflatie van het voorgaande jaar verhoogd, een verhoging van 2,5%. Dit is in lijn met het eigen beleid. Dit beleid is ingezet in verband met relatief hoge huur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.



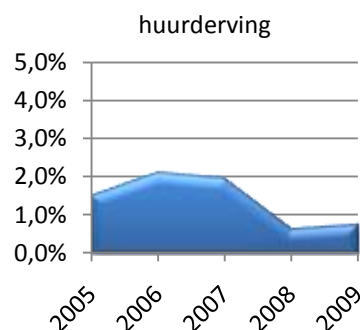
HUURHOOGTE EN ENERGIELABELS

Met de invoering van de energielabeling van woningen is duidelijk geworden dat Harmonisch Wonen, met het relatief jonge bezit en met de extra aandacht voor milieumaatregelen, uitsluitend woningen heeft met groenen energielabels. In 2010 zal naar verwachting de energielabeling gaan doorwerken in de woningwaardering. Doordat Harmonisch Wonen relatief veel groene labels heeft, werkt dit gunstig door in de gemiddelde woningwaardering van het bezit. Het gevolg is dat het aantal punten per woning stijgt en het percentage van de maximaal redelijke huur zakt. Door de goede kwaliteit blijken de woningen meer waard dan zoals eerder gewaardeerd.



HUURDERVING

In 2009, net als in 2008, lag 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 nauwelijks gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het gewijzigde beleid om woningen te verhuren aan mensen die de TM techniek niet beoefenen. Er was in 2009 sprake van voldoende belangstelling van mensen die de TM-techniek beoefenen.



VERHUURBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid:

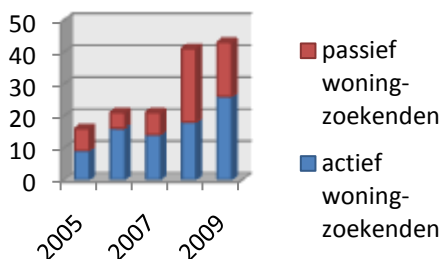
TOELATINGSBELEID

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 werpt 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.

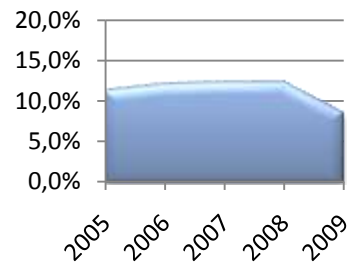
In 2009 hebben 23 huishoudens, waarvan minimaal één lid de TM-techniek beoefent zich als woningzoekenden ingeschreven. Daarmee is de wachtlijst even lang gebleven. Daarnaast hebben zich 11 mensen gemeld voor een informatieavond voor mensen die de TM-techniek niet beoefenen. De avond wordt alleen gehouden als er geen wachtlijst

meer is voor een woningtype en er wel woningen beschikbaar zijn. In 2009 is de informatieavond niet gehouden. Alleen voor vierkamer eengezinswoningen is het criterium om een informatieavond te houden in de zomer bijna gehaald.

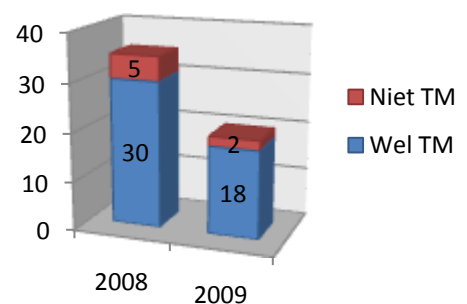
Uit de verhuurgegevens blijkt dat, van de nieuwe verhuringen in 2009, 90% van de volwassen bewoners de TM- of TM-Sidhitechniek beoefent. In 2008 werden er twee woningen verhuurd waarbij geen der bewoners de TM techniek beoefent, in 2009 kwam dat niet meer voor.



mutatiegraad per jaar



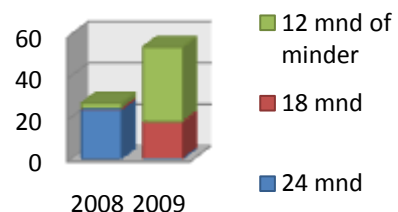
nieuwe bewoners 18+



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. 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 Harmonisch Wonen huisvest in het kader van het convenant met de gemeente. In 2009 is bij vier verhuringen

aantal toegekende urgentiemaanden



urgentie toegekend. In 2008 waren dat twee gevallen. In alle gevallen betrof het sociale urgentie.

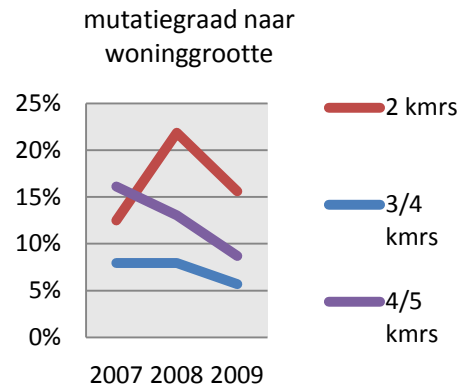
De keuze uit de woningen wordt beperkt aan de hand van een systematiek waarin passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen de centrale parameters zijn. Boven de aftoppingsgrenzen wordt niet verhuurd aan huursubsidieontvangers, terwijl door labeling mensen met lagere inkomens eerder in goedkopere 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 bedraagt de wachttijd ca anderhalf jaar. Dit was in 2008 nog beperkt tot ca 6 maanden. Voor twee- en vierkamer-woningen is de wachttijd beperkt tot enkele maanden.

Eind 2009 was er geen sprake van structurele leegstand (langer dan drie maanden).



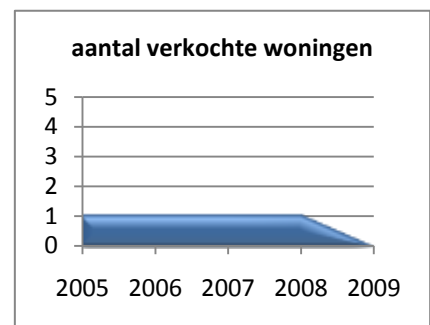
DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2009 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.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

In 2009 is geen woning verkocht. 57 woningen (ruim een kwart van het bezit) werden in 2009 te koop of te huur aangeboden. Dit betekent dat de zittende huurder, of bij mutatie een gegadigde, de woning kan kopen. 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 het bezit opnieuw kan worden verworven, indien dat op dat moment wenselijk is. In dezelfde clause is opgenomen dat gedurende een beperkte termijn bij wederverkoop door de aspirant koper toestemming bij Harmonisch Wonen moet worden gevraagd voor de aankoop. Deze clause is opgenomen om de leefstijl in de buurt te bewaken, die gedragen wordt door de beoefening van de Transcendente Meditatie.



Harmonisch Wonen acht 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. Harmonisch Wonen is nu redelijk in staat een professioneel werkapparaat 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. Bewoners kunnen tegen een gebruiksvergoeding gebruik maken van de ruimte. De beheerders 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 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 kunnen huurders bij Harmonisch Wonen terecht in geval van onenigheid tussen burens. Daarbij wordt samengewerkt met het gemeentelijke project buurtbemiddeling, uitgevoerd door het MDF (Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland) en met de sociaal wijkbeheerder van de gemeente. In 2009 zijn enkele bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

PARTICIPATIEBUDGET

Eind 2007 heeft Harmonisch Wonen het participatiebudget ingevoerd. Dit is een voorziening die door bewoners mag worden besteed aan projecten die goed zijn voor de buurt. In 2009 was er €5000,- euro beschikbaar. Werde er in 2008 nog maar 310,- uitbetaald, in 2009 is dit gestegen en is het volledige budget op 20 euro na toegekend.

Harmonisch Wonen heeft in 2009 bijgedragen aan:

- De bijeenkomsten van de vrouwenvleugel (gratis ter beschikking stellen zaal)

- Een monument voor Maharishi
- Zomerfeest (de kosten van de live muziek)
- Een dorpsmarkt in augustus (promotiekosten)
- De oostingang voor de meditatie ruimte (verplaatsen van de entree)
- Plantenbakken aan de lantarenpalen (de bakken zijn door de gemeente gedoneerd; de planten door Harmonisch Wonen)
- Winterfeest (bijdrage aan de gratis maaltijd)

Niet al deze zaken zijn al volledig uitgevoerd. Het monument en de plantenbakken hebben een langere voorbereiding en worden in 2010 voltooid.

In het verleden droeg Harmonisch Wonen ook bij aan projecten, maar dat werd niet inzichtelijk gemaakt en was daardoor niet voor iedereen even gemakkelijk aan te vragen. Door de invoering van het participatiebudget heeft iedereen een even grote kans op een bijdrage en is ook door iedereen helder te controleren waar Harmonisch Wonen aan bijdraagt. Dit vergroot de "transparantie".

DIENTSTVERLENING

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

Ook in 2009 is de jaarlijkse algemene bewonersavond gehouden in april. 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 2009 is daarnaast overleg gevoerd met de eind 2008 opgerichte huurdersorganisatie Arjuna. De huurdersorganisatie heeft schriftelijk beleidsvragen gesteld. Deze zijn beantwoord en er zijn nog drie avonden besteed aan een mondelinge toelichting en vragen. Daarnaast is er getracht te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Arjuna heeft de gesprekken hierover afgebroken en pas hervat begin 2010. Eind 2009 heeft Harmonisch Wonen het initiatief genomen de klankbordfunctie van Arjuna te gaan benutten. In drie maanden tijd zijn er drie beleidsvragen voorgelegd aan Arjuna. Op twee daarvan heeft Arjuna advies uitgebracht, wat is opgevolgd. Arjuna heeft op eigen initiatief één advies gegeven. Dit is deels opgevolgd. De oprichters hadden zich voorgenomen alleen de organisatie op te zetten en vervolgens na een jaar over te dragen aan nieuw te werven bestuursleden. Door gebrek aan belangstelling hiervoor is Arjuna begin 2010 in een slapende toestand gekomen. Harmonisch Wonen zal de werving van bestuursleden ondersteunen.



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. In 2009 is er slechts één avond gehouden, nu er samenwerking met een huurdersorganisatie werd opgezet.

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 2009 voor het 13^e jaar op rij 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 visitatierapport van begin 2007 is hier in te zien, de jaarverslagen en de verslagen van huurdersparticipatie. In 2009 is het o.a. nieuwe beleidsplan geplaatst, met de er aan vooraf gegane discussienota's en gespreksverslagen. In het nieuwe beleidsplan is geformuleerd de website te gaan vernieuwen en daarbij eventuele nieuwe interactieve mogelijkheden te onderzoeken.

GESCHILLENCOMMISSIE

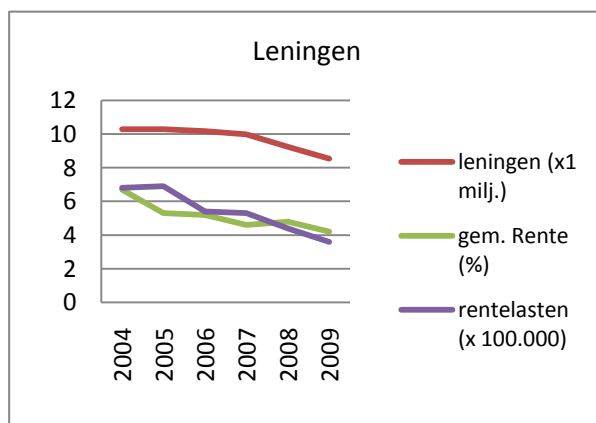
De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega woningcorporatie Centrada. Doordat er weinig klachten ingediend worden was de eigen commissie al enige tijd niet voltallig. Vanwege praktische redenen en vanwege de versterking van de onafhankelijkheid van de commissie is hier in 2006 voor gekozen. In 2007 is de samenwerking volgens plan tot stand gekomen en ingevoerd. In 2009 zijn er geen klachten ingediend bij de geschillencommissie.

FINANCIEEL 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 complexen 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 2009 is per saldo de leningportefeuille teruggebracht met 8%, dat is 0,7 miljoen. De gemiddelde rente van de leningportefeuille is daarmee verder teruggebracht tot 4,2%. De gemiddelde rente was in 2004 nog 6,7%. De rentelasten zijn in dezelfde periode gedaald van ca €680.000,- tot €400.000,-.



De belangrijkste financiële uitkomsten in 2009 waren (x 1000):

Vermogenspositie	2009	2008	2007	2006	2005
Jaarresultaat	-60	1424	43	9	-40
Algemene reserve	1002	1062	-446	-489	-498
Voorziening onderhoud	263	120	1387	1274	1171
Weerstandsvermogen	1265	1182	941	785	673
% van balanstotaal	12,7%	10,2%	8,3%	6,9%	5,0%

Het totaal van de algemene reserve en de onderhoudsvoorzieningen geeft het totale weerstandsvermogen. De onderhoudsvoorziening is om fiscale redenen aan het begin van het boekjaar 2008 teruggezet op nul en wordt daarna op aangepaste wijze weer opgebouwd (conform de fiscale kostenegalisatiereserve. De financierbaarheid loopt echter geen gevaar door de veel hogere bedrijfswaarde, die daarbij als uitgangspunt geldt.

Het eigen vermogen is in 2008 voor het eerst sinds de brutering boven nul uitgekomen, 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 kan zijn.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het nettojaarresultaat na vennootschapsbelasting is ten opzichte van vorig jaar (gecorrigeerd voor de eenmalige bijzondere bate in 2008 i.v.m. stelselwijziging onderhoudsvoorziening) met circa € 100.000 gedaald tot circa € -61.000. In 2009 was een belangrijke oorzaak van het marginale nettoresultaat weer de forse vennootschapsbelastinglast van een kleine €30.000,- (in 2008 was deze winstbelasting €32.000,-)

Het jaarresultaat voor belasting is ten opzichte van vorig jaar met circa € 100.000 gedaald tot een verlies van circa €31.000,-. Dit is met name het gevolg van lagere woningverkoopopbrengst -€96.000,-, lagere rentelasten + € 32.000,-, meer huuroopbrengst + € 16.000,-, kosten onrendabele top nieuwbouw -€43.000,-, hogere onderhoudslasten - €25.000,- en lagere afschrijvingen +€9.000,-.

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 met een forse boekwinst verkopen. In 2009 is echter geen verkoop gerealiseerd.

FINANCIERING

In 2009 is een lening van 800.000,- aangetrokken ter herfinanciering van de laatste klimlening, groot 1,8 miljoen. De rest van aflossing is gerealiseerd met het verhogen van een flexlening in portefeuille met 300.000,- en de inzet van overtollige liquide middelen.

Harmonisch Wonen maakt vooralsnog geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

Liquide middelen worden uitsluitend risicovrij weggezet op spaarrekeningen of deposito's. Er is een treasurystatuut van kracht.

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, dat ondanks het negatief eigen vermogen, 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. 49). Vorig jaar was dat gelijk.

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 2008 becijferd als voldoende voor de plannen voor de realisering van 30 nieuwbouwwoningen, voorzien voor 2011.

KENGETALLEN

Rentabiliteit	2009	2008	2007	2006
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	p.m.*	p.m.*
Vreemd vermogen	4,4%	4,5%	4,5%	4,6%
Totaal	3,4%	5,7%	5,1%	4,9%

*vanwege negatieve waarde geen percentage vermeld

Liquiditeit	2009	2008	2007	2006
current ratio	1,2	2,2	3,4	2,7

Solvabiliteit	2009	2008	2007	2006
solvabiliteit	10,0%	9,1%	-4,0%	-4,3%
solvabiliteit bedrijfswaarde (CFV/WSW)	22,4%	22,0%	14,3%	19,8%

Huuropbrengsten (x1000)	2009	2008	2007	2006
huuropbrengsten	1.184	1.167	1.140	1.112
huurderving	0,8%	0,6%	1,9%	2,0%
huurachterstand	1,4%	1,0%	0,6%	0,5%

Investerings (x1000)	2009	2008	2007	2006
nieuwbouw	16			
kwaliteit (woningverbetering)	5	4	6	3
milieu		3		2
leefbaarheid	17	20	20	21
overig (nieuwbouw / inrichting kantoor)	4		17	
totaal	42	27	43	26

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. In 2008 21 zijn terrasschermen vervangen waarbij is gekozen voor schermen van Plathout. De meerkosten bedroegen ca. 1000,-.

WONEN EN ZORG, BIJZONDERE DOELGROEPEN

SAMENWERKING

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 belangstellenden uit de buurt. Daarnaast

is er samenwerking met de spirituele welzijnsorganisatie Sowci, die o.a. voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. In 2009 is aan Sowci in het kader van het participatiebudget twee keer een sponsorbedrag verstrekt voor verschillende seizoensfeesten die zij organiseren voor buurtbewoners..

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 2009 een opgave lag om ca. 2 jongeren, 2 urgenten en 1 statushouder te huisvesten. De geleverde prestatie in 2009 bedroeg 3 jongeren, 0 urgenten met absolute urgentie en 0 statushouders. Wel zijn er vier gezinnen met toekenning van beperkte urgentie (12-18 maanden extra wachttijd) gehuisvest. In 2008 was dat 6 jongeren, 1 statushouder en 1 urgente. De afgesproken prestaties zijn daarmee 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 doelstellingen van de corporatie is het ontwikkelen van zogenaamde “gezonde” woningen volgens de richtlijnen van de Vedische bouw (zie ook het beleidsplan). Gezonde woningen hebben, door hun specifieke bouw, een gunstig effect op het welzijn en de gezondheid van de bewoners.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN EN VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties en het MKW, maar heeft geen deelnemingen of verbindingen.

De Stichting Harmonisch Beheer (SHB) heeft haar operationele activiteiten uitbesteed aan Harmonisch Wonen. Met het bestuur van de stichting bestaat een personele unie. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. De omvang hiervan is dermate 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.



JAARREKENING



BALANS PER 31-12-2009

na resultaatbestemming

alle bedragen in euro's

ACTIVA	31-12-2009	31-12-2008
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	9.653.559	9.837.323
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	26.767
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.268	21.812
	9.670.826	9.885.902
Financiële vaste activa		
Belastinglatenties	75.843	84.236
Diversen	0	0
	75.843	84.236
Subtotaal vaste activa	9.746.669	9.970.138
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	29.100	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	16.689	11.982
Overige vorderingen	48.807	18.193
Overlopende activa	30.456	46.730
	95.952	76.905
Liquide middelen	150.621	756.394
Subtotaal vlottende activa	275.673	833.299
TOTAAL	10.022.342	10.803.437

na winstbestemming

alle bedragen in euro's

PASSIVA	31-12-2009	31-12-2008
----------------	------------	------------

Eigen vermogen

Overige reserves

1.001.762	1.062.564
-----------	-----------

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

262.766	119.776
---------	---------

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

8.534.382	9.237.692
-----------	-----------

Kortlopende schulden

Leveranciers

56.594	31.844
--------	--------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

13.955	46.026
--------	--------

Overige schulden

40.451	30.500
--------	--------

Overlopende passiva

112.402	275.036
---------	---------

223.402	383.405
---------	---------

TOTAAL

1.022.342	10.803.437
-----------	------------

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2009

	alle bedragen in euro's	
	2009	2008
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	1.184.559	1.166.677
Vergoedingen	21.297	22.351
Overheidsbijdragen	0	0
Verkoop onroerende zaken	0	95.777
Overige bedrijfsopbrengsten	21.983	21.102
	1.227.839	1.305.907
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	189.222	198.382
Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	42.957	0
Lonen en salarissen	108.251	112.753
Sociale lasten	14.118	15.878
Pensioenlasten	23.423	25.085
Lasten onderhoud	284.855	255.311
Vrijval voorzieningen	0	-1.387.406
Overige bedrijfslasten	211.936	213.400
	874.762	-566.597
BEDRIJFSRESULTAAT	353.077	1.872.504
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.100	24.326
Rentelasten en soortgelijke kosten	401.267	440.814
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	-31.090	1.456.016
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
RESULTAAT VOOR BELASTING	-31.090	1.456.016
Vennootschapsbelasting	29.683	-52.117
RESULTAAT NA BELASTING	-60.772	1.508.133

KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de indirecte methode

alle bedragen in euro's

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	353.077	1.872.504
Afschrijvingen	189.222	198.382
Resultaat op verkoop woningen	0	-95.777
Toename voorzieningen	142.989	-1.267.629
Toename voorraden	-29.100	
Toename vorderingen	-19.047	6.158
Afname kortlopende schulden	-160.003	41.862
	124.061	-1.117.005
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	477.139	755.499
Ontvangen interest	17.100	24.326
Betaalde interest	-401.267	-440.814
Winstbelasting	-29.683	-32.119
	-413.849	-448.607
Kasstroom uit operationele activiteiten	63.289	306.891
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa	-913	-5.278
Desinvesteringen materiële vaste activa	26.767	44.330
Desinvesteringen financiële vaste activa	8.394	
Boekwinst desinvesteringen vaste activa	0	95.777
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	34.248	134.829
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten langlopende schulden	1.100.000	0
Aflossingen langlopende schulden	-1.803.310	-752.558
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-703.310	-752.558
Toename/afname geldmiddelen	-605.773	-310.837

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	31-12-2009	150.621
Liquide middelen volgens de balans per	31-12-2008	756.394
Mutatie in de liquide middelen		-605.773

3. Toelichting op specifieke kasstromen

De afname in de liquide middelen in 2009 is in voornamelijk veroorzaakt door het niet herfinancieren met vreemd vermogen van de in 2009 afgeloste lening, ter vermindering van

overtollige liquiditeiten en onnodige rentelasten.

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.

Activiteiten

De activiteiten van Harmonisch Wonen, statutair gevestigd te Lelystad, bestaan voornamelijk uit het stichten, instandhouden en verhuren van woningen, het meewerken aan- en bevorderen van een goede woonomgeving, het voeren van een rechtvaardig toewijzingsbeleid en het bevorderen van een goed woonklimaat, milieu- en energiebeheer:

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-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Betreffende richtlijn 645 Toegelaten Instellingen wordt in deze jaarrekening gevolgd.

Verbonden partijen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

Voor zover niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting

rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Foutenherstel

In de jaarrekening 2009 zijn voor de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van activa en passiva belastinglatenties opgenomen. Het effect op het vermogen ultimo boekjaar bedraagt € 75.843 (2008: € 84.236). Het effect op het resultaat bedraagt € - 8.393 (2008: € 84.236).

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbijbehorende installaties en aanpassingen worden gewaardeerd op 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.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken.

Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit. De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Complex-indeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende productmarktcombinaties, en zijn verder tot nu toe per bouwjaar gegroepeerd.

Er is een specifiek complex met uitsluitend HAT-eenheden gevormd.

Reële waarde en bijzondere waardeverminderingen

Jaarlijks vindt per complex toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere

termijn voor verhuur worden aangehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn zonder die bijzondere waardevermindering.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over het resterende deel van de bij de oorspronkelijke investering bepaalde levensduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te decken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen, dan wel van de specifiek voor deze bouw aangetrokken financiering.

Indien de verwachte waardevermindering hoger is dan de geactiveerde uitgaven en kosten van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt deze zaken op nihil gewaardeerd.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

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.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

Belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en de fiscale boekwaarden van die posten. Belastinglatenties worden berekend tegen de belastingtarieven vastgesteld op de balansdatum en gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorraden

De voorraden betreffen bouwmaterialen en gereedschappen en worden mede vanwege de beperkte omvang opgenomen als een ijzeren voorraad tegen een jaarlijks vast bedrag.

Vorderingen

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

De voorziening voor oninbaarheid op huurdebiteuren wordt gevormd op statische basis.

Liquide middelen

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

schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.
De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

De voorziening voor onderhoud wordt gewaardeerd tegen nominale waarde en is gebaseerd op een door inventarisatie tot stand gekomen meerjarenonderhoudsbegroting over de verwachte levensduur. Het uitgangspunt van de voorziening is een egalisatie van de geschatte kosten van het cyclische onderhoud gedurende de resterende levensduur. De gemiddelde jaarlijkse dotatie geeft dan ook weer de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur. De werkelijke cyclische 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 en korte termijn

Algemeen

De langlopende en kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders vermeld.

Leningen

De leningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en worden afgelost op basis van annuïteiten dan wel met aflossing aan het einde van de looptijd.

De aflossingen in het komende jaar worden niet afzonderlijk onder korte termijn schulden opgenomen, tenzij het in relatie tot het totaalbedrag van de leningen om bedragen van materieel belang gaat.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en overige baten enerzijds en de kosten en andere lasten over het jaar anderzijds.

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

Voorzover qua wijze van resultaatbepaling voor een post op de winst- en verliesrekening een nadere toelichting relevant wordt geacht wordt deze hierna specifiek verder besproken.

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.

Huurderving

Onder deze post is opgenomen de huurderving 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.

Vergoedingsderving

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

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de boekwaarde van het verkochte en met de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord in het jaar van levering (passeren transportakte).

Afschrijvingen op immateriele en materiele vaste activa

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

Overige waardeveranderingen immateriele en materiele vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel een terugneming van een bijzondere waardevermindering. Een bijzondere waardevermindering kan onder meer ontstaan door een jaarlijkse toets van de reële waarde (met name de bedrijfswaarde) ten opzichte van de boekwaarde.

Pensioenen:

De (vroeg)pensioenen van de werknemers van de corporatie zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Het pensioenfonds heeft in 2009 (evenals in 2008) geen verzoek tot het storten van aanvullende premies gedaan.

Ultimo 2009 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 104% (ultimo 2008: 95%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%. Het SPW heeft een herstelplan ingeleverd en voorziet binnen 5 jaar weer een dekkingsgraad van 105% en binnen 15 jaar een dekkingsgraad van 117% (bron: website van SPW).

Lasten onderhoud

Hieronder worden de dotatie aan of vrijval van de voorziening, alsmede de kosten ten

behoefte 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 toegelicht bij de post lasten onderhoud.

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.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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.

Vennootschapsbelasting

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. De bedrijfseconomische afschrijvingen vinden fiscaal niet plaats. Een ander verschil betreft de afwijkende waardering van de leningen o/g in de fiscale balans per 1-1-2008. De hieruit voortvloeiende belastinglatentie en mutatie daarin is met de bijbehorende resultaat-effecten bij de betreffende balans- en resultaatposten toegelicht. Harmonisch Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2009 en het fiscale resultaat 2009 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2009 afwijken van de in de jaarrekening 2009 opgenomen schatting.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT

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.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

31-12-2009	31-12-2008
------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1. Onroerende/roerende zaken in exploitatie	9.653.559	9.837.323
2. Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	0	26.767
3. Onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.268	21.812
	9.670.826	9.885.902

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Terreinen	Woningen en woon-gebouwen	Onroerende Zaken niet-woningen	Totaal
Saldo per begin 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
- stelselwijziging				0
- gecorrigeerde boekwaarde	1.522.511	8.266.836	47.976	9.837.323

Mutaties in het boekjaar:

- afschrijvingen		-182.220	-1.544	-183.764
	0	-182.220	-1.544	-183.764

Saldo per einde boekjaar

- aanschaffingswaarde	1.522.511	9.750.049	65.174	11.337.735
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		1.455.434	18.742	1.474.176
- boekwaarde	1.522.511	8.084.615	46.432	9.653.559

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Er wordt lineair afgeschreven op basis van de volgende termijnen:

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

Zekerheden

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

Kasstroomgenererende eenheden

De woningen en woongebouwen betreffen een 6-tal complexen welke in opeenvolgende jaren zijn gebouwd en in exploitatie genomen (1986 tot en met 2007). Een complex (nr. 2) uit 1986 betreft 28 HAT-eenheden welke een veronderstelde levensduur hebben van 40 jaar (10 jaar minder dan de overige complexen). In het verleden heeft op dit complex een afwaardering plaatsgevonden vanwege de lagere bedrijfswaarde. De overige woningen in bezit zijn niet duidelijk onderling afwijkend van elkaar. De twee meest recente nieuwbouwcomplexen betreffen steenbouw in plaats van alle eerdere houtskeletbouw.

Woningen bestemd voor de verkoop

Er zijn 51 (normaal in de verhuur opgenomen) woningen aangewezen die verkocht mogen worden.

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 excl. grond bedraagt € 9,5 miljoen.

Dit is € 1,6 miljoen boven de boekwaarde gecorrigeerd voor onderhoudsvoorzieningen.

De bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt € 11 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%: 1-7-2010 1,2% (gerealiseerde stijging), 2011 e.v. 2,25%.

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

Voor huurderiving (leegstand) is gehanteerd: 2%

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

(zie toelichting op de onroerende zaken in exploitatie). Nadien is er voor gekozen om

afwaarderingen uitsluitend te doen voorzover de bedrijfswaarde voor het gehele bezit lager is dan

de boekwaarde. 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 in het verslagjaar is afgenomen met een bedrag van circa € 0,5 miljoen ten

opzichte van de bedrijfswaarde ultimo vorig verslagjaar. De mutatie laat zich als volgt verklaren:

a) jaarresultaat: effect contante waarde en restant levensduur +/- 0,2 miljoen

b) gevolg aanpassingen beleidsparameters en uitgangspunten: in de onderhoudslasten +/- 0,3 miljoen

WOZ-waarde

De WOZ-waarde per peildatum 1-1-2009 bedraagt (afgerond) € 27,5 miljoen (vorig jaar € 29 miljoen).

Verzekerde waarde

Het bezit aan onroerende zaken in exploitatie is verzekerd tegen brand en uitgebreide gevaren. Er

is geen verzekerde waarde voor het bezit bekend. Premieberekening vindt plaats op basis van het aantal objecten.

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	Woningen en woon-gebouwen	Aangegane verplichting	Totaal
Saldo per begin boekjaar (incl. grond)			
- complex 8, geplande start bouw in 2011	26.767	0	26.767
Mutaties in het boekjaar (incl. grond):			
correcties waardeveranderingen	-26.767		-26.767
	-26.767	0	-26.767
Saldo per einde boekjaar			
- boekwaarde	0	0	0

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

Saldo per begin boekjaar

- aanschaffingswaarde
- cumulatieve afschrijvingen
- boekwaarde

Inventarissen	Totaal
---------------	--------

31.151	31.151
9.339	9.339
21.812	21.812

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen
- afschrijvingen

913	913
-5.457	-5.457
-4.544	-4.544

Saldo per einde boekjaar

- aanschaffingswaarde
- cumulatieve afschrijvingen
- boekwaarde

32.064	32.064
14.796	14.796
17.268	17.268

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

1. Belastinglatenties

31-12-2009	31-12-2008
------------	------------

75.843	84.236
75.843	84.236

1. Belastinglatenties

Saldo per begin boekjaar

Mutaties in het boekjaar:

- dotatie
- vrijval

84.236	0
--------	---

	90.099
8.394	5.863
-8.394	84.236
75.843	84.236

Saldo per einde boekjaar

Dit betreft de actieve latentie m.b.t. de leningen o/g, voortvloeiend uit het verschil tussen de nominale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen en de in de fiscale openingsbalans per 1-1-2008. voor deze leningen gehanteerde contante waarde.

Deze latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Discontering heeft plaatsgevonden op basis van de netto rente (actuele rente langlopende leningen minus belasting op basis van het effectieve belastingtarief) zijnde $4,3\% \times (1-0,255)$.

De contante waarde van de latentie bedraagt per eind 2009 € 75.843,-; de nominale waarde € 93.137,-.

Vorraden

Voorraad materialen

31-12-2009	31-12-2008
------------	------------

29.100	
--------	--

Vorderingen

- 1 Huurdebiteuren
- 2 Overige vorderingen
- 3 Overlopende activa

16.689	11.982
42.089	18.193
30.456	46.730
89.234	76.905

1. Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2009	31-12-2008
tot 1 maand	14	10	3.776	5.745
1 tot 2 maanden	1	2	1.543	1.061
2 tot 3 maanden	1	3	3.199	1.618
3 tot 4 maanden	0	2	4.191	
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden	1	1	3.981	3.559
6 mnd. of meer				
Subtotaal			16.689	11.982
Voorziening				
Totaal	17	18	16.689	11.982

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,38% van de brutojaarhuur.
(vorig boekjaar 1,01%)

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren

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

2. Overige vorderingen

- Vertrokken bewoners
- af. Voorziening oninbaar
- Pensioenpremies
- Vennootschapsbelasting
- Rekening-courant SHB
- Afrekening diverse servicekosten
- Diversen

21.115	24.283
-18.400	-18.400
3.202	
12.592	
27.264	10.063
643	554
2.391	1.693
48.807	18.193

3. Overlopende activa

- Rente
- Vooruitbetaalde kosten
- Ziekengeld te ontvangen
- Personeelsvoorschotten
- Nog te factureren diensten en doorberekende kosten
- Diversen

12.770	20.279
15.888	15.396
772	8.681
300	1.671
694	703
32	0
30.456	46.730

Liquide middelen

a. Direct opvraagbaar:

Kas
Rekening-courant banken

31-12-2009	31-12-2008
2.218	473
46.182	152.827
48.400	153.300

b. Op termijn uitgezet

: Spaarrekeningen (maximaal 1 maand opzegtermijn)

Spaarrekeningen banken
Roparco

1.501	420.835
100.720	182.258
102.221	603.093

Totaal

150.621	756.394
---------	---------

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves

1.001.792	1.062.564
-----------	-----------

Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve

1.001.792	1.062.564
-----------	-----------

**Algemene
bedrijfsreserve**

Saldo per begin boekjaar

Jaarresultaat

Saldo per einde boekjaar

1.062.564	-445.569
-60.772	1.508.133
1.001.792	1.062.564

Toelichting op de correctie van de stand ultimo 2008.

In de jaarrekening 2008 was niet opgenomen de actieve belastinglatentie m.b.t. de leningen o/g zoals thans is toegelicht bij de financiële vaste activa. In de jaarrekening 2009 is dit hersteld, hetgeen vanwege de omvang er van leidt tot bovenvermelde correctie ad € 84.236,- op het eigen vermogen per 1-1-2009, een en ander conform de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving RJ 150.201.

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

262.766	119.776
262.766	119.776

Voorziening onderhoud

Saldo per begin boekjaar

Vrijval per 1 januari 2008 ivm hernieuwde schattingen

Dotatie boekjaar

Kosten cyclisch onderhoud boekjaar

Saldo per einde boekjaar

119.776	1.387.406
	-1.387.406
293.696	209.691
-150.707	-89.915
262.766	119.776

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

(inclusief komend verslagjaar af te lossen bedrag van 35.000,-)

8.534.382	9.237.692
8.534.382	9.237.692

De leningen kredietinstellingen hebben alle een resterende looptijd van meer dan 1 jaar en voor € 5,9 miljoen een resterende looptijd langer dan 5 jaar.

31-12-2009	31-12-2008
------------	------------

Leningen kredietinstellingen

Saldo per begin boekjaar

9.237.692	9.990.250
-----------	-----------

Mutaties in het boekjaar:

- nieuwe en verhoogde leningen
- vervroegde en algehele aflossingen
- reguliere aflossingen

1.100.000	
-1.769.789	-700.000
-33.520	-52.558
-703.310	-752.558

Saldo per einde boekjaar

8.534.382	9.237.692
-----------	-----------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar circa 4,3% (vorig boekjaar 4,5%).

De reguliere aflossing van een annuitaire lening zal in het komende verslagjaar ca. 35.000,- bedragen.

In 2009 heeft algehele aflossing van een annuitaire lening ad € 1,77 miljoen plaatsgevonden.

Voor de herfinanciering is een nieuwe lening afgesloten van € 800.000,- met een looptijd tot 2014 en een rente van 4,08%, en is 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.

Kortlopende schulden

- 2 Leveranciers
- 3 Belastingen en premies sociale verzekeringen
- 4 Overige schulden
- 5 Overlopende passiva

56.594	31.844
13.955	46.026
40.451	30.500
112.402	275.036
223.402	383.405

2. Leveranciers

- Crediteuren

56.594	31.844
56.594	31.844

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

- loonheffing incl. premies sociale lasten
- omzetbelasting
- pensioenpremies
- vut-premies
- vennootschapsbelasting

4.726	5.119
7.517	5.470
	3.350
1.712	-32
	32.119
13.955	46.026

4. Overige schulden

- dakgotenfonds huurders
- glasfonds huurders
- onderhoudsfonds huurders
- voorschotten huurtoeslag
- derdengelden
- diverse schulden

8.024	5.640
1.018	686
5.451	-840
18.152	17.980
2.780	1.811
5.027	5.224
40.451	30.500
31-12-2009	31-12-2008

5. Overlopende passiva

- niet-vervallen rente
- accountantsonderzoek jaarrekening
- werk derden financiële informatieverzorging
- vooruitontvangen huur

81.939	246.863
10.000	10.000
10.000	10.000
10.463	8.172
112.402	275.036

NIET UIT DE BALANS BLIKENDE VERPLICHTINGEN

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige onderhoudscontracten voor schilderwerk lopend tot en met 2016 voor een totaalbedrag van circa € 132.000,- en voor software t/m 2013 voor circa € 31.000.

De operationale lease kopieerapparaat loopt tot en met 2015 voor totaal circa € 24.000,-.

De toekomstige borgstellingsvergoedingen aan WSW lopen t/m 2027 voor totaal circa € 11.000,-

Het WSW obligo bedraagt maximaal €328.444,-.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Huren**

Te ontvangen nettohuur:

- woningen en woongebouwen
- niet-woningen (kantoren en gemeenschappelijke ruimten)

Subtotaal

2009	2008
1.166.705	1.147.739
26.990	26.592
1.193.695	1.174.331

Huurderving:

leegstand woningen

Subtotaal

9.136	7.654
9.136	7.654

Totaal

1.184.559	1.166.677
-----------	-----------

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. 2,5%, vor. jr. 1,6%)
- Af-/toename toegerekende opbrengst gemeenschappelijke ruimten
- Huurdervingen als gevolg van verkoop woningen
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering

18.637	15.909
447	-3.453
	-1.265
280	600
19.364	11.791

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,77% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar 0,65%)

Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten

Subtotaal

21.362	22.384
21.362	22.384

2009	2008
------	------

Vergoedingsderving:

- wegens leegstand

Subtotaal

65	33
65	33

Totaal

21.297	22.351
--------	--------

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

- De verhoging/verlaging van de vergoedingen

-1.022	1.178
-1.022	1.178

De vergoedingsderving door leegstand bedraagt 0,3 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 0,14%).

Verkoop onroerende zaken

- boekwinst verkochte woningen

	95.777
0	95.777

In het verslagjaar zijn geen woningen verkocht (vorig jaar 1).

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.
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, te factureren
- verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw
- overige diverse baten

636	877
802	4.782
19.747	15.563
-9	703
	-1.606
806	783
21.983,07	21.102

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

183.764	193.797
5.457	4.585
189.222	198.382

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- afboeking ontwikkelingskosten voorgaande jaren (t/m 2007)
- ontwikkelingskosten in verslagjaar m.b.t. onrendabele top nieuwbouw

26.767	
16.190	
42.957	0

Lonen en salarissen

- Salarissen loonadministratie
 - Ontvangen ziekengelden
 - Salariskosten t.l.v. voorzieningen en fondsen
- Totaal

140.537	138.103
140.537	138.103
8.534	12.509
23.752	12.841
108.251	112.753

2009	2008
------	------

Sociale lasten

- Sociale lasten loonadministratie
- Afdrachtverminderingen
- Sociale lasten t.l.v. voorzieningen en fondsen

17.799	17.506
-809	
16.990	17.506
2.871	1.628
14.118	15.878

Pensioenlasten

- Pensioen-premies
- VUT-premies
- Pensioen- en VUT-premies loonadministratie
- Premies t.l.v. voorzieningen en fondsen

18.946	20.483
9.240	7.173
28.186	27.657
4.764	2.572
23.423	25.085

Jubileaverplichtingen

Er is geen voorziening opgenomen voor toekomstige jubileaverplichtingen.
Tot en met 2020 bedragen deze circa € 4.600,-

Aantal werknemers

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het boekjaar bedroeg 3,1 FTE (vorig boekjaar idem).
Dit betreft vijf part-timers, een voor elk van de volgende vijf functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken, keukenmontage.

Bezoldigingen commissarissen

De commissarissen hebben in dit boekjaar geen bezoldiging ontvangen (vorig jaar idem).

Lasten onderhoud

- Klachten- en mutatieonderhoud
- Dotatie boekjaar voorziening onderhoud

-8.841	45.620
293.696	209.691
284.855	255.311

Vrijval voorzieningen

- Vrijval onderhoudsvoorzieningen per 1-1-08

	1.387.406
0	1.387.406

Overige bedrijfslasten

1 Overige kostensoorten:

- uitzendkrachten
- overige personeelskosten
- werk derden financiële informatieverzorging
- huisvestingskosten
- automatiseringskosten
- accountantsonderzoek jaarrekening
- overige algemene kosten

8.689	
10.117	11.687
16.709	13.164
15.717	15.216
8.147	10.574
10.000	10.115
11.428	17.319

2 Bedrijfslasten:

- belastingen verhuurde eenheden
- verzekeringen verhuurde eenheden
- contributie landelijke federatie (Aedes)
- bijdrage CFV ontwikkeling wijken

61.047	55.794
3.751	3.769
2.747	2.760
10.226	10.200

3 Overige lasten:

- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)
- cursussen
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren (-/- = vrijval)
- inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten

21.510	22.351
1.065	1.688
41	4.400
4.133	4.612
2009	2008

- energielabels woningen
- procedurekosten huurders
- promotiekosten
- leefbaarheid
- bijdrage huurdersorganisatie
- woningverbetering
- energiekosten leegstaande woningen
- overige diverse lasten

	7.097
65	
1.465	2.419
17.284	16.073
2.312	30
4.833	3.985
	-36
649	184
211.936	213.400

Financiële baten en lasten

Rentebaten (exclusief rente financiële vaste activa)

- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen

17.100	24.326
17.100	24.326

Rentelasten

Rente langlopende schulden:

- leningen verhuurcomplexen
- disagio nieuw afgesloten leningen

396.191	438.278
396.191	438.278

Rente/kosten kortlopende schulden:

- heffingsrente belastingdienst
- kredietinstellingen

1.973	
3.103	2.536
5.076	2.536
401.267	440.814

Saldo rentebaten en lasten

384.167	416.488
---------	---------

Vennootschapsbelasting

- Bedrijfseconomisch resultaat voor belasting
- Fiscaal vrijval agio leningen o/g
- Fiscaal geen activering voorraad (reeds in fiscale beginbalans 1-1-2008)
- Fiscaal niet aftrekbare kosten van (onrendabele) ontwikkeling nieuwbouw
- Fiscaal niet aftrekbare afschrijvingen onroerend goed
- Fiscaal niet aftrekbaar deel gemengde kosten 26,5%
- Fiscaal geen vrijval onderhoudsvoorziening (fiscale beginbalans)
- Fiscaal hogere kosten oninbare vorderingen (fiscale beginbalans)
- Fiscaal hogere afschrijving inventaris (fiscale beginbalans)
- Fiscaal lagere boekwinst verkochte woning
- Fiscale boekwinst verkochte woning naar herinvesteringsreserve
- Investeringsaftrek 25,0%
- Fiscaal belast bedrag
- Acute vennootschapsbelasting 20,0% 25,5%
- Latente vennootschapsbelasting
- Totale vennootschapsbelasting

-31.090	1.456.016
-33.590	
-29.100	
16.190	
183.764	193.797
273	318
	-1.387.406
	-4.400
	-636
	-49.470
	-46.307
	-1.315
106.448	160.597
21.289	32.119
8.394	-84.236
29.683	-52.117

Het effectieve belastingtarief bedraagt:

20,0% 20,0%

Het in het verslagjaar toepasselijke belastingtarief bedraagt:

20% over het belast bedrag t/m € 200.000,-

25,5% over het meerdere boven € 200.000,-

OVERIGE GEGEVENS

ONDERTEKENING

VERKLARING

De jaarstukken met de daarbij behorende 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 20 mei 2010 conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

In opdracht van de Raad van Commissarissen is de controle op de jaarrekening uitgevoerd door Deloitte Accountants b.v..

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

Lelystad, 29 juni 2010

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

Drs. R.W.M. Matthijssen

J.J.M. Geurts, voorzitter

Dr. P. Gelderloos

G.J. van Buul

Ir. A.G.J.M. Hammer

Mr. J.B.E. Paashuis

TOEREKENING JAARRESULTAAT

2009	2008
------	------

Toerekening jaarresultaat

- Algemene bedrijfsreserve

-60.772	1.423.897
-60.772	1.423.897

ACCOUNTANTSVERKLARING



Deloitte Accountants B.V.
Kroonpark 10
6831 GV Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

Aan Stichting Harmonisch Wonen
te LELYSTAD

Datum
29 juni 2010

Behandeld door
K. Bruggeman RA

Kenmerk
3112.570.350/101535av09ws

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de op pagina 36 tot en met 56 van het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst- en verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van Stichting Harmonisch Wonen is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en 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.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

2

30 juni 2010

3112.570.350/101535av09ws

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 Stichting Harmonisch Wonen.

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 Stichting Harmonisch Wonen 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 2009 en van het resultaat over 2009 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.

