
JAARVERSLAG 2020



Jaarverslag over het boekjaar 2020, lopende van 1 januari 2020 t/m 31 december 2020



Foto op het voorblad: Bijeenkomst bij de overdracht van het dagelijks onderhoud aan Van der Leij Bouwbedrijven. Foto op deze pagina: de eigen technische dienst (in het blauw) draagt “het gereedschapskoffertje” over aan de nieuwe technische man van Van der Leij (in het groen). (

Foto Ger Lieve. Overige foto's in dit jaarverslag van Radbout Matthijssen.

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

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

INHOUD

Directieverslag	4
Voorwoord	4
Inleiding	5
Directieverslag	6
Missie	6
Opgave en strategie	6
Huisvesting voor de klant	6
Beleidscyclus	7
Uitbreidingsplannen	7
Jaarresultaat	7
Marktwaaarde en beleidswaaarde	9
Organisatiestructuur	10
Externe samenwerking	10
Interne controle	12
Personeel en organisatie	12
Risico's en onzekerheden	14
Toekomst	15
Gebeurtenissen na balansdatum	16
Bestuursverklaring	16
Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)	17
INLEIDING	17
De raad als toezichthouder	19
Governancecode Woningcorporaties	19
Werkwijze van de Raad van Commissarissen	20
Toezicht en toetsing	21
Organisatie	23
De Raad als werkgever	26
Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	27
Vergaderingen Raad	28
Overleg met huurders	29
Overleg met personeel	29
Overleg met andere stakeholders	29
Ad hoc commissie aannemersselectie uitbesteding klachten- en mutatieonderhoud	30
Overleg met directie FinQare	30
Formele overdracht uitvoering klachten- en mutatieonderhoud aan Van der Leijgroep	30
Werving en selectie nieuw aan te trekken directeur-bestuurder	30
Verklaring	31
Volkshuisvestingsverslag	32
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	32
Leefbaarheid, zorg en welzijn	39
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	40
Financieel beleid	41
Verbindingen met andere rechtspersonen/vennootschappen	42
Jaarrekening	43
Balans per 31 december 2020	44
Winst- en Verliesrekening over 2020	46
Kasstroomoverzicht	47
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	48
ALGEMEEN	48
Grondslagen voor de balanswaardering	50
Grondslagen voor resultaatbepaling	54
Toelichting op de balans per 31 december 2020	58
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	69
Resultaatbestemming	77
Ondertekening	78
Overige gegevens	78
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	79
Bijlage 1 Winst- en-Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	82
Bijlage 2 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	83

DIRECTIEVERSLAG

VOORWOORD

Harmonisch Wonen is een bijzondere corporatie. Ontstaan uit een initiatief van toekomstige bewoners is er een buurt gebouwd met een sterke sociale binding. Veel actieve bewoners en een hoge organisatiegraad zorgen voor een eigen identiteit van de buurt. Inmiddels, na 35 jaar, constateren we dat die actieve en betrokken bewoners nog steeds actief en betrokken zijn. Een buurt om trots op te zijn en je als corporatie stevig voor in te zetten.

Als organisatie zit Harmonisch Wonen midden in een overgangperiode waarin we de bedrijfsvoering moderniseren en professionaliseren. In 2020 hebben we ons nieuwe beleidsplan vastgesteld. We gaan ons focussen op ons kernbedrijf en alleen die dingen zelf doen, die een ander niet beter kan. Dat betekent dat we administratie en onderhoud bij gespecialiseerde bedrijven onderbrengen. Zelf richten we ons op de huurder: Klantondersteuning en begeleiding en het betrekken van belanghebbenden. In 2020 zijn we verder gegaan met deze transitie. De administratie was reeds uitbesteed en het dagelijks onderhoud is in dit boekjaar ondergebracht bij Van der Leij Bouwbedrijven.

Financieel gaat het goed met Harmonisch Wonen. We hebben structureel kasoverschotten die we inzetten voor het verlagen van de schuldenlast. De vraag is nu hoe wij het vermogen kunnen gaan inzetten waarvoor het bedoeld is: goede huisvesting voor iedereen die aangewezen is op de corporatiesector. In dat verband wordt gedacht aan nieuwbouw aanpalend aan het huidige bezit. We willen het aanbod onder andere uitbreiden met seniorenhuisvesting. Daarmee completeren we het aanbod en komen er in onze portefeuille woningen voor alle leeftijden.

Na ruim 31 jaar Harmonisch Wonen waarvan 24 jaar als directeur-bestuurder heeft Radbout Matthijssen zijn werkzaamheden overgedragen. Per 1 januari 2021 heeft ondergetekende het bestuur overgenomen. Op deze plek willen wij Radbout bedanken voor zijn inzet de afgelopen jaren. Hij heeft dit prachtige initiatief door alle stormen geloodst die de afgelopen jaren over de sociale woningbouwsector hebben geraasd en een prachtige corporatie opgebouwd. Daar kan hij trots op zijn.



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

Guus Berkhout,
directeur-bestuurder

INLEIDING

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2020, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de activiteiten die zijn uitgevoerd. Het verslag dat voor u ligt, is zowel bedoeld voor formele externe verantwoording als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden en belangstellenden. Een aantal belangrijke gebeurtenissen in 2020:

- In 2020 is het dagelijks onderhoud uitbesteed aan Van der Leij Bouwbedrijven. Dit is gedaan in een RGS contract. RGS staat voor “resultaatgericht samenwerken”. Het contract is opgesteld met het doel meerjarig te gaan samenwerken, waarbij de aannemer verregaand zelf verantwoordelijk wordt voor het resultaat van het werk. De beloning voor het werk is in ieder volgend jaar gekoppeld aan de prestaties van het afgelopen jaar. Prestaties worden gemeten als klanttevredenheid, kosteneffectiviteit en technische kwaliteit.
- De medewerker die verantwoordelijk was voor het onderhoud is uit dienst getreden. Hiermee is de personeelsformatie gedaald van 1,6 fte aan het begin tot 1,2 fte aan het eind van het jaar.
- Harmonisch Wonen scoort in de Aedesbenchmark voor wat betreft de klanttevredenheid, woningkwaliteit en duurzaamheid in de top 5. De bedrijfslasten scoren daarentegen in de laagste klasse. De bedrijfslasten blijken na jaren van daling weer gestegen ten opzichte van vorig jaar, en liggen boven het landelijke gemiddelde. Gedurende de reorganisatie maken we extra kosten, die gezien de schaal van de organisatie grote invloed hebben op de bedrijfslasten.
- In het voorjaar is in het kader van de Woningwet het bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente. In het vervolg hierop is in gesprekken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Harmonisch Wonen besloten geen addendum te maken op de lopende meerjarige prestatieafspraken. In 2020 is verder afgesproken de afspraken ongewijzigd door te laten lopen tot en met 2021. De gemeente bereid in dat jaar een nieuwe woonvisie voor. Na het vaststellen hiervan starten we de gesprekken om tot nieuwe meerjarige afspraken te komen.
- De visitatiecommissie heeft in het najaar een oordeel gevormd over de periode 2016 tot 2019. Het “rapportcijfer” voor Harmonisch Wonen was een ruim halve punt hoger geworden naar gemiddeld een 7,5. Iets om trots op te zijn! De commissie gaf een genuanceerd oordeel af over Harmonisch Wonen. De corporatie wordt gezien als een bijzondere woningcorporatie, stevig verankerd in Sidhadorp. Daar geven actieve bewoners met veel onderlinge contacten kleur aan Sidhadorp en daarmee ook aan Harmonisch Wonen. De commissie vindt dat Harmonisch Wonen het haar tot beschikking staande kapitaal goed inzet. De commissie adviseert om de zichtbaarheid in Lelystad te vergroten en de banden met de gemeente aan te halen. Er liggen kansen om het dorp te revitaliseren door nog actiever de dialoog aan te gaan met de verschillende partijen die al actief zijn in Sidhadorp.
- In 2020 zijn een aantal voorbereidende gesprekken gevoerd over de nieuwbouw. De ideeën over de nieuwbouw zullen opgenomen worden in de nieuwe woonvisie van de gemeente en verder worden uitgewerkt.



Na 31 jaar aan Harmonisch Wonen verbonden te zijn geweest, waarvan 24 jaar als directeur bestuurder vertrok aan het eind van het boekjaar Radboud Matthijssen. Vanwege de sterk veranderde werkwijze van Harmonisch Wonen heeft hij besloten een andere wending aan zijn leven te gaan geven. Harmonisch Wonen is de heer Matthijssen zeer erkentelijk voor wat hij in de afgelopen 24 jaar heeft bereikt. Vanwege het uitbesteden van het onderhoud vertrok ook de medewerker onderhoud Lody de Melker Worms, na een dienstverband van 10 jaar. We zijn hem zeer erkentelijk voor de hoge klanttevredenheid die hij heeft weten te behalen vooral in het dagelijks onderhoud.



DIRECTIEVERSLAG

MISSIE

De missie als verwoord in het nieuwe beleidsplan 2020-2022 brengt tot uitdrukking:

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

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht vanuit een bewonersinitiatief. Deze groep mensen waren geïnspireerd door de *Transcendente Meditatie (TM)-Sidhi-technieken* en hadden als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van TM-beoefenaren.

HARMONISCH WONEN

- huisvest mensen in het *Sidhadorp* die
 - de Transcendente Meditatie beoefenen en
 - aangewezen zijn op de sociale huur
- koestert daarbij de identiteit van dit Sidhadorp.

Dat doen we door dicht bij de klant te staan

- in directe samenwerking met bewonersorganisaties,
- betrokken bij de doelgroep van binnenuit,
- met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening,
- met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen,
- vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele organisatie.

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp¹. Dit zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad omvat een brede mix van huurwoningen, koopwoningen en voorzieningen die door de bewoners zelf zijn gerealiseerd.

In het beleidsplan van Harmonisch Wonen kunt u meer lezen over de achterliggende visie. Deze is te lezen via de website www.harmonischwonen.nl.

OPGAVE EN STRATEGIE

De belangrijkste opgave van Harmonisch Wonen is die beoefenaren van de TM-techniek passend te huisvesten, die op de (sociale)huursector zijn aangewezen. We zorgden daar in 2020 voor, onder meer door op het gebied van woningtoewijzing samen te werken met bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2020 op passende wijze invulling gegeven. Alle vrijkomende woningen zijn verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Het toelatingsbeleid geeft ruimte om, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, ook aan anderen in de sociale sector te verhuren.

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

De wachttijd voor een woning was in 2020 ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar: gemiddeld anderhalf jaar.

De kwaliteit van het woningbezit is op goed niveau gehouden en wordt door bewoners gewaardeerd met een 7,5 in de systematiek van het landelijk kwaliteitscentrum voor woningcorporaties ("KWH" – landelijke gemiddelde is 7,7). Knelpunten in het reparatie-, mutatie- of planmatig onderhoud traden niet op.

BELEIDSCYCLUS

In 2020 is gewerkt aan de hand van het 'beleidsplan 2019-2022'. Aan de hand van dit beleidsplan is een werkplan opgesteld waarin de gewenste acties in de tijd zijn uitgezet. In de begroting zijn de financiële gevolgen hiervan nader gespecificeerd. In het jaarverslag verantwoorden we de voortgang.

Onderdeel	Aanvang	Plandatum	Voltooid
Marketing Sidhadorp	Najaar 2018	Najaar 2019	2019
Uitbesteden dagelijks onderhoud	Voorjaar 2020	Najaar 2019	2020
Uitbesteden planmatig onderhoud		Najaar 2021	
Prestatieafspraken SOWCI-Lelystad	Voorjaar 2019	Voorjaar 2019	2019
Invoeren klantportaal	Voorjaar 2019	Najaar 2019	2020
Digitalisering verhuurproces	Voorjaar 2019	Najaar 2020	2019
Monitoring onderhoud: klanttevredenheid/conditiescore	Najaar 2019	Voorjaar 2020	2020
Signalering leefbaarheid vanuit dagelijks onderhoud	Najaar 2019	Voorjaar 2020	2020
Nieuwbouw opnemen in woonvisie gemeente	Najaar 2019	Voorjaar 2020	
Nieuwbouw: locatieonderzoek	Voorjaar 2019	Najaar 2021	
Energierenovatie houtskeletbouw		2022	
Nieuwbouw: ontwerp en aanbesteding		2023	
Realisatie nieuwbouw	2023	2024	

De donker gemarkeerde regels geven een wijziging aan in het plan of de planning: Het uitbesteden van het onderhoud is deels voltooid. In eerste aanzet hebben we ingezet op al het onderhoud in één keer aan één partij te gunnen. Bij nadere beschouwing hebben we besloten tot een gefaseerde aanpak in 2020 het dagelijks onderhoud is uitbesteed. In 2021 volgt het planmatig onderhoud.

Als gevolg van de fasering het uitbesteden van het onderhoud schuiven de renovaties ook op; nu gepland voor 2022. De aanvang van de nieuwbouw is verschoven naar 2023.

UITBREIDINGSPLANNEN

In het beleidsplan is vastgelegd dat we streven naar een compleet woningaanbod. Er is daartoe uitbreiding nodig op het gebied van wonen en zorg. In 2019 onderzochten we nieuwe woonconcepten voor ouderen. Aan de hand van dat onderzoek formuleerden we een conceptprogramma. Dit is besproken met de gemeente. De gemeente Lelystad werkt aan een nieuwe woonvisie. Idee is nu de ambities van Harmonisch Wonen te verwerken in de woonvisie van de gemeente.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat 2020 vóór belasting is met een afname van ca € 1.095.000 lager ten opzichte van 2019. Dit is nagenoeg geheel veroorzaakt door een lagere toename in 2020 van de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende goederen in exploitatie vergeleken met 2019.

De huuropbrengsten zijn in 2020 vrijwel gelijk gebleven aan de huuropbrengsten in 2019. Ten opzichte van lagere onderhoudslasten stonden hogere operationele lasten. Daardoor was het netto resultaat uit exploitatie Euro 25.000 lager dan vorig jaar.

De solvabiliteit op basis van de marktwaarde van het vastgoed was met 83% onveranderd hoog.

De cash flow was in 2020 vrijwel gelijk aan de cash flow in 2019. Door aflossingen daalde de liquide middelen per ultimo 2020 naar Euro 225.978 (2019: 1.034.349).

Een [verschillenanalyse](#) vindt u op bladzijde 41.

FISCAAL STATUUT

Harmonisch Wonen werkt bij de keuzes rondom fiscaliteit aan de hand van een fiscaal statuut vastgesteld laatst in 2019.

BTW

In 2020 is de fiscale verwerking van zonnepanelen herijkt in overleg met de belastingdienst. De btw op de investeringen uit 2015 is alsnog terugontvangen en er zijn afspraken gemaakt over de fiscale behandeling van de ontvangsten met betrekking tot zonnepanelen.

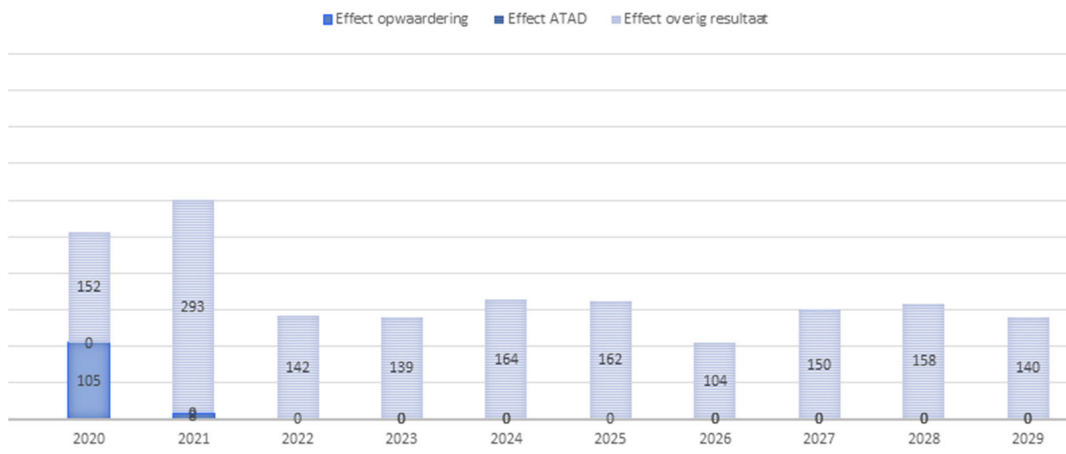
VENNOOTSCHAPSBELASTING

De introductie van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties in 2008 heeft geleid tot de vraag welke taxplanning gewenst is. In de achterliggende jaren is in dat kader de keuze gemaakt om binnen de grenzen van wet- en regelgeving de heffing van vennootschapsbelasting uit te stellen, zodat er meer liquiditeitsruimte ontstaat en de rentelasten worden gereduceerd. Vanuit deze context is gekozen voor het afwaarderen van vastgoed waarvan de WOZ-waarde aanmerkelijk in waarde is gedaald. De afwaardering leidde tot een fiscaal verlies, waardoor we gedurende meerdere jaren geen vennootschapsbelasting af hebben gedragen.

Over de jaren 2009 tot en met 2014 is fiscaal gezien circa €3,3 miljoen afgewaardeerd wegens lagere WOZ-waarden. Deze afwaardering was tijdelijk: zodra de WOZ-waarde stijgt, dient de afwaardering weer teruggenomen te worden tot aan de oorspronkelijke waarde.

In de opgaande markt van de afgelopen jaren is inmiddels de WOZ-waarde weer zoveel gestegen dat dit fiscale verlies geheel is verrekend en we weer vennootschapsbelasting afdragen. Wat we eerder hebben afgewaardeerd moeten we met de huidige stijging van de WOZ-waarden nu als winst nemen. Over deze stijging wordt belasting afdragen. Dat geldt zolang de WOZ-waarden lager zijn dan toen we begonnen met afwaarderen. Hebben de WOZ-waarden de oorspronkelijke waarden bereikt, dan is de hoogte van de belasting weer onafhankelijk van de WOZ-waardeontwikkeling. In beeld:

PROGNOSE VERSCHULDIGDE VENNOOTSCHAPSBELASTING (X € 1.000)



MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Op grond van de Woningwet werkt Harmonisch Wonen met de marktwaarde als uitgangspunt voor de balanswaardering van het vastgoed in exploitatie. Gevolg daarvan is dat de gerepresenteerde waarde door de tijd een wisselend verloop laat zien. Dat verloop is afhankelijk van oordelen en schattingen, ontleend aan de ontwikkeling van de huur-, koop- en vastgoedinvesteringmarkt. Harmonisch Wonen waardeert het vastgoed aan de hand van de basisversie met normbedragen uit het Handboek Woningwaardering 2020. De in het Handboek Woningwaardering 2020 benoemde vrijheidsgraden zijn derhalve niet toegepast.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

De markt- en beleidswaarde zijn in 2020 t.o.v 2019 gestegen met respectievelijk 1,6 miljoen euro en 0,1 miljoen euro.

De marktwaarde wordt in de balans weergegeven als het resultaat van een herwaardering van het bezit. Dit is een *ongerealiseerde* herwaardering. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Harmonisch Wonen. Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van bijvoorbeeld markthuurstijging en vervreemding van het bezit ('uitponden'). De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De herwaardering als gevolg van de ontwikkeling in de marktwaarde heeft een sterke invloed op het eigen vermogen. Het eigen vermogen is niet direct inzetbaar omdat de marktwaarde pas op lange termijn realiseerbaar is en afhankelijk is van het beleid van de corporatie als sociale huisvester.

Naast het waarderen op marktwaarde, geven we de waardering op basis van beleidswaarde. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) schrijven in het gezamenlijk beoordelingskader voor hoe te komen tot de beleidswaarde. Zij geven daarin ook de normen aan op basis waarvan onze financiële positie beoordeeld wordt; dat doen zij op basis van ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio. Harmonisch Wonen voldoet aan de bijbehorende ratio's:

Ratio	Harmonisch Wonen	Norm Aw/WSW
ICR-kasstroom	6,7	>1,4
LTV beleidswaarde	42%	<75%
Solvabiliteit beleidswaarde	66%	>20%
Dekkingsratio marktwaarde	23%	<70%

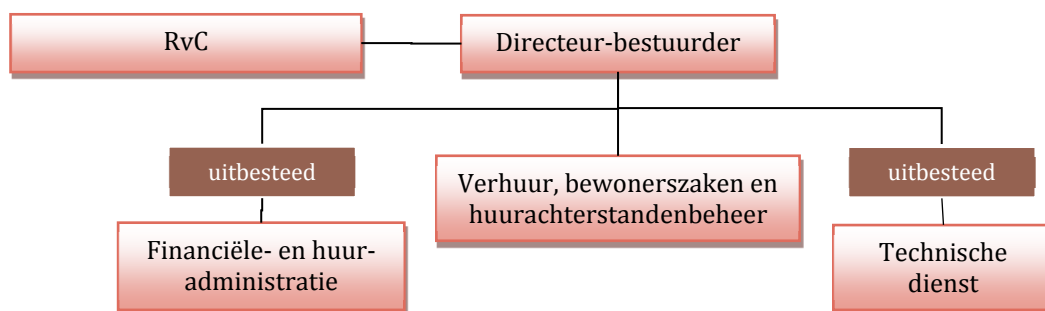
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van het beoordelingskader afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De beleidswaarde van Harmonisch Wonen is in de balans als zodanig berekend per ultimo 2020 op €13,1 miljoen (2019: 13,1 miljoen) bij een marktwaarde van €27,9 miljoen (2018: 26,5 miljoen). De specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#).

Het beleidswaardebegrip is nog in ontwikkeling. Er kan sprake zijn van beperkte vergelijkbaarheid over de jaren heen als de Aw bepaalt dat een aantal parameters zoals de prognose van de huurstijging en de disconteringsvoet gewijzigd worden, dan wel dat er een verdere standaardisatie van onderhouds- en beheerskosten wordt doorgevoerd.

ORGANISATIESTRUCTUUR

Harmonisch Wonen opereert zelfstandig. In schema:



EXTERNE SAMENWERKING

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

- **Huurdersorganisatie** Harmonisch Wonen. De huurdersorganisatie heeft actief meegedaan in de gesprekken over prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en de corporatie en heeft deze mede ondertekend. Op geregelde basis vindt bilateraal overleg plaats. Zowel de corporatie als de huurdersorganisatie nemen hiertoe initiatief.
- **Stichting Harmonisch Beheer (SHB)**, een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom gelegen tussen onze huurwoningen. Jaarlijks voeren we overleg over de markt en identiteit van het Sidhadorp.

- Harmonisch Wonen heeft vier woningen in een **VvE**. De vier woningen liggen boven een winkel-pand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad (SOWCI-Lelystad)** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Deze welzijns- en bewonersorganisatie werkt (geografisch) voor een groot deel in hetzelfde gebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en -bijeenkomsten. Als TM- en bewonersorganisatie verzorgt de stichting de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de verhuur. Stichting Onderwijs WCI is een belangrijke stakeholder. Over beleid, markt en identiteit vindt minimaal jaarlijks bestuurlijk overleg plaats. In 2020 zijn de prestatieafspraken met deze organisatie geëvalueerd en verlengd.
- **Stichting Harmonisch Leven /David Lynch Foundation ("SHL")** is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. SHL houdt zich onder andere bezig met belangen en leefbaarheidsaspecten van bewoners en lokale organisaties. SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien. Minimaal jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats. In 2020 vond dat zowel plaats op initiatief van Harmonisch Wonen als SHL. Daarbij was met name de toekomst van het Sidhadorp onderwerp van gesprek.
- **Stichting Harmonische Voeding (SHV)** is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. In deze ruimte vindt ook de jaarlijkse bewonersbelangenavond plaats. De ruimte is eigendom van Harmonisch Wonen. SHV exploiteert een restaurant in de ruimte. De ruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners en er worden maaltijden geserveerd. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij onder andere mensen die zorg behoeven. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en versterkt de sociale samenhang.
- De **gemeente Lelystad** heeft begin 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Voorjaar 2016 heeft Harmonisch Wonen een bod daarop uitgebracht en in 2016 zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen, die mede door de huurdersorganisatie zijn ondertekend. In de jaren daarna is steeds een aanvullend bod uitgebracht en dat is steeds verwerkt in een addendum bij de prestatieafspraken. Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg en afstemming plaats met betrekking tot de in de prestatieafspraken genoemde onderwerpen. De gemeente heeft het voornemen om de woonvisie in 2021 geheel opnieuw op te stellen.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat sinds 2007 een gezamenlijke geschillencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten voorleggen. In 2020 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken we samen op in gesprekken met de gemeente.
- Andere woningcorporaties; zie ook hieronder onder *Belanghebbenden*.
- Finqare voert de administratie uit voor harmonisch Wonen
- Van der Leij Vastgoedonderhoud voert het dagelijks onderhoud uit voor Harmonisch Wonen.

BELANGHEBBENDEN

De belangrijkste belanghebbenden (ook wel "stakeholders" genoemd) bij het beleid van Harmonisch Wonen zijn de huurders en een aantal organisaties waarin de bewoners actief zijn. Het gaat daarbij met name om **SOWCI-Lelystad en SHL** (zie boven onder samenwerking). Met deze stichtingen bespreken we onze beleidsontwikkelingen.

Eind 2015 is een **huurdersorganisatie** opgericht. De organisatie voldoet niet aan de criteria van een formele huurdersorganisatie uit de Wet op het overleg huurders verhuurder. Evengoed beschouwt Harmonisch Wonen deze organisatie als een van haar belangrijkste belanghebbenden. De huurdersorganisatie heeft in 2020 meegedacht over een eventueel addendum op de prestatieafspraken met de gemeente en heeft een advies uitgebracht over het juiste gebruik van de gemeenschappelijke ruimte.

Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, wordt jaarlijks een algemene huurdersavond gehouden. In 2020 vond deze niet plaats als gevolg van de Corona-restricties. Wel is er een bewonerspanel gevraagd om mee te denken over het uitbesteden van het onderhoud. Dit panel heeft in 2020 bij de uiteindelijke keuze voor de aannemer dagelijks onderhoud advies uitgebracht. Ook is Harmonisch Wonen actief op Facebook, waar specifiek een netwerk van bewoners en belangstellenden wordt onderhouden. Zie ook de paragraaf "Betrekken van bewoners bij beleid en beheer" in het Volkshuisvestingsverslag.

In voorkomende gevallen wordt gezamenlijk met **andere woningcorporaties** opgetreden in wisselende verbanden. Specifiek te noemen zijn Centrada in relatie tot de gemeente Lelystad, de Flevolandse corporaties in relatie tot provincie en rijksoverheid en de kleine corporaties in de regio in relatie met zaken die vooral kleine corporaties betreffen. In 2020 speelde binnen Flevoland met name de discussie over een mogelijk convenant uitstroom maatschappelijke opvang. In dit verband zijn ook te noemen **Aedes (branchevereniging voor woningcorporaties)** en het **MKW-platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties**, waar Harmonisch Wonen als lid/deelnemer bij is aangesloten.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw en is afgesproken de prestatieafspraken in 2021 ongewijzigd te laten doorlopen. Verder hebben we in 2020 het convenant vroegsignalering schulden medeondertekend, een aanpak van schuldhulpverlening waarbij de gemeente vanuit haar taak de schulden van verschillende leveranciers van basisvoorzieningen (ziektekostenverzekeraars, nutsbedrijven en woningcorporaties) verzamelt en daarop hulpverlening aanbiedt aan de huurder die dat nodig heeft.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (211 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Visitatie en beleidsplan (1x per 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (allen jaarlijks) en de halfjaarlijkse managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. De inhoud van deze documenten was in 2020 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen (RvC). Daarnaast monitort de RvC, onder andere via netwerken met huurders, ook de staat van het onderhoud. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

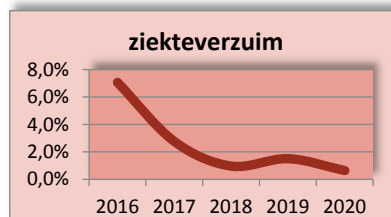
In 2020 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zijn met de integriteitscode en zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Integriteit is periodiek onderwerp van gesprek in het teamoverleg. In 2020 is gesproken en zijn afspraken gemaakt over het spanningsveld tussen privéactiviteiten van medewerkers voor de gemeenschap in het Sidhadorp en de werkzaamheden voor Harmonisch Wonen en de risico's die daarbij optreden.

Er zijn geen geschillen voorgelegd aan de geschillencommissie.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft een aantal mensen in loondienst. De contractuele relaties per 31-12-2020 in overzicht:

	totaal uren per week	uren ten laste algemeen beheer
directie /beleid	27	26
verhuur, huurincasso, bewonerszaken	16	14
totaal	43	40
Fte	1,2	1,1
Fte per vhe	181	194



In 10 jaar tijd is de formatie van Harmonisch Wonen teruggebracht van 3,1 naar 1,2 fte.

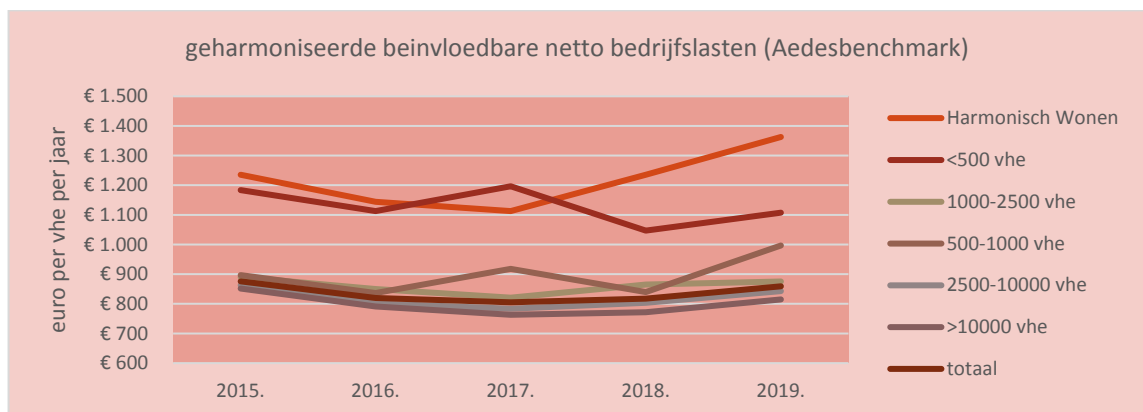
In 2020 beëindigden we de formatie van de technische dienst. De vrijgevallen uren zijn opgevangen door meer werk uit te besteden. Het ziekteverzuim lag in 2020 op 0,6%.

Harmonisch Wonen is lid van Aedes, Vereniging van Woningcorporaties en onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. In de code wordt onder meer gesproken over integriteit. Een aantal aspecten daarvan hebben wij uitgewerkt in de integriteitscode, waar de organisatie én de voor haar werkende externe bedrijven aan zijn gehouden. In deze code wordt o.a. geregeld hoe we met geschenken omgaan, maar ook dat we misstanden aanpakken. Dat is vastgelegd in de klokkenluidersregeling, onderdeel van de integriteitscode. Deze code is te vinden op de website van Harmonisch Wonen.

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN

Jaarlijks toetsen we de hoogte van de bedrijfslasten aan wat gebruikelijk is in de sector. Dat doen we om de redelijkheid van onze bedrijfslasten te bepalen. In het beleidsplan zijn de bedrijfslasten als speerpunt benoemd. Zoals hieronder te zien is, zijn onze bedrijfslasten gestegen, ook ten opzichte van de benchmark. Dat is het gevolg van de aanloopkosten bij het uitbesteden van taken. We verwachten dat dat nog een aantal jaar aanhoudt, omdat we niet alles in een keer uitbesteden, maar gekozen hebben voor een gefaseerde aanpak. Tijdens het proces van uitbesteden en daarna, zetten we ons in om het werk zo effectief en efficiënt mogelijk te organiseren.

We maken bij de beoordeling van onze bedrijfslasten gebruik van de gegevens van de Aedes benchmark. De op het verslagjaar betrekking hebbende cijfers uit deze benchmark zijn op het moment van afronden van dit jaarverslag nog niet beschikbaar; daarom hierbij de meeste recente cijfers (2019) als indicatie.



Tot en met 2017 zagen we een dalende trend in onze bedrijfslasten. In 2017 waren de bedrijfslasten lager dan het gemiddelde van de groep corporaties met minder dan 500 verhuureenheden (vhe). In 2018 en 2019 waren de lasten hoger als gevolg van reorganisatiekosten. In dat jaar besteedden we de administratie uit, wat gepaard ging met aanloopkosten. Ook in 2020 zijn extra (adviseurs-) kosten gemaakt als gevolg van het uitbesteden van het onderhoud. Dat betekent dat er in deze jaren relatief veel incidentele kosten zijn gemaakt. Eventuele kosten op het gebied van Research and Developmenten (R&D) worden niet geactiveerd.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

Als woningcorporatie hebben we de maatschappelijke plicht verantwoord om te gaan met de middelen. We vinden dat de lasten niet boven het gemiddelde in de sector uit zouden mogen komen. Komen die lasten wel boven het gemiddelde uit, en dat is het geval, dan moeten we ons met onze belanghebbenden afvragen of dat verantwoord is. In 2018 hebben we dit nadrukkelijk gevraagd aan onze belanghebbenden in voorbereiding op het nieuwe beleidsplan. Van alle gevraagde partijen vindt 95%

het zelfstandig voortbestaan belangrijk, inclusief de gemeente Lelystad. De hogere kosten die daarmee gepaard gaan vindt 87% van de partijen aanvaardbaar, inclusief de huurders zelf. De analyse hiervan is opgenomen in het Beleidsplan 2020-2022.

In het Beleidsplan 2020-2022 hebben we het besluit tot het zelfstandig voortbestaan vastgelegd. We accepteren daarmee dat we duurder werken dan de gemiddelde corporatie, maar we willen niet tot de allerduurste corporaties behoren. Daarmee blijft de beheersing van de bedrijfslasten speerpunt van beleid.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Harmonisch Wonen werkt met maatschappelijk kapitaal. Dit kapitaal dient ingezet te worden om de volkshuisvestelijke taken van Harmonisch Wonen te verwezenlijken. Omdat deze verantwoordelijkheid op dit kapitaal rust is de risk appetite van de organisatie laag.

Dit is terug te zien in de cijfers van Harmonisch Wonen. De solvabiliteit is bijzonder hoog en de liquiditeit ruim voldoende. De omzet is stabiel. Zelfs de corona crisis heeft geen invloed op de omzet gehad. Harmonisch Wonen heeft geen derivaten of andere risicovolle financiële instrumenten afgesloten. De belangrijkste risico's en onzekerheden liggen in de volgende elementen:

- Harmonisch Wonen wil de komende jaren als een zelfstandige organisatie blijven werken en heeft ook de ambitie uit te breiden. Deze **strategie** is ambitieus gezien de beperkte bezetting van Harmonisch Wonen. Dit risico wordt ondervangen door te werken als een netwerkorganisatie waar expertise van buiten de organisatie wordt ingekocht.
- **Personeel- en schaalrisico:** het personeelsrisico ondervangen we door het uitbesteden van een aantal processen, maar bestuur en een groot deel van de klantencontacten blijven leunen op enkele personen.
- **Reorganisatierisico:** voor 2020 en 2021 nemen we ons voor een groot deel van het onderhoud uit te besteden. Dit gaat gepaard met een kostenonzekerheid en een continuïteitsrisico in de dienstverlening. Daarnaast treedt in januari 2021 een nieuwe bestuurder aan.
- **Renterisico:** bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast, de periodieke herfinanciering in kleine porties en de aanhoudende lage rente is dit risico op dit moment laag.
- **Marktrisico:**
 - In 2020 was er vrijwel geen huurderwerving. De wachtlijst en de wachttijd is stabiel. Dat betekent echter niet dat er geen marktrisico is. Marktonderzoek uit 2018 geeft aan dat de TM-doelgroep vergrijsd en krimpt. Ook het aantal huurders van 75 jaar en ouder neemt toe. Daardoor is er een vergroot risico op een toename van de huurderwerving, dan wel op verlies van identiteit van de buurt. Het samenhangende omzetrisico is ondervangen door in het toelatingsbeleid ook mensen toe te laten die niet tot de TM-doelgroep behoren. Gezien de wachtlijsten bij de andere woningcorporaties in Lelystad kan hier effectief op gehandeld worden, waardoor het risico van huurderwerving beperkt is. Tegelijkertijd is ons zelfstandig bestaansrecht afhankelijk van de samenstelling van de gemeenschap; zouden er geen TM-beoefenaren meer wonen, dan verliezen we ons eigen karakter en daarmee de noodzaak van zelfstandig voortbestaan. Het marktonderzoek geeft aan dat een marketinginspanning soelaas kan bieden, omdat de TM-doelgroep in Nederland op zich voldoende groot is. Een proef met marketing via sociale media in 2020 heeft laten zien dat we de markt effectief kunnen benaderen.
 - Geconcentreerd bezit: doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben op de marktvraag.
- Geen ruimte voor **woningverkoop**: woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwopgave of verduurzaming te kunnen bekostigen. Door de kleine omvang van het bezit is er geen ruimte om woningen te verkopen.

- **Onderhoudsrisico:** doordat Harmonisch Wonen veel bezit heeft dat in een beperkte periode als herhaalproject gebouwd is:
 - kunnen bouwtechnische problemen bij één bepaald woningtype verhoudingsgewijs tot grote kosten leiden;
 - is er weinig spreiding in de tijd in groot onderhoud en renovatie. Tegenvallers kunnen dan een relatief grote impact hebben.
- **Wet- en regelgeving en de administratieve lasten:**
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een hogere kosten. Zie in dit verband ook hieronder onder 'digitalisering.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Dit is ondervangen door professionalisering door middel van uitbesteden van de administratieve taken naar organisaties die daar specifiek op zijn toegelegd. Op deze wijze verwachten wij dat zowel de continuïteit alsook de professionaliteit die voor het uitvoering geven aan deze functie benodigd zijn beter zijn gewaarborgd dan bij voortgezette uitvoering in eigen beheer.
- **Digitalisering:** er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Risico's in de digitalisering zijn matige kwaliteit en hoge kosten.
- **Integriteitsrisico:** vanwege het feit dat we opereren binnen het maatschappelijke middenveld is er een sterke externe aandacht voor integriteit. Alles minder dan excellent functioneren kan ons in de weg gaan zitten. Er is op dit moment geen aanwijzing dat hier op korte termijn iets mis kan gaan. Sinds begin 2019 is een nieuwe integriteitscode en meldingsprotocol van kracht. De aandacht hiervoor in de organisatie en in het overleg met de externe partners beperkt het risico.
- **Imago- en publiciteitsrisico:** woningcorporaties liggen in het algemeen onder de kijker van het grote publiek. Permanente aandacht voor hoe we in de openbaarheid komen is van belang. Een slecht imago kan de relatie met onze maatschappelijk belanghebbenden verstoren en ons bestaansrecht ondermijnen. Op dit moment hebben we een goed imago, mede door goed ontwikkelde participatie en een hoge score in klanttevredenheid en duurzaamheid.
- **Toezichtsrisico:** de Autoriteit Woningcorporaties ("AW") heeft de bevoegdheid in te grijpen in de governance van Harmonisch Wonen. De AW heeft in het Sectorbeeld 2018 onderzoek gedaan naar de risico's bij kleine corporaties. Daarbij heeft zij aangegeven dat er bij Harmonisch Wonen verhoogd risico is met betrekking tot efficiëntie en realisatie van beleid. De AW spitst haar toezicht toe op die corporaties met een hoger risicoprofiel. De AW heeft daarbij vastgesteld dat op dit moment het risicoprofiel bij Harmonisch Wonen laag is. Dat is bevestigd in de toezichtsbrief 2020.

TOEKOMST

Harmonisch Wonen ziet zichzelf de komende jaren voortgaan als een zelfstandige organisatie zoals beschreven in het beleidsplan 2019-2022. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid op geregelde basis de komende jaren de schuldenlast terug te brengen en te investeren in duurzaamheid en nieuwbouw die bijdraagt aan de levensloopbestendigheid van het Sidhadorp:

- We koesteren de identiteit van het Sidhadorp en verwachten die de komende jaren goed in stand te kunnen houden.
- We gaan ervoor het onderhoud kwalitatief op relatief hoog niveau te houden en verwachten dat dat goed lukt.
- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel en we committeren ons aan de doelstelling tot CO₂-neutraliteit in 2050. We zoeken de komende periode naar de beste weg hiertoe en willen daar vanaf 2022 concreet mee aan de slag.
- We zetten ons de komende jaren in om een nieuwbouwwontwikkeling direct bij het Sidhadorp mogelijk te maken.
- We houden rekening met de optredende vergrijzing. We werken daartoe samen met de gemeente die in het kader van de WMO waar nodig aanpassingen aan woningen kan laten doen. Als we nieuw bouwen is dat geschikt voor senioren.

- We blijven de leefbaarheid bewaken. We doen dat de komende periode vooral door te signaleren en door te verwijzen in goede samenwerking met gemeente, welzijn, zorg en politie en deze signaleringsfunctie mede neer te leggen bij de aannemer dagelijks onderhoud.
- We zetten ons in de huurachterstanden te beperken door mensen met betalingsproblemen te ondersteunen. We werken daartoe nauw samen met de gemeente, onder meer via het Convenant vroegsignalering.

We gaan de komende periode volop bezig met uitdagingen op het gebied van administratieve lasten en vernieuwen van de bedrijfsprocessen, digitalisering en uitbesteden. Met behoud van zelfstandigheid, identiteit en kwaliteit zetten we de komende periode in op professionaliseren van taken. We behouden essentiële taken als bestuur, management, persoonlijk klantcontact en belanghebbendenoverleg in eigen hand, terwijl we op korte termijn een start maken het planmatig onderhoud elders onder te brengen. Er zijn geen redenen aan te nemen dat de omzet en cash flow de komende tijd substantieel zullen wijzigen. Het afgelopen jaar was de invloed van Corona op de cijfers laag en de verwachting is dat dat in 2021 niet anders zal zijn. Wanneer duidelijk wordt hoe en wanneer de nieuwbouw gerealiseerd zal gaan worden, zal er een passende financiering worden aangetrokken conform de richtlijnen die voor woningcorporaties gelden.

De aan deze herverdeling van taken ten grondslag liggende uitgangspunten waren onderwerp van gesprek in het belanghebbendenoverleg en hebben we vastgelegd in het nieuwe beleidsplan 2019-2022.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum opgetreden waarmee rekening gehouden moet worden voor het verkrijgen van een juist beeld van de positie van Harmonisch Wonen.

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 (RVC)

INLEIDING

Voor Harmonisch Wonen is 2020 in alle opzichten een bijzonder jaar. Allereerst om reden van de Corona-crisis die vanaf half maart ingreep in zowat alle facetten van het leven van iedereen en daarmee ook in dat van de huurders van Harmonisch Wonen. De Corona-crisis had en heeft nog steeds grote invloed. Met name waar het betreft de (economische) bestaanszekerheid, het persoonlijke sociale leven en niet in de laatste plaats de verwachtingen en ambities van jonge mensen die zich door opleiding voorbereiden op hun plaats in de samenleving van morgen. Voor zover Harmonisch Wonen daar zicht op heeft lijkt het erop dat de huurders van Harmonisch Wonen zich op de korte termijn redelijk goed door de crisis hebben heengeslagen; de huurachterstanden zijn vanaf het moment dat de crisis aan de dag trad nauwelijks opgelopen, terwijl ook de ter kennis van Harmonisch Wonen gebrachte sociale problematiek niet is toegenomen. Ongetwijfeld hebben de kleinschaligheid en het fijnmazige sociale netwerk van het Sidhadorp hieraan bijgedragen. Dit laat onverlet dat onduidelijk is welke economische en sociaal-maatschappelijke gevolgen de Corona-crisis op de middellange termijn zal hebben; gevolgen waarvoor de bewoners van het Sidhadorp, eigenaar-bewoners en huurders van Harmonisch Wonen, zeker niet immuun zullen zijn. Harmonisch Wonen bereidt zich daarom voor op de periode nádat de gezondheids crisis zal zijn weggeëbd.



RvC en bestuur (met externe begeleiding) een dagje “op de hei” aan de haven van Lelystad
(Foto Peter Pels)

Het tweede element dat 2020 voor Harmonisch Wonen een bijzonder jaar doet zijn is de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder. Na 31 jaar aan Harmonisch Wonen verbonden te zijn geweest, waarvan 24 jaar als directeur-bestuurder, heeft Radbout Matthijssen in de loop van 2020 te kennen gegeven dat hij een andere wending aan zijn leven gaat geven; na zich gedurende die

jaren vrijwel onafgebroken te hebben ingezet voor Harmonisch Wonen is hij tot de slotsom gekomen dat het nu tijd is om zijn persoonlijke dromen te gaan verwezenlijken. Om hiervoor ruimte te maken kondigde hij in de loop van 2020 aan per 1 januari 2021 te zullen terugtreden als directeur-bestuurder. Radbout Matthijssen en de Raad van Commissarissen hebben over deze ontwikkeling steeds in goed contact met elkaar gestaan; er is dan ook sprake van een gezamenlijk doorlopen proces wat maakt dat geen van de bij de beslissing betrokken personen erdoor werd overvallen.

De Raad van Commissarissen is Radbout Matthijssen zeer erkentelijk voor wat hij in de voorbije 31 jaar voor de ontwikkeling van het Sidhadorp in Lelystad in het algemeen en voor Harmonisch Wonen in het bijzonder heeft betekend. In deze periode heeft hij Harmonisch Wonen uitgebouwd tot de woningcorporatie die het nu is: de organisatie die kleinschaligheid, nabijheid en professionaliteit vanzelfsprekend met elkaar verbindt en daarmee de verbindende schakel vormt tussen alle mensen en organisaties die met elkaar het Sidhadorp tot harmonische leefgemeenschap maken. Radbout Matthijssen heeft dit alles gedaan in een voor corporaties turbulente tijd: eerst de beleidsmatige en financiële verzelfstandiging van de begin jaren 1990, daarna de tijd van de -ogenschoonlijk- onbegrensde verwachtingen van wat corporaties zouden kunnen doen en vanaf 2009 gevolgd door de periode van terug naar de kern. Harmonisch Wonen heeft deze veranderingen iedere keer weer zelfstandig het hoofd geboden doordat Radbout Matthijssen het hoofd koel hield en zich steeds de vraag stelde waar het voor een woningcorporatie in de kern om draait: praktische, betaalbare en goed onderhouden woningen in een woonomgeving die zowel in fysiek als sociaal opzicht gezond is. De manier waarop het Sidhadorp zich binnen het grotere geheel van de Waterwijk in Lelystad heeft ontwikkeld, laat zien hoe succesvol de aanpak van Radbout Matthijssen is.

Met de aankondiging van het vertrek van Radbout Matthijssen stond de Raad van Commissarissen in het laatste kwartaal van 2020 voor de taak om op korte termijn te voorzien in de vacature van directeur-bestuurder. Een taak waarvan in de wandelgangen nog wel eens kon worden gehoord dat deze eigenlijk schier onmogelijk is; kan een corporatie met 211 huurwoningen geconcentreerd in een enkele wijk aan de rand van Lelystad wel de bestuurlijke kwaliteit aan zich binden die nodig is voor de uitdagingen van de toekomst: sociale revitalisering, energetische verduurzaming en strategische nieuwbouw? Het stemt de Raad van Commissarissen dan ook tot tevredenheid dat het -na een wervings- & selectieprocedure die de Raad volledig in eigen hand heeft gehouden- mogelijk bleek Guus Berkhout in de rol van directeur-bestuurder aan Harmonisch Wonen te binden. Guus Berkhout was graag bereid na diverse managementfuncties in het bankwezen en de vastgoedbeleggingssector te hebben vervuld de overstap naar Harmonisch Wonen te maken. Nog voor de jaarwisseling 2020/2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties de procedure geschiktheid & betrouwbaarheid afgerond en te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen benoeming van Guus Berkhout als directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen per 1 januari 2021. De Raad heeft Guus Berkhout dienovereenkomstig per 1 januari 2021 benoemd.

De Raad van Commissarissen spreekt in het bijzonder haar waardering uit voor de niet-aflatende inzet van Radbout Matthijssen gedurende dit voor hem persoonlijk zo belangrijke overgangsjaar; met het einde van zijn betrokkenheid bij Harmonisch Wonen in zicht heeft Radbout Matthijssen zonder voorbehoud verantwoordelijkheid genomen voor de goede gang van zaken bij Harmonisch Wonen.

De Raad spreekt haar dank uit voor de inzet van de vrijwilligers, het team van Harmonisch Wonen én alle medewerkers van de ketenpartners (Van der Leij, Qonsio en Finqare). Zij maken het haar mogelijk zich als regiecorporatie te concentreren op haar kerntaak: het verzorgen van goed wonen aan mensen met een beperkt inkomen die bovendien met elkaar de gemeenschap van beoefenaren van de Transcendente Meditatie vormen die het Sidhadorp zo bijzonder maakt.

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

Goed bestuur, ofwel good governance, staat centraal in het handelen van de Raad van Commissarissen. Als intern toezichthouder van een maatschappelijke organisatie voelt de Raad van Commissarissen de plicht maximaal transparant te zijn. Dat houdt in dat de Raad het belangrijk vindt dat iedereen die medeverantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen draagt zo open mogelijk is en geen geheimen heeft; niet voor elkaar, niet voor de maatschappelijke belanghouders en zeker niet voor de mensen die op voorziening in huisvesting door Harmonisch Wonen zijn aangewezen. Harmonisch Wonen is een stichting. De bestuursorganisatie van Harmonisch Wonen is volgens het two-tier model ingericht, waarbij de verantwoordelijkheid voor het functioneren van de organisatie volgens voorschriften in de Woningwet is opgedeeld tussen enerzijds een bestuur en anderzijds een Raad van Commissarissen. Harmonisch Wonen kent een zogeheten eenhoofdige bestuur dat door de directeur-bestuurder wordt ingevuld. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie personen die uitsluitend als collectief aan de rollen en verantwoordelijkheden van de Raad invulling geven.

GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES

Harmonisch Wonen is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties en onderschrijft vanuit die invalshoek als rechtspersoon de Governancecode woningcorporaties. Als gevolg van het lidmaatschap van Harmonisch Wonen van Aedes is de directeur-bestuurder qualitate qua aan deze code gebonden. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Uit hoofde van dat lidmaatschap is ieder lid van de Raad van Commissarissen als persoon gebonden aan deze code. De kosten van deze individuele lidmaatschappen worden door Harmonisch Wonen gedragen.

Bestuur en Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen beschouwen de wet (BW en Woningwet) en haar uitvoeringsregelingen in combinatie met de Governancecode woningcorporaties als het externe toezichtkader voor alle personen die binnen de governance van Harmonisch Wonen medeverantwoordelijkheid dragen voor de continuïteit en de beslissingen van Harmonisch Wonen.

- In de Governancecode wordt onder meer gesproken over integriteit. Een aantal aspecten daarvan heeft Harmonisch Wonen uitgewerkt in een beknopte integriteitscode, waar het gehele team, maar ook het bestuur en de Raad van Commissarissen aan is gehouden. In de integriteitscode wordt onder andere geregeld hoe binnen Harmonisch Wonen met geschenken en andere voordelen van stoffelijke en onstoffelijke aard wordt omgegaan, maar ook dat misstanden in de organisatie niet worden getolereerd en hoe daarmee wordt omgegaan als daarvan melding wordt gemaakt. Dit laatste is in het bijzonder vastgelegd in een klokkenluidersregeling die als onderdeel van de integriteitscode geldt. De integriteitscode is gebaseerd op een model, dat algemeen toepassing heeft binnen maatschappelijke instellingen.
- In het licht van de bijzondere -dubbele- doelstelling van Harmonisch Wonen hecht de Raad van Commissarissen groot belang aan een stevige binding met en draagvlak onder de doelgroep (de beoefenaren van transcendentale meditatie (TM)). Dit moet in de optiek van de Raad niet alleen tot uitdrukking komen in het dagelijkse werk van Harmonisch Wonen in het Sidhadorp, maar ook in de personele samenstelling van de Raad; om te kunnen toezien op een effectieve invulling van de bijzondere dubbele doelstelling van de corporatie is het noodzakelijk dat in de Raad mensen met TM-deskundigheid en binding met de TM-organisatie in Nederland opgenomen zijn.
- De heer Vos is huurderscommissaris, tevens bewoner van het Sidhadorp én huurder van een van de woningen van Harmonisch Wonen. Als TM-leraar is hij nauw betrokken bij de TM-organisatie en heeft hij veel kennis van de beoefening van TM-technieken. Hij bekleedt diverse nevenfuncties in het Sidhadorp. Hierover zijn goede afspraken (in casu vroegtijdige informatie/communicatie) gemaakt om iedere vorm van belangenverstrengeling te voorkomen. De afspraken worden periodiek getoetst aan de actualiteit.

- Mevrouw Gelmers kan bogen op een jarenlange ervaring in het fysieke en sociale domein in het management van zowel woningcorporaties als gemeenten. Zij besteedt vooral aandacht aan de vraagstukken die spelen rondom management- & organisatievernieuwing en uitbesteding.
- De heer Vlak beschikt over jarenlange ervaring met governance, vastgoedexploitatie en financieringsvraagstukken bij woningcorporaties en vastgoedbeleggingsinstellingen.

WERKWIJZE VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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

Bestuur en Raad van commissarissen verhouden zich tot elkaar op basis van de verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden die in de wet (BW en Woningwet) en de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Gelet op de personele omvang van de werkorganisatie en de Raad van Commissarissen wordt niet met separate commissies gewerkt. De Raad is als collectief verantwoordelijk op alle taakgebieden, zowel waar het 't inwinnen van advies, de voorbereiding van besluiten alsook de besluitvorming van de Raad zelf betreft.

Kortgezegd komt dit alles erop neer dat de governance van Harmonisch Wonen is ingericht volgens het zogeheten two-tier model, waarbij veel van hoe de onderlinge verhouding tussen Raad en bestuur is geregeld, is ontleend aan het structuurregime voor grote vennootschappen. Het two-tier model gaat uit van een strikte scheiding van verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen bestuur en raad van commissarissen. Met name bij organisaties waarin het dagelijks functioneren van het bestuur is ingebed in een breder opgezette directie- en managementstructuur draagt deze opzet voor de governance van corporaties bij aan goed en gefocust functioneren van het interne toezicht. Echter wanneer een organisatie zo klein is als die van Harmonisch Wonen kan een al te strikte invulling geven aan de principes van het two-tier model allicht tot problemen leiden, met name omdat het bestuur in zijn dagelijkse functioneren binnen de werkorganisatie onvoldoende klankbord, countervailing power en checks & balances heeft. Raad en bestuur van Harmonisch Wonen merken dit aan als een risico voor het functioneren van de governance en passen om die reden een werkwijze toe waarin de klankbordfunctie van de Raad ten opzichte van het bestuur is versterkt. Veelal gevraagd, maar bij tijd en wijle ook ongevraagd, bieden de Raad of individuele leden van de Raad het bestuur klankbord bij onderwerpen die voor de continuïteit van Harmonisch Wonen van belang zijn. Op die momenten wordt het bestuur kennis, ervaring en netwerk aangereikt dat het bij organisaties met een grotere schaal bij directie en management betreft. Omdat Harmonisch Wonen juridisch niet in een one-tier model kan en mag functioneren zijn bestuur en Raad zich terdege van bewust van het risico wanneer klankbord geven omslaat in meebesturen. Om die reden wordt in elke situatie waarin sprake is van het geven van klankbord expliciet stilgestaan bij de vraag wie waarvoor verantwoordelijk is én wat de aard van het besprokene is. Bij het per 1 januari 2021 aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder is overigens wel afgesproken dat de Raad weer meer binnen de context van het two-tier model zal gaan functioneren.

Voor het toezicht van de Raad is het hierboven omschreven externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de Raad zich op het standpunt stelt dat het functioneren van de organen van Harmonisch Wonen en de personen die daarbinnen medeverantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen dragen zich te allen tijde behoort te bewegen binnen de normen en grenzen die in het extern toezichtskader zijn verankerd.

Het externe toezichtskader is in ieder geval in de navolgende documenten vastgelegd:

- Burgerlijk Wetboek (BW);
- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en verdere uitvoeringsregelingen;
- Wet Normering Topinkomens (WNT);
- Governancecode Woningcorporaties;
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- Beleid en kaders stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Beleid en kaders Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

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

- Statuten van stichting Harmonisch Wonen;
- Reglement Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Profielschets Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Procedure werving Huurderleden van de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen;
- Financieel reglement van Harmonisch Wonen;
- Vigerende meerjarenbeleids- & bedrijfsplan;
- Procedure tot het aangaan van en het betaalbaar stellen op verplichtingen;
- Integriteitscode Harmonisch Wonen, inclusief klokkenluidersregeling.

Om te waarborgen dat de (leden van de) Raad van Commissarissen en het bestuur blijven voldoen aan de voor hen geldende profielschetsen worden jaarlijks bij gelegenheid van de zelfevaluatie beoordelingen opgesteld. Iedere commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar met na ommekeer van die periode de mogelijkheid die benoeming eenmaal voor een periode van nogmaals vier jaar te verlengen. Sedert 1 juli 2015 speelt ook de Autoriteit woningcorporaties namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een centrale rol bij benoemingen en herbenoemingen van commissarissen en leden van het bestuur. De Woningwet bepaalt dat Harmonisch Wonen kandidaat-leden van de Raad van Commissarissen en kandidaten voor benoeming tot bestuurder pas definitief kan (her)benoemen nadat zij door de Autoriteit woningcorporaties op geschiktheid en betrouwbaarheid zijn getoetst. Aangezien alle leden van de Raad van Commissarissen zijn (her)benoemd ná 1 juli 2015 zijn zij allen op geschiktheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit woningcorporaties getoetst.

TOEZICHT EN TOETSING

De hierboven omschreven externe en interne toezichtskaders beschrijven op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Harmonisch Wonen. Deze kaders omvatten het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken toepast. Het onderstaande toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader valt uiteen in de kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie:

Besturingskaders

- Visiedocument;
- Strategisch voorraadbeleid/meerjarenonderhoudsbegroting;
- Meerjarenbeleids- en bedrijfsplan;
- Jaarplan & jaarbegroting;
- Prestatieafspraken met de huurdersvertegenwoordiging Sidhadorp en het College van B&W van de gemeente Lelystad;
- Belanghoudersoverzicht;
- Governanceagenda.

Beheersingskaders

- Financiële kaders & meerjarenprognose;

- Liquiditeitsbegroting (op maandbasis);
- Treasury-en financieringsstatuut;
- Risicobeheersingssysteem;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Organisatie-en formatieplan en strategisch humanresourcesbeleid;
- Calamiteitenplan.

In zijn rollen van intern toezichthouder op en klankbord voor het bestuur laat de Raad van Commissarissen uitdrukkelijk zien op welke wijze zij rekenschap geeft van:

- De rapportages van de Autoriteit woningcorporaties voor zover deze (deelsegmenten van) de sector woningcorporaties als geheel betreffen;
- De oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties die Harmonisch Wonen specifiek betreft en alle overige correspondentie en communicatie van de Autoriteit woningcorporaties met Harmonisch Wonen specifiek;
- De rapportage van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor zover deze (deelsegmenten van) de sectorwoningcorporaties als geheel betreffen;
- De beoordelingsbrief en de borgingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw die Harmonisch Wonen specifiek betreft en alle overige correspondentie en communicatie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met Harmonisch Wonen specifiek;
- De rapportages en overige communicatie van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die de woningmarkt als geheel en de sector woningcorporaties in het bijzonder betreffen;
- De door Aedes vereniging van woningcorporaties beschikbaar gestelde branche-specifieke beleids- en bedrijfsinformatie;
- De door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties beschikbaar gestelde beroepsgroep informatie;
- Rapportages (van zowel formeel als informeel karakter) van de door de Raad van Commissarissen aangestelde controlerend accountant;
- Rapportages (van zowel formeel als informeel karakter) van de door de Raad van Commissarissen aangestelde auditing fiscalist;
- Informatie, opvattingen en beelden die worden uitgewisseld tijdens het jaarlijkse bestuurlijke overleg van het bestuur, de huurdersorganisatie Sidhadorp, de Raad van Commissarissen en de beleidsverantwoordelijke wethouder van de gemeente Lelystad;
- Informatie, opvattingen en beelden die worden uitgewisseld tijdens het jaarlijkse bestuurlijke overleg van relevante in het Sidhadorp actieve verenigingen en stichtingen;
- Informatie verkregen uit overige relevante netwerken, zoals dat van contacten met de huurdersorganisatie Sidhadorp, individuele bewoners, medewerkers en vrijwilligers.

De Raad verwacht van de bestuurder dat deze de Raad proactief informeert over, en waar nodig betreft bij, zaken die spelen in en om de corporatie en het Sidhadorp, uiteraard voor zover deze relevant zijn voor de rol en verantwoordelijkheid van de Raad. De Raad hanteert daarbij, parallel aan wat ook in de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) voor de omgang van bestuurders met ondernemingsraden is bepaald, het criterium dat de bestuurder de Raad bij de door hem te maken afwegingen heeft te betrekken op een moment dat het advies en/of besluit van de Raad nog van wezenlijke invloed op de uiteindelijk door de bestuurder te nemen besluiten kan zijn. Om de individuele leden van de Raad én de bestuurder de gelegenheid te geven zich uit te spreken over de vraag of deze omgangsregel ook in de praktijk voldoende wordt nageleefd wordt aan het einde van iedere gecombineerde Raad van Commissarissen- en bestuursvergadering gereflecteerd op de gang van zaken in de vergadering en op de vraag of eenieder zich in control voelt. Een ordelijk verloop van de gecombineerde vergadering van de Raad en het bestuur wordt bevorderd doordat de voorzitter van de Raad en de directeur-bestuurder de agenda van de reguliere vergaderingen en inhoud van de daarop te plaatsen onderwerpen een-op-een met elkaar voorbespreken. Bij die voorbesprekingen geldt de governance-agenda als leidraad voor de vraag wanneer welk onderwerp in ieder geval aan de orde behoort te komen. Het ordelijke verloop en de effectiviteit van de vergadering wordt tevens bevorderd doordat de Raad van Commissarissen de vergadering voor bespreekt buiten aanwezigheid van de bestuurder.

ORGANISATIE

Harmonisch Wonen kent sinds 1994 een tweelaagse bestuurlijke structuur met een eenhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen. De bestuursfunctie wordt vervuld door een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is in loondienst van Harmonisch Wonen; diens arbeidsovereenkomst is voor het laatst op 10 december 2012 integraal herzien. Deze arbeidsovereenkomst is op 29 juli 2020 tegen 31 januari 2021 opgezegd. Op basis van een nadien met de bestuurder gemaakte aanvullende afspraak is zijn bestuurlijke verantwoordelijkheid per 31 december 2020 tot een einde gekomen terwijl het met hem bestaande dienstverband als uitvloeisel van de opzegging per 31 januari 2021 tot een einde kwam.

Gedurende 2020 was de personele samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam, geboortejaar + geslacht	Datum in dienst	Datum benoeming tot bestuurder	Datum einde dienstverband	Omvang dienstverband	Bezoldiging conform definitie WNT *)	Nevenfuncties
drs. R.W.M. Matthijssen	1 mei 1989	1 januari 1997	31 januari 2021	0,75 fte.	€ 68.010	geen

*) Het genoemde bedrag omvat niet de uitkering wegens beëindiging van het dienstverband zoals bedoeld in artikel 2.10 sub b. Wet Normering Topinkomens (WNT) en de uit hoofde van de opzegging van het dienstverband wettelijk verschuldigde transitievergoeding die volgens artikel 10b Beleidsregels WNT 2020 jo. artikel 4 lid 2 Uitvoeringsregeling WNT niet wordt gerekend tot de door de WNT gemaximeerde uitkering wegens beëindiging van het dienstverband. Deze uitkering en de transitievergoeding zijn eerst bij gelegenheid van de beëindiging van het dienstverband per 31 januari 2021 in 2021 uitbetaald. De cumulatie van uitkering wegens beëindiging van het dienstverband en transitievergoeding bedroeg overigens € 90.100,-- bruto.

In het laatste kwartaal van 2020 is de werving en selectie van een nieuwe bestuurder succesvol afgerond. Aangezien de nieuwe bestuurder eerst per 1 januari 2021 is benoemd is de op diens benoeming en dienstverband betrekking hebbende informatie hier nog niet vermeld.

Gedurende 2020 was de personele samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam, geboortejaar, Geslacht	Ingangsdatum eerste benoeming	Datum aftreden, herbenoembaar ja/nee	Portefeuille	Bezoldiging conform definitie WNT**)
mr A.L.M. Vlak 1962, man	16 juni 2016	16 juni 2024, Nee	Voorzitter, juridische zaken, vastgoed, bedrijfsvoering	€ 10.900
S. Vos, 1955, man	12 juni 2013	17 juli 2021, Nee	Vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisatie, Personele zaken, linking pin met de Nederlandse	€ 4.000

			TM-organisatie	
drs. J. Gelmers, 1965, Vrouw	23 september 2019	23 september 2023, Ja	Lid, management- & organisatievernieuwing, Uitbesteding	€ 6.570

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

Omdat de benoemingstermijn van de heer Vos midden 2021 tot een einde komt, is de Raad einde 2020 begonnen met de voorbereidingen voor de werving- en selectie van een nieuw te benoemen lid op voordracht van de huurdersorganisatie; een lid dat bovendien door zijn/haar verbondenheid met het TM-gedachtegoed opnieuw de linking pin tussen de Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen en de Nederlandse TM-organisatie zou kunnen zijn.

De Raad van Commissarissen behoort door middel van diversiteit in haar personele samenstelling te waarborgen dat de door haar te maken afwegingen niet dominant vanuit een enkele invalshoek worden gemaakt. Diversiteit komt dan ook niet alleen tot uitdrukking in het geslacht en de leeftijd van de leden van de Raad, maar ook in de activiteiten die zij overigens in het maatschappelijk leven ondernemen. In 2020 resulteerde dit in het volgende beeld:

Naam	Beroep	Nevenfuncties	Aantal in 2020 behaalde PE-punten***)
mr A.L.M. Vlak	Zelfstandig Organisatieadviseur	Bestuurder Lenters & Vlak Participaties Holding te Deventer Directeur/eigenaar Directeur-eigenaar Lenters Management Services & Advies BV te Deventer, h.o.d.n. PUBLIC VALUE, Lid bestuur afdeling Regio Oost vereniging Vastgoed Belang te Amsterdam	6

S. Vos	Zelfstandig Leraar Transcendente Meditatie	Bestuurslid Stichting Harmonisch Leven/David Lynch Foundation Bestuurslid SOWCI- Lelystad, Groningen en Friesland Vereffenaar Peuterspeelzaal "De Sterretjes"	13
J. Gelmers	Manager Vastgoed Gemeente Purmerend	Geen	5

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

Sinds september 2019 laten de Raad van Commissarissen en het bestuur zich in de persoon van de heer M. Seegers bijstaan door een ambtelijk secretaris/aspirant-commissaris. De heer Seegers is op basis van een vrijwilligersovereenkomst voor Harmonisch Wonen werkzaam. De heer Seegers heeft toegang tot alle gezamenlijke beraadslagingen van de Raad en het bestuur. Het is hem toegestaan aan de beraadslagingen deel te nemen als ware hij commissaris, overigens zónder dat hem participatie aan de eigenlijke besluitvorming is toegestaan. Dit geeft de heer Seegers de kans om zoveel mogelijk ervaring op te doen met wat het uitoefenen van het vak van commissaris in de praktijk betekent. Daarnaast verzorgt de heer Seegers de verslaglegging van de vergaderingen van de Raad. Hij ontvangt hiervoor een vrijwilligersvergoeding die voldoet aan de randvoorwaarden die de Belastingdienst daaraan stelt. De met hem gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een zogeheten vrijwilligersovereenkomst die waarborgt dat geen sprake is van een gezagsrelatie. Bovendien is uitdrukkelijk be-
paald dat de aspirant-status van de heer Seegers inhoudt dat hij in ieder geval niet bij Harmonisch Wonen tot commissaris benoemd zal worden. De op de betrokkenheid van de heer Seegers in 2020 betrekking hebbende informatie is als volgt:

Naam, geboortejaar, geslacht	Beroep	Nevenfuncties	In 2020 toegekende vrijwilligersvergoeding
M. Seegers, 1993, man	Projectmanager abcnova te Utrecht en Amsterdam	Geen	€ 1.870

DE RAAD ALS WERKGEVER

De Raad van Commissarissen besluit over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en het ontslag van de leden van het bestuur. De Raad heeft op grond daarvan tot taak periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen. De Raad is van opvatting dat beoordelen een continu proces is. In iedere gecombineerde Raad van Commissarissen- en bestuursvergadering wordt aan het eind het verloop van de vergadering en ieders inbreng daarin (zowel inhoudelijk als procesmatig) geëvalueerd. Dit schept voor eenieder de mogelijkheid het functioneren van wie dan ook aan de orde te stellen.

De wijze waarop Harmonisch Wonen moet worden aangestuurd heeft de voorbije periode grote veranderingen ondergaan. Dit is een gevolg van de reeds gerealiseerde uitbesteding van de financiële administratie en de eerste stap die in 2020 is gezet in de richting van integrale uitbesteding van alle activiteiten op het gebied van vastgoedonderhoud en -renovatie. Deze veranderingen hebben niet alleen betrekking op de wijze waarop de partijen die op basis van uitbesteding voor Harmonisch Wonen werken, maar ook op hoe de omgang tussen bestuur en Raad van Commissarissen verloopt.

Op 26 februari 2020 voerde Raad het formele functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder inzake het jaar 2019. Dit gesprek werd gevoerd mede op basis van de vraag wat het in september 2019 mede in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties door een onderzoeker van de Vrije Universiteit te Amsterdam uitgebrachte onderzoeksrapport “Kracht en Tegenkracht” voor het functioneren van de (individuele leden van de) Raad en de directeur-bestuurder betekent. Mede om die reden heeft de Raad aan dit beoordelingsgesprek ook het verslag van haar zelfevaluatie van 28 oktober 2019 ten grondslag gelegd. Gelet op de schaal en ambitie van Harmonisch Wonen is de Raad van opvatting dat naarmate de uitbesteding van de kernbedrijfsprocessen voortschrijdt de directeur-bestuurder voor de door hem te maken afwegingen nadrukkelijker en eerder in de tijd op de klankbordfunctie van de Raad heeft terug te vallen. In het besef dat juist dít aspect voor een directeur-bestuurder die al 24 jaar de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor Harmonisch Wonen draagt een nieuwe fase in zijn persoonlijke en professionele ontwikkeling is, heeft de Raad diens functioneren als goed beoordeeld. Later in het jaar hebben Raad van Commissarissen en de bestuurder over hetzelfde onderwerp nog een aantal malen intensief met elkaar door gesproken.

Over de ontwikkeling van de beloning van de directeur-bestuurder is eerder een meerjarenafpraak gemaakt. De Raad besloot toen de beloning van de directeur-bestuurder te handhaven op het niveau van 2016, zijnde zo’n 96 á 97% van de maximum bezoldiging volgens de WNT. Tevens besloot de Raad toen om vanaf 2017 de ontwikkeling van de WNT-norm als leidend te beschouwen en de beloning deze ontwikkeling te laten volgen. Dit bij gewoon/goed functioneren van de directeur-bestuurder, hetgeen jaarlijks in een beoordelingsgesprek met de Raad wordt besproken. Gelet op de beoordeling ‘goed’ van het formele beoordelingsgesprek van 26 februari 2020 is de bezoldiging van de directeur-bestuurder voor 2020 overeenkomstig deze methodiek aangepast. De bezoldiging van de directeur-bestuurder terzake 2020 laat zich als volgt specificeren:

Naam	drs. R.W.M. Matthijssen
Bruto salaris inclusief vakantiegeld	€57.650
Belaste onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning belastbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	€ 10.360
Totale bezoldiging conform definitie WNT	€ 68.010

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder inzake 2020 volgens de WNT-definitie is ten opzichte van 2019 met 3,3% gestegen. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2020 bij een fulltime dienstverband €94.000. Omgekeerd naar een 0,75% dienstverband is dit €70.500. De daadwerkelijk aan de directeur-bestuurder met betrekking tot 2020 toegekende bezoldiging is derhalve lager dan het voor Harmonisch Wonen ingevolge de WNT geldende maximum.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 24 februari 2021 heeft de Raad het eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, geëvalueerd. Dit maal is de zelfevaluatie onder externe begeleiding uitgevoerd. De externe begeleiding lag deze keer in handen van de heer drs. E.-J. Hopstaken, directeur-eigenaar van adviesbureau Vannimwegen te Amsterdam.

In de zelfevaluatie is er met name teruggeblikt op het in alle opzichten voor de Raad van Commissarissen turbulente jaar 2020, de rol die ieder van de leden binnen de Raad vervult, wat het betekent om commissaris te zijn voor een organisatie die nauw verweven is met een specifieke wijk, haar bewoners en hun ambities en na-strevingen. Ook is uitvoerig stilgestaan bij de vraag wat de personele wisseling in het bestuur betekent voor de verhouding van de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder. Tenslotte is gesproken over hoe de vacature van commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie bij voorkeur is in te vullen. De belangrijkste conclusies uit deze zelfevaluatie zijn:

- De Raad waardeert de diverse samenstelling van de Raad. De leden menen goed tot hun recht te komen in hun diversiteit in kennis, vaardigheid en stijl van opereren.
- De Raad getuigt van een cultuur waarbij de gewoonte bestaat om inhoudelijke, procedurele, relationele en emotionele aspecten van thema's te bespreken. Vervolgens komt de Raad tot een 'consensuele mening'. Zo is de Raad in staat om met één mond te spreken en functioneert ze ook als Raad. De Raad getuigt van waardering voor deze werkwijze.
- De leden waarderen de voorzitter als facilitator van dit wegingsproces. Ieder ervaart voldoende tot zijn en haar recht te komen.
- Het zijn van commissaris voor een organisatie die nauw verweven is met het Sidhadorp en haar bewoners brengt met zich mee dat ieder lid van de Raad, en in het bijzonder het lid dat op voordracht van de huurdersorganisatie ook de linking pin is met de lokale en Nederlandse TM-organisatie, zich bewust is van de belangen die spelen en de noodzaak dat 'de' Raad niet onbedoeld door uitspraken van een van haar leden wordt gebonden.
- Inzake het nieuw te werven lid op voordracht van de huurdersorganisatie wordt geconcludeerd dat vooral koppeling met de TM-gemeenschap en een brede management- en bestuurdersscope voorop behoren te staan. De Raad heeft bovendien behoefte aan een zowel doelgericht als reflectieve persoon die doorvraagt en zich kan conformeren aan groepsdynamiek.

Met betrekking tot de verhouding tot de nieuwe directeur-bestuurder is de Raad van opvatting dat - gelet op de eisen die de huidige Woningwet stelt - bij een organisatie van de omvang van Harmonisch Wonen eerder sprake is van 'samen besturen' dan van een verdergaande differentiatie in verantwoordelijkheden tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Daarbij heeft de directeur-bestuurder meer de operationele en de RvC een meebepalende rol. De RvC heeft niettemin de ambitie om de nieuwe bestuurder meer ruimte te geven dan de vorige. Gegeven deze ambitie trekt de Raad de conclusie dat hij daarom wil investeren in het uitbouwen van vertrouwen als basis voor intern toezicht dat meer in lijn is met het two-tier model.

VERGADERINGEN RAAD

De Raad vergaderde in het verslagjaar 19 keer, waarvan 7 reguliere vergaderingen. Zo'n 12 keer werd in afwezigheid van de directeur-bestuurder vergaderd (ter voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder, ter voorbereiding van de gesprekken met de directeur-bestuurder inzake de beëindiging van het dienstverband, om het profiel en de wervingsprocedure voor de nieuw aan te trekken directeur-bestuurder te bespreken, om de eerste selectie van alle ingekomen sollicitatiebrieven te maken, ter voorbereiding van het aanstellingsgesprek met de nieuwe directeur-bestuurder). 2 keer werd tijd ingeruimd voor een BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting de volgende onderwerpen met meer diepgang zijn besproken:

BOT-sessie 20 mei 2020:

- Ronde tafel inzake de bij de omvorming tot regiecorporatie ervaren knelpunten in de aansturing vanuit Harmonisch Wonen;

BOT-sessie 24 augustus 2020:

- Vooruitblik op de voor 2021 te plannen activiteiten en de planning van de resterende activiteiten van de vertrekkende bestuurder.

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

- Investeringsbegroting 2020
- Afwijken van de procuratieregeling in het kader van een aan de Belastingdienst af te geven incassomachtiging ten behoeve van de inning op basis van een schatting vooruit te betalen vennootschapsbelasting.
- Bezoldiging 2020 van de directeur-bestuurder.
- Bezoldiging 2020 van de Raad van Commissarissen.
- Voortgang uitbesteding administratievoering en klachten- en mutatieonderhoud.
- Herbenoeming van de voorzitter voor een tweede zittingstermijn.
- Herbenoeming van de voorzitter naar aanleiding van het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties inzake diens geschiktheid en betrouwbaarheid.
- Bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle van de concept-jaarrekening en het concept-jaarverslag 2019.
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2019.
- Aanpassing reiskostenvergoeding directeur-bestuurder.
- Planning visitatie 2020.
- Aangaan overeenkomst met Van der Leijgroep inzake de uitbesteding van het klachten- en mutatieonderhoud.
- Verlenging prestatieafspraken 2020 tot en met 2021 zodat geen bod op de woonvisie hoeft te worden uitgebracht.
- Halfjaarrapportages Q4-2019/Q1-2020 en Q2-2020/Q3-2020.

- Gevolgen van de voortdurende Coronacrisis voor de continuïteit van Harmonisch Wonen.
- Herziening van de btw-aangiften inzake de aanleg van zonnepanelen.
- Ontwikkelingen inzake de voorgenomen nieuwbouw/optie op de locatie van de gemeente Lelystad.
- Kaderbrief inzake de voor 2021 op te stellen exploitatie- & investeringsbegroting;
- Keuze van de organisatie onder wiens verantwoordelijkheid de visitatie 2020 zal worden uitgevoerd.
- Voorbereiden van het bestuurlijk overleg met de wethouder Wonen van de gemeente Lelystad inzake de voorgenomen nieuwbouw.
- Opzegging van het dienstverband met de directeur-bestuurder en de daarmee samenhangende verdere afwikkeling.
- Begroting en jaarplan 2021.
- Arbeidsvoorwaarden en aanstelling nieuwe directeur-bestuurder onder voorbehoud van oordeel geschiktheid en betrouwbaarheid van Autoriteit woningcorporaties.
- Keuze externe begeleider zelfevaluatie Raad van Commissarissen 2020.
- Opdrachtverlening aan de accountant inzake de controle van de jaarstukken 2020 en het tussentijds geven van een feitelijk oordeel over de WNT-compliance van de met de vertrekkende directeur-bestuurder gemaakte afspraken inzake de beëindiging van diens dienstverband.
- Opdrachtverlening aan arbeidsrechtadvocaat ten behoeve van advisering van de Raad inzake de met de directeur-bestuurder te maken afspraken naar aanleiding van de opzegging van het dienstverband met directeur-bestuurder.

OVERLEG MET HUURDERS

Als gevolg van de maatregelen die de Rijksoverheid ter bestrijding van de Corona-crisis heeft genomen, zijn het aantal vergaderingen en contacten met personen van buiten de eigen organisatie verlaagd. Dit heeft erin geresulteerd dat de jaarlijkse avond met alle huurders en de huurdersorganisatie van het Sidhadorp geen doorgang heeft gehad. Ook het jaarlijkse bestuurlijk overleg met de wethouder Wonen van de gemeente Lelystad, de huurdersorganisatie van Harmonisch Wonen, de directeur-bestuurder en de voorzitter van de Raad heeft om die reden geen doorgang gevonden.

OVERLEG MET PERSONEEL

Buiten de directeur-bestuurder is de personele organisatie van Harmonisch Wonen met de pensionering van de technisch medewerker en de uitbesteding van het klachten- en mutatieonderhoud in 2020 teruggebracht tot 1 persoon. Dit maakt gestructureerd direct overleg van de Raad met het personeel van Harmonisch Wonen niet langer zinvol; de lijnen zijn namelijk zo kort en de drempels zo laag, dat betrokkenen elkaar altijd wel in een formele of informele setting weten te vinden.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De Corona-crisis heeft er ook in geresulteerd dat de jaarlijkse bijeenkomst van de besturen van alle in het Sidhadorp actieve organisaties geen doorgang heeft gevonden. Wel is er in een speciaal met dat doel ingelaste digitale bijeenkomst met deze besturen door de voorzitter van de Raad apart stilge-

staan bij de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder, wat dit betekent voor de samenwerking van Harmonisch Wonen met deze organisaties en hoe Harmonisch Wonen wil bijdragen aan de sociale en vastgoedkundige revitalisering van het Sidhadorp.

AD HOC COMMISSIE AANNEMERSSELECTIE UITBESTEDING KLACHTEN- EN MUTATIEONDERHOUD

Twee leden van de Raad hebben tezamen met de een vertegenwoordiging van de huurders van Harmonisch Wonen en het personeelslid van Harmonisch Wonen zitting gehad in de ad hoc commissie die de directeur-bestuurder op 25 februari 2020 van advies diende bij maken van een selectie uit de aannemers die het uit te besteden klachten- en mutatieonderhoud in uitvoering wilden nemen.

OVERLEG MET DIRECTIE FINQARE

De voorzitter van de Raad heeft deelgenomen aan het video-gesprek dat op 2 april 2020 tussen de directeur-bestuurder en de directie van Finqare plaatshad. Dit in verband met de door Harmonisch Wonen ondervonden continuïteitsproblematiek bij het uitvoering geven aan de uitbestede administratieve functie.

FORMELE OVERDRACHT UITVOERING KLACHTEN- EN MUTATIEONDERHOUD AAN VAN DER LEIJGROEP

Op 24 juni 2020 vond in een feestelijke setting de formele overdracht van de uitvoering van het klachten- en mutatieonderhoud aan de Van der Leijgroep te Amsterdam plaats. Alle leden van de Raad waren bij deze gelegenheid aanwezig om het belang van deze grote stap in het proces van de omvorming van Harmonisch Wonen tot regiecorporatie te onderstrepen.

WERVING EN SELECTIE NIEUW AAN TE TREKKEN DIRECTEUR-BESTUURDER

De voltallige Raad is betrokken geweest bij het opstellen van het profiel en de procedure voor de werving van de nieuw aan te trekken directeur-bestuurder. De werving en selectie is geheel in eigen beheer door de Raad van Commissarissen uitgevoerd. De eerste selectie aan de hand van de binnengekomen sollicitatiebrieven is door alle leden van de Raad gezamenlijk gedaan. De gesprekken met kandidaten voor de vacature zijn in twee instanties gevoerd. De heer Vos heeft samen met mevrouw Gelmers de eerste gesprekken gevoerd. De tweede gesprekken zijn door de heer Vlak en mevrouw Gelmers gedaan. Het aanstellingsgesprek met de beoogde nieuwe directeur-bestuurder vond plaats met alle leden van de Raad gezamenlijk.

VERKLARING

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2020 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2020 opgemaakte jaarrekening. De Raad van Commissarissen heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2020 opgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de bijbehorende toelichtingen. De jaarrekening is door F. Kroon RA werkzaam bij ACCONAVM Controlepraktijk B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2020 dienovereenkomstig vastgesteld.

Bij vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening van stichting Harmonisch Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat na belastingen over het verslagjaar 2020 € 1.877.170 positief.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Mutatiegraad: 4,3%

*Gemiddelde wachttijd voor
een woning : 17 maanden*

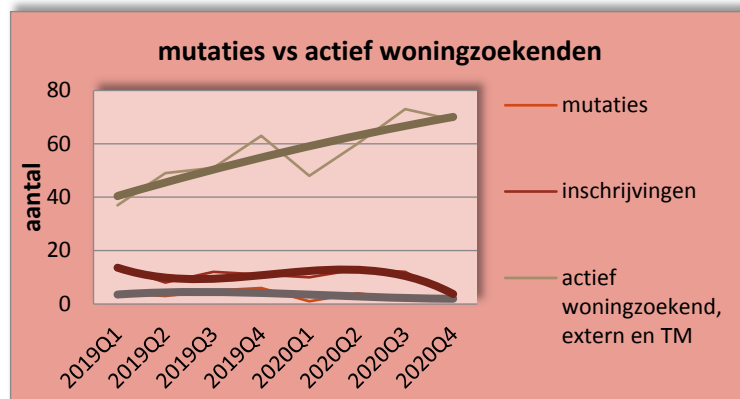
KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM-)techniek. Harmonisch Wonen heeft 211 woningen in bezit en verhuurde in 2020 alle vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

Het aantal woningzoekenden nam toe, maar toch bleef de wachttijd voor een woning nagenoeg gelijk op 17 maanden. De mutatiegraad was erg laag met 4,3% (vorig jaar 8,5%).

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



Zittende huurders hebben gemiddeld een huur die lager is dan de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Daarvoor geldt ook dat deze mensen huren tegen een betaalbare huur.

NIEUWBOUW

In ons beleidsplan hebben we vastgelegd dat we het aantal seniorenwoningen willen uitbreiden. In 2020 hebben we hiervoor gesprekken gevoerd met de gemeente en een conceptgrondoptie verkregen. De optie is nog niet getrokken omdat de plannen nog niet definitief zijn.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is tot 35 jaar oud en vertoont weinig bouwtechnische problemen.



Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjarenonderhoudsbegroting. Deze raming geeft een indicatie van de kosten en ingrepen waar we rekening mee moeten houden, maar is geen besluit tot het uitvoeren van onderhoud. Besluiten nemen we steeds in de jaarbegroting. De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) houdt rekening met een renovatie rond het 40^e jaar van de exploitatie. Er is gekozen voor een renovatiescenario om daarmee de mogelijkheid te creëren voor een energierenovatie. In de opzet houden we rekening met renovaties tussen 2022 en 2032, waarbij ieder jaar een aantal huizenblokken ingerekend wordt. De meerkosten voor de energierenovatie zelf zijn nog niet doorgerekend, maar er is wel op basis van doorrekening in de Aedes Routekaart rekening gehouden met een jaarlijkse investering van 300.000 euro in die periode.

Overigens is energierenovatie niet op korte termijn nodig. Volgens de Aedesbenchmark behoren we tot de top 5-woningcorporaties met het meest energiezuinige woningbezit van het land met een gemiddelde energie-index van de woningen van 1,13. Alle woningen zijn aangesloten op een warmtenet dat voor circa 80% draait op biomassa en op 40% van de woningen liggen zonnepanelen. De beoogde energierenovatie betreft de volgende stap: het voorsorteren op CO₂-neutraliteit.

In 2020 hebben we het dagelijks onderhoud uitbesteed in een RGS contract op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) met aannemer Van der Leij. In 2021 wordt dit uitgebreid met het planmatig onderhoud. We zoeken naar een oplossing waarbij een aannemer vanuit zijn expertise de optimale oplossing in het onderhoud kan ontwikkelen, zodat we de doelstellingen halen tegen beperkte kosten. De RGS-methodiek gaat uit van de deskundigheid halen bij diegene waar die het grootst is en de risico's neerleggen bij die partij die ze klein kan maken. We gebruiken daar contractmodellen voor die door Aedes samen met OnderhoudNL zijn opgesteld.

In de voorbereiding van het uitbesteden van het onderhoud is in 2019 en 2020 een nulmeting van de staat van de woningen gedaan in de vorm van een NEN 2767-inspectie. De bevindingen daarvan wijken beperkt af van onze eigen MJOB. De MJOB is er vooralsnog niet op aangepast. We laten dat vanaf 2021 door de aannemer doen in het kader van de RGS samenwerking. Wel hebben we in de laatste versie van onze MJOB rekening gehouden met de bevindingen van de NEN 2767-inspectie. Onderdelen die in de inspectie een slechte conditiescore kregen hebben we in de MJOB prioriteit gegeven.

In 2015 is een start gemaakt met het groot onderhoud uitgevoerd aan badkamers en toiletten in de 169 houtskeletbouwwoningen. In 2019 vond de laatste fase plaats en is het project afgerond. Daarmee zijn alle badkamers en toiletten in het complex vernieuwd.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

Reparatie-, mutatie- en serviceonderhoud werden in de eerste helft van 2020 nog hoofdzakelijk door de eigen dienst uitgevoerd. Vanaf 1 juli ligt dat bij aannemer Van der Leij. De zeer hoge klanttevredenheid op het reparatieonderhoud (vorig jaar nog een 9 -KWH) daalde in de tweede helft tot een 7,7. Nog altijd redelijk. Het streven is de 8 vast te houden.



Rob van der Leij en Radboud Matthijssen ondertekenen de overeenkomst dagelijks onderhoud

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

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

Harmonisch Wonen voert geen groot onderhoud uit tijdens mutaties. Als er bij een mutatie toch een nieuwe keuken wordt geplaatst, dan wordt die keuken geboekt onder planmatig onderhoud. De kosten zijn daardoor relatief laag en de huurderiving als gevolg van mutaties ook.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Voor 2020 was het volgende onderhoud begroot:

wat	complex	begroot	uitvoeren?	Uitvoering	Kosten 2020
keuken vervanging	101-106	€ 19.570	klantgestuurd	2 stuks	€4.500
schilderwerk complex	104-105	€ 24.282	na inspectie	uitgesteld	-
schilderwerk complex 106	106	€ 20.763	na inspectie	uitgevoerd	€16.509
hang- en sluitwerk	106	€ 3.893	na inspectie	geen kosten	-
loodloketten	106	€ 644	na inspectie	geen kosten	-
schilderwerk	107-157-207	€ 22.998	uitstel	uitgesteld	-
mechanische ventilatie reinigen	107-207	€ 1.182	ja	uitgevoerd	€4.867
gevels bergingen	106	€ 35.535	na inspectie	aanbesteed	-
eternit golfplaat vervangen	106	€ 18.962	na inspectie	aanbesteed	-
zand paden en terrassen	101-106	€ 446	klantgestuurd	uitgevoerd	€508
achterpaden herleggen	105	€ 1.947	na inspectie	uitgesteld	-
beplanting	107-157-207	€ 100	na inspectie	geen kosten	-
Overig					€4.012
		€150.323			€30.396

Er is circa 80% minder uitgegeven dan begroot. Dat komt met name doordat het werk aan de gevels van de bergingen in complex 106 pas uitgevoerd wordt in 2021. In december is hier na een aanbesteding opdracht voor gegeven. Verder is het schilderwerk aan complex 107-157-207 uitgesteld omdat er geen technische noodzaak was. Het schilderwerk aan complex 104-105 is uitgesteld om dit mee te kunnen nemen in de integrale uitbesteding van het planmatig onderhoud in 2021.

WONINGVERBETERING

Voor het overige heeft geen woningverbetering plaatsgevonden.

MILIEU EN GEZONDHEID

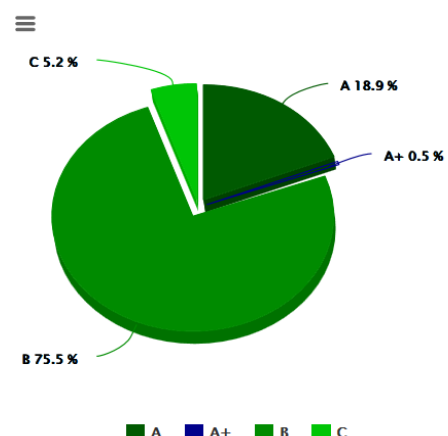
Harmonisch Wonen: top 5-energiezuinige corporatie

*Gemiddelde energie-index: 1,15
(bron: Aedesbenchmark)*

Het milieuaspect heeft bij Harmonisch Wonen een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de

oprichting van de corporatie is aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht besteed. Bij de bouw is iedere keer zwaarder geïsoleerd dan wettelijk verplicht. Na de uitvoering van kruipruimte-isolatie eind 2013 en het plaatsen van zonnepanelen in 2014 zijn alle energielabels opnieuw bepaald. Het gemiddelde afgemelde label is B. Daarmee is de energiedoelstelling

VERHOUDING ENERGIEKLASSEN



voor 2020 uit het energieconvenant nu reeds behaald. Daarmee bleek Harmonisch Wonen een van de groenste corporaties van Nederland (bron: Aedesbenchmark). Overigens is er in de Aedesbenchmark een omrekening gedaan van de afgemelde energielabels naar de energie-index conform Nader Voor-schrift 2015. De afgemelde energie-index (volgens de oudere berekeningswijze) is iets hoger.

Bij onderhoud kiezen we voor materialen met een milieukeurmerk. Dat is in 2020 toegepast bij de keukenvervanging, waar we de Bribus-ECO-keuken toepassen, die niet van traditioneel spaanplaat is.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 211 woningen, 9 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2020 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

Woningvoorraad			
onroerend goed in eigendom		bouwjaren woningen	
woningen	211	1985	40%
bedrijfsruimten	9	1987	23%
bergingen	1	1989	15%
	221	1992	14%
		2002	9%
grootte van woningen		doelgroep van woningen	
2 kamers	15%	wonen/werken	2%
3/4 kamers	62%	senioren	8%
4/5 kamers	23%	jongeren	15%
		overige	75%
huurprijs van woningen		verkoop woningen	
< € 432,51	10%	beschikbaar voor verkoop	-
€ 432,51 – 619,01	43%	verkocht in boekjaar	-
€ 619,01 – 663,40	20%		
€ 663,40 – 737,14	26%	bouwaard van woningen	
> € 737,14	1%	eengezins	81%
		meergezins	19%

PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

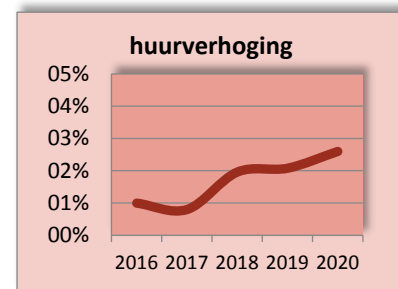
Alle *goedkope* woningen in de voorraad zijn HAT-eenheden en zijn gelabeld voor jongeren tot 35 jaar. Een deel van de woningen is op de begane grond en gelijkvloers. Deze woningen verhuren we ook aan 55+’ers. In totaal valt 73% van de woningen voor zittende huurders in de categorie ‘betaalbaar’ met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot €663,40). Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

REGULIERE HUURVERHOOGING

huurverhoging	aantal
0,0%	26%
1,5%	24%
3,0%	15%
4,9%	31%
6,6%	3%

De wetgever heeft bepaald dat de maximale jaarlijkse reguliere huurverhoging in 2020 op woningniveau niet hoger mag zijn dan 5,1%. Daarnaast is er een mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen een hogere huurverhoging tot 6,6% door te berekenen.

De regelgeving gaf daarnaast ruimte om niet alle huren met hetzelfde percentage te verhogen. Daar hebben we gebruik van gemaakt om de prijs van de woning iets beter in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Ook hebben we rekening gehouden met het inkomen van de huurder. Gemiddeld hebben we voor de sociale huurwoningen een huurverhoging van 2,43% gerealiseerd, gerekend zonder de inkomensafhankelijke huurverhoging. Tellen we die wel mee dan is de gemiddelde huurverhoging 2,59%.



INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

We hebben in 2020 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Mensen met een inkomen boven € 43.574 kregen een huurverhoging van 6,6%. Dat gebeurde bij 3,3% van de huurders.

HUURSOMSTIJGING DAEB-WONINGEN

De wetgever stelt, behalve aan de huurverhoging per 1 juli ook een grens aan de toename van de huurinkomsten van alle sociale (DAEB-)huurwoningen, waarbij de huur van januari 2020 wordt vergeleken met de huur van januari 2021. Daarbij blijven de inkomensafhankelijke huurverhoging en de gemuteerde woningen buiten beschouwing. De toename mag niet hoger zijn dan 2,6%. De huursomstijging bedroeg in 2020 2,35% en is daarmee binnen de wet.

HUURHOOGTE, ENERGIELABELS EN DE WOONLASTENBENADERING

Bij nieuwe verhuringen verhuurden we de woning afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder, voor een huur net onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, dan wel voor de markthuur. Daarmee garanderen dat iedere woning betaalbaar is voor de primaire doelgroep. In 2020 kwam 78% van de nieuwe huurders in aanmerking voor huurtoeslag.

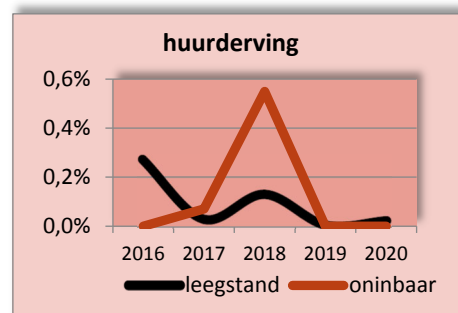
HUURDERVING

In 2020 was de huurderving 0,02% (€ 371).

In 2020 is niet afgeboekt wegens oninbaarheid.

VERHUUR

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en verhuurbeleid.

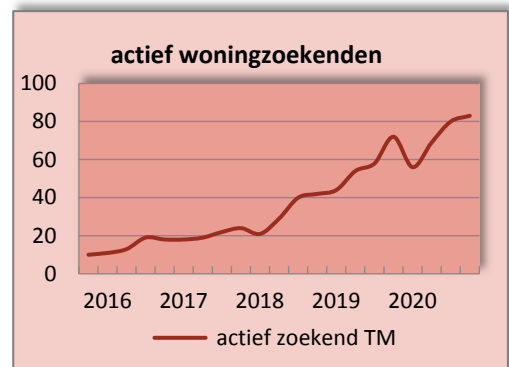
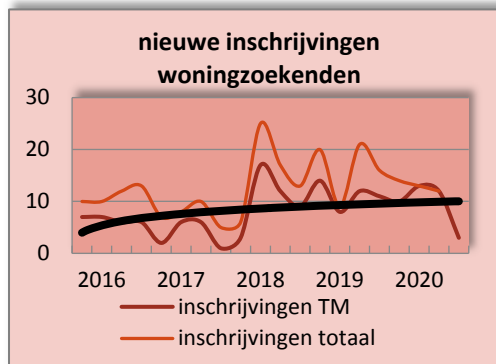


TOELATINGSBELEID

Vanwege het specifieke karakter van de woningen van Harmonisch Wonen in het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties afgesproken voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-techniek beoefenen. Daartoe werken we met een systeem van opgebouwde bonuswachttijd bovenop de standaard opgebouwde wachttijd.

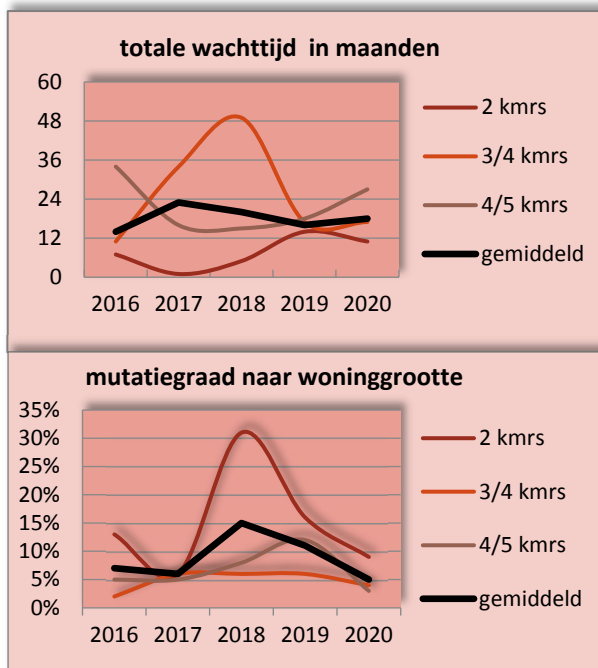
In 2020 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2020 hebben 66 huishoudens zich als woningzoekenden ingeschreven. 45 daarvan heeft mensen in het huishouden die de T-techniek beoefenen. Eind 2020 zijn er 51 mensen ingeschreven die de TM-techniek niet beoefenen op een totale wachtlijst van 142 woningzoekenden (actief en passief).



De wachtlijst neemt gestaag toe. Aangezien de kans op een woning voor een niet-TM-beoefenaar erg klein is en de wachtlijst toeneemt, is begin 2020 de wachtlijst voor niet-TM-beoefenaars gesloten.

TOEWIJZINGSBELEID



Alle TM-beoefenaars op de wachtlijst worden op de hoogte gesteld als er een woning vrijkomt. Zij kunnen reageren met de mededeling dat ze belangstelling hebben voor de huur van de betreffende woning. De betreffende woning wordt vervolgens aangeboden aan de wachtende met de meeste inschrijvingsduur. Voor bepaalde omstandigheden wordt extra opgebouwde bonuswachttijd toegekend.

In 2020 is de gemiddelde wachttijd ondanks de toenemende wachtlijst nauwelijks toegenomen.

TWEEHURENMODEL

Harmonisch Wonen verhuurt woningen aan nieuwe huurders voor de markthuur, of, als de nieuwe huurder recht heeft op huurtoeslag, net onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Door de huuraanpassing bij

nieuwe verhuur is de totale huuropbrengst op jaarbasis € 7.054 hoger geworden dan voorheen (0,46% van de huursom).

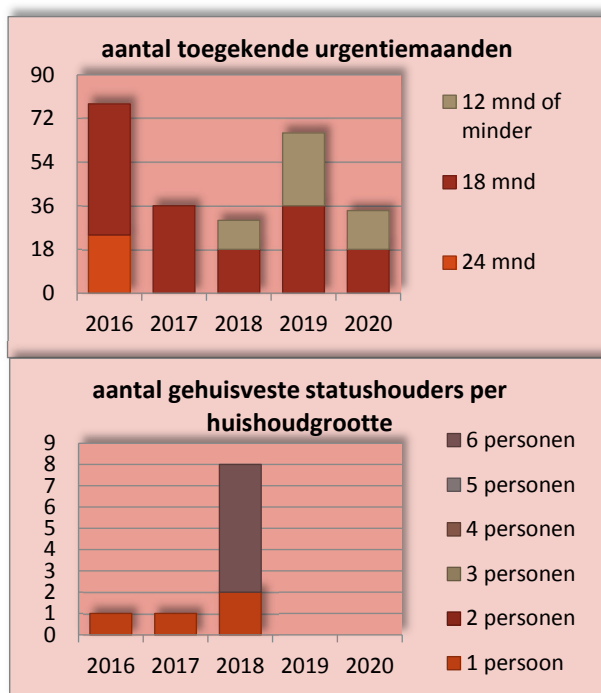
Als we alle nieuw verhuurde woningen hadden verhuurd voor de marktwaarde, zoals een belegger zou doen, dan hadden we meer huur ontvangen. Vanuit dit perspectief hebben we op de nieuwe verhuurde woningen op jaarbasis € 11.721 korting gegeven als bijdrage aan de betaalbaarheid.

STAATSSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2020 hebben voor 89% van de nieuwe verhuurder woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de staatssteungrens van €39.055. We hebben in 2020 niet verhuurd aan gegadigden met een inkomen tussen de wettelijke grenzen van € 39.055 en € 43.574. Er is éénmaal verhuurd aan mensen met een inkomen boven de € 43.574. Omdat er maar negen verhuringen zijn geweest in 2020 is dat 11% van de nieuwe verhuringen en is daarmee net niet voldaan aan de Woningwet, waar dit maximaal 10% is. Ten tijde van deze verhuring (in juni) was niet te voorspellen dat er maar negen woningen vrij zouden komen in het gehele jaar. In 2019 waren dat er nog 18. De overschrijding moet worden gecompenseerd in het volgende jaar.

Een woning wordt passend verhuurd volgens de wet als de nieuwe huurder die recht op huurtoeslag heeft een woning huurt met een huur onder de bijbehorende aftoppingsgrens. In 2020 is volgens de wet 100% passend verhuurd.

BIJZONDERE DOELGROEPEN



Urgentie wordt gestaffeld verleend door toekenning van extra telmaanden, afhankelijk van de omstandigheden. Naast de gestaffelde urgentie is er een mogelijkheid absolute urgentie aan te vragen. De criteria hiervoor zijn gelijkgesteld aan de criteria zoals ook Centrada die hanteert in de rest van Lelystad. Op deze wijze is vergelijkbaar hoeveel urgenten Harmonisch Wonen huisvest in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente.

In 2020 hebben 6 verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2019 5, in 2018 2, in 2017 2, in 2016 4). Het aantal urgenten neemt toe.

Er zijn in 2020 geen woningen verhuurd aan vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder"). Eind 2019 lagen we 2 personen voor op de taakstelling conform de prestatieafspraken met de gemeente. De taakstelling voor 2020 voor Harmonisch

Wonen zou 1 persoon zijn, maar omdat er in 2019 2 personen zijn geplaatst, is dit in 2020 niet gebeurd.

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2020 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad lagen in 2018 gemiddeld op 36 maanden (jaarverslag Centrada 2019). Dat is hoger dan de wachttijd bij Harmonisch Wonen (18 maanden). Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen. De toewijzing van woningen door Harmonisch Wonen aan de specifieke doelgroep heeft in 2020 voor de Lelystadse woningmarkt geen knelpunt opgeleverd noch opgelost.

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

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

LEEFBAARHEID, ZORG EN WELZIJN

SAMENWERKING

Harmonisch Wonen werkt samen met de Transcendente Meditatie-, welzijns- en bewonersorganisatie SOWCI-Lelystad, die onder andere voor de huurders een aantal voorzieningen biedt en activiteiten organiseert. De samenwerking gaat vooral over het toelatingsbeleid voor nieuwe huurders, maar ook over marketing en doelgroepenbeleid.

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

GEBOUWEN

RESTAURANT/GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

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

BUURTBEHEER

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

In geval van onenigheid met burens kunnen huurders ook bij Harmonisch Wonen terecht. Wij verwijzen in veel van deze gevallen door voor buurtbemiddeling, uitgevoerd door de Stichting Welzijn en gefinancierd door de gemeente. In 2020 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht.

Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2020 is in totaal circa € 209 uitgegeven aan leefbaarheid. Dat is circa € 1 per woning uitgegeven aan leefbaarheid inclusief arbeidsloon eigen personeel.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

Jaarlijks wordt in samenwerking met de huurdersorganisatie een **algemene huurdersavond** gehouden. In 2020 is die niet doorgegaan vanwege de Coronabeperkingen.

De eind 2015 opgerichte huurdersorganisatie heeft een actieve rol gespeeld in de totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie. Zij heeft verder in 2020 een advies uitgebracht over het juiste gebruik van de gemeenschappelijke ruimte.

OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI-Lelystad**, zijn in 2019 prestatieafspraken gemaakt, waarin de onderdelen van samenwerking zijn vastgelegd. In 2020 zijn de afspraken geëvalueerd en verder geconcretiseerd.

Met **SOWCI-Lelystad, SHL, SHB en de huurdersorganisatie** is in 2020 gesproken over de toekomst van het Sidhadorp in relatie tot de vergrijzing en de markt voor TM beoefenaren. Aan de hand hiervan heeft SHL een initiatief gestart om meer gang te krijgen in verjonging en het verbeteren van de voorzieningen. Zie ook de paragrafen [Externe samenwerking en Belanghebbenden](#).

INZET VAN VRIJWILLIGERS

Bij klein bewonersonderhoud rondom woningen zoals schoonmaak en tuinonderhoud streeft Harmonisch Wonen na daar bewoners bij te betrekken. Bewoners die een bijdrage leveren krijgen een vrijwilligersvergoeding die via de servicekosten doorberekend wordt aan de betreffende huurders. Op deze wijze zijn er drie vrijwilligers actief.

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2020 voor het 24e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL en SOWCI-Lelystad.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

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

Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, Linked-In en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden. Facebook blijft een actueel kanaal. Het aantal volgers is in 2020 met 10% toegenomen.

GESCHILLENCOMMISSIE

De geschillencommissie is in 2007 opgegaan in de klachtencommissie van de Lelystadse collega-woningcorporatie Centrada. In 2020 (en in de laatste 10 jaar) zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2018 is de overeenkomst met Centrada geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. In 2020 zijn ook geen klachten binnengekomen bij de directie. De geschillenregeling voorziet, nadat de betrokkene zijn grief eerst heeft besproken met de betreffende medewerker, in de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de directeur. Hij kijkt wat er precies is gebeurd en gaat in gesprek. Dit is niet gebeurd in 2020. Klachten worden altijd gebruikt om de eigen werkwijze kritisch te bezien en eventueel aan te passen.

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

De belangrijkste financiële uitkomsten in het verslagjaar waren (x 1.000):

Vermogenspositie	2020	2019
jaarresultaat	1.877	3.033
balanstotaal	28.275	27.532
herwaarderingsre- serve	16.631	15.059
overige reserves	6.724	6.444
vreemd vermogen	4.465	4.522

Liquiditeit		
current ratio	0,66	0,76

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting is ten opzichte van 2019 met € 1.094.679 afgenomen tot € 2.307.050 :

Resultaatvergelijking			
resultaat verhogend		resultaatverlagend	
	x 1000		x 1000
huuropbrengst	39	operationele lasten	121
onderhoud	77	lasten verhuur en be- heer	55
rentelasten	49	waardeveranderingen	1.095
leefbaarheid	3	overige baten en lasten	13
overige organisatiekosten	21		
	189		1.284
			-1095

WINSTBELASTING

In belastingjaar 2012 kozen we ervoor om af te boeken op de fiscale waarde van het bezit als gevolg van de sterk dalende WOZ-waarden. De afboeking leverde een fiscaal verlies dat we in de jaren daarna konden verrekenen met het fiscaal resultaat. Inmiddels zijn de WOZ waarden weer bijna op het oorspronkelijke peil en betalen we belasting over de stijging van die WOZ waarden (tot aan de oorspronkelijke waarde).

In samenloop met de reguliere fiscale winst zorgde dit ervoor dat over 2020 € 308.638 aan belasting is betaald op voorlopige aanslagen. De extra hoge belasting kon uit de reguliere kasstroom worden voldaan.

FINANCIERING

Op 2 januari is een lening van 1 miljoen afgelost. Ter herfinanciering is eind van het voorgaand jaar 0,6 miljoen nieuw aangetrokken. Per saldo is er sprake van een daling in het volume van de langlopende leningen tot 4,465 miljoen. Door een bestendig positieve kasstroom is het geregeld mogelijk het totale leningsvolume terug te brengen.

Harmonisch Wonen maakte geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

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

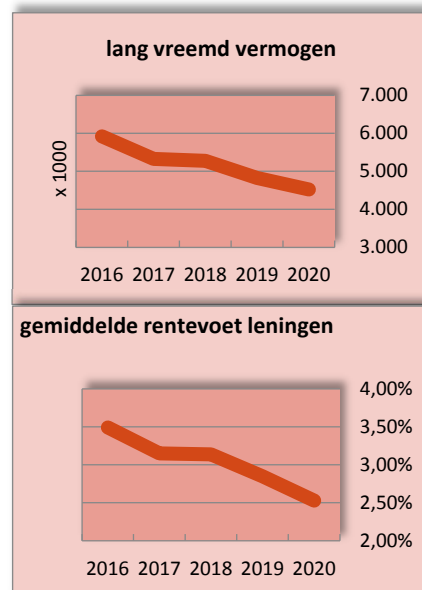
WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de Woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde.

De marktwaarde is toegenomen van circa 26,4 tot 27,9 miljoen. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is toegenomen van 22,6 miljoen naar 25,1 miljoen (circa 10,6%).

Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponen van het bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is wat er extra nodig is om als woningcorporatie te kunnen werken; specifiek voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Het grootste verschil zit hem in de lagere huren die wij kunnen rekenen als gevolg van de sociale verhuur.

De beleidswaarde is 13,1 miljoen.



VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING



Balans per 31 december 2020

BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	(1)	25.862	7.714
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		27.203.523	25.593.254
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		725.038	763.813
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		16.084	12.462
Totaal van vastgoedbeleggingen		27.944.645	26.369.529
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		30.555	34.367
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvorderingen		15.030	17.965
Totaal van financiële vaste activa		15.030	17.965
Totaal van vaste activa		28.016.092	26.429.575
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	(5)		
Overige voorraden		-	18.784
Totaal van voorraden		-	18.784
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		21.397	16.756
Belastingen en premies van sociale verzekering		-	-
Overige vorderingen		-	-
Overlopende activa		7.201	33.018
Totaal van vorderingen		28.599	49.774
Liquide middelen	(7)	225.978	1.034.349
Totaal van vlottende activa		254.577	1.102.907
Totaal van activa		28.270.669	27.532.482

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen (8)		
Herwaarderingsreserves	16.630.934	15.059.440
Overige reserves	6.723.731	6.443.706
Totaal van eigen vermogen	23.354.665	21.503.146
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan kredietinstellingen	4.465.225	4.521.642
Totaal van langlopende schulden	4.465.225	4.521.642
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan kredietinstellingen	56.417	1.304.022
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	132.655	36.703
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	48.192	24.147
Overige schulden	31.161	13.650
Overlopende passiva	182.354	129.172
Totaal van kortlopende schulden	450.779	1.507.694
Totaal van passiva	28.270.669	27.532.482

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

Functioneel model		2020	2019
Huuropbrengsten	(11)	1.543.478	1.504.156
Opbrengsten servicecontracten	(12)	18.988	16.515
Lasten servicecontracten	(13)	-18.988	-16.509
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-247.026	-227.023
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-80.474	-157.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-285.088	-164.075
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		930.889	955.577
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(17)	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.597.145	2.692.412
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	1.597.145	2.692.412
Opbrengsten overige activiteiten		4.145	16.778
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	(19)	4.145	16.778
Overige organisatiekosten	(20)	-106.227	-91.920
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-209	-3.742
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		26	231
Rentelasten en soortgelijke kosten		-118.719	-167.607
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-118.693	-167.376
Totaal van resultaat voor belastingen		2.307.050	3.401.729
Belastingen	(23)	-429.880	-368.335
Totaal van resultaat na belastingen		1.877.170	3.033.394

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode)</i>	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.536.222	1.516.916
Vergoedingen	22.798	17.200
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	26.075	3.786
Ontvangen interest	95	255
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.585.190	1.538.157
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	124.568	147.685
Onderhoudsuitgaven	92.375	166.500
Overige bedrijfsuitgaven	322.949	231.798
Betaalde interest	166.384	156.541
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Verhuurdersheffing	96.287	98.848
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	295.491	329.696
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.098.054	1.131.068
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	487.137	407.089
(Des)investeringsactiviteiten MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop		
Investerings overig	-19.450	-60.794
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-19.450	-60.794
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.450	-60.794
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	600.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	- 1.304.022	- 51.728
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.304.022	548.272
Toename (afname) van geldmiddelen	-836.335	894.567
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.034.349	139.782
Geldmiddelen aan het einde van de periode	198.014	1.034.349

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

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

REGELGEVING

TOEGEPASTE STANDAARDEN

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, en de afdelingen 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn bepalingen inzake de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat door middel van algemene maatregel van bestuur gegeven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. Voorts is in artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat. Deze moeten zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die een nadere interpretatie geeft van de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Hierbij zijn de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen in acht genomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Harmonisch Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De realisaties kunnen afwijken van de gehanteerde schattingen. Wijzigingen in schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt gewijzigd. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- * De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor zover het de full-versie zou betreffen (niet van toepassing voor Harmonisch Wonen). De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- * De presentatie en toelichting van de actuele waarde van de Vaste Activa die onder de noemer 'Vastgoedbeleggingen' zijn verantwoord (te weten: DAEB-vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 14, 15, 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De toegeleichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa, die met inachtneming van de daarvoor bij/of krachtens de hier genoemde wet- & regelgeving in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden én methoden & technieken moet worden onderbouwd. De waarderingsmethoden en de significante aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de actuele waarde zijn op een consistente wijze gehanteerd (waaronder metrages zoals opgenomen in het BAG-register en de huidige geregistreerde WWS-punten). Dit laat echter onverlet dat de aldus gepresenteerde actuele waarde kan afwijken van die welke zou kunnen worden gepresenteerd op basis van taxaties per dezelfde peildata opgesteld door vastgoedtaxateurs die in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn ingeschreven en die zijn opgesteld met toepassing van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.
- * Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

VERBONDEN PARTIJEN

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

SALDEREN

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen worden over vijftig jaar afgeschreven.
- De overige materiële vaste activa worden over vijf jaar afgeschreven.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Classificatie en kwalificatie

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

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

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en een aantal kleinschalige bedrijfsruimten in plinten van woongebouwen verspreid over het bezit. Stichting Harmonisch wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

De Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) heeft een voorschrift uitgevaardigd met betrekking tot de verantwoording van onderhoudsuitgaven. Met ingang van 2020 (of eerder in 2019 als corporaties dat willen) dient onderscheid te worden gemaakt in onderhoudsuitgaven die moeten worden geactiveerd en onderhoudsuitgaven die ten laste van de winst- en verliesrekening moeten worden gebracht. Harmonisch Wonen heeft dit onderscheid reeds in 2019 toegepast. Zowel voor 2019 als 2020 gaat er hierdoor geen invloed uit op het resultaat van deze jaren.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek Modelmatig waarden marktwaarde').

Voor het volledige bezit wordt de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toegepast. Omdat het niet-DAEB-deel minder dan 5% van de omzet genereert, is er geen taxateur ingeschakeld.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Bij het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

FASTGOED IN AANBOUW OF ONTWIKKELING

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige financiële vaste activa**Belastinglatenties**

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

VOORRADEN

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

VORDERINGEN

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

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

LIQUIDE MIDDELEN

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

De waardering geschiedt tegen nominale waarde.

CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorziening pensioenen

De pensioenverplichting voor het personeel in dienst van Harmonisch Wonen is geregeld in een speciaal voor de bedrijfstak woningcorporaties ontworpen bedrijfstakpensioenregeling waarvan de uitvoering is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als een wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen zijn verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2020 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,4% (ultimo 2019: 113,1%). Ultimo februari 2021 is de dekkingsgraad 112,8%.

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

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot de bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd. Dat doen we in het geval het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, leidt tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden ingeschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Jaarlijks beoordeelt Stichting Harmonisch Wonen aan de hand van hierboven beschreven werkwijze of, en zo ja welke, verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Per ultimo 2020 vloeit uit deze beoordeling voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt in beginsel een latente belastingvordering of -schuld opgenomen. Bij het bepalen van de omvang van de latenties wordt rekening gehouden met de verwachte fiscale gevolgen, inclusief de realiseerbaarheid. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde rechtspersoon en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar wordt opgenomen onder de kortlopende schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

HUROPBRENGSTEN

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

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

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

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

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn

overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

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

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

LONEN EN SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

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

LEEFBAARHEID

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

RENTEBATEN EN RENTELASTEN

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

de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

BELASTINGEN

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



Team op excursie in Amsterdam (eigen foto)

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2020	2019
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	31.088	25.835
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-23.347	-19.897
	7.714	5.938
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	22.304	5.253
Afschrijvingen	-4.156	-3.477
	18.148	1.776
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	31.088
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-27.530	-23.374
	25.862	7.714

Het betreft hier de boekwaarde van de implementatiekosten van digitale factuurverwerking, X-bis en het huurdersportaal.

Afschrijvingspercentage Overige immateriële vaste activa 20%

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.788.299	10.732.682	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	14.804.955	12.149.342	151.874	115.076
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	25.593.254	22.882.024	763.813	727.015
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investeringsen, uitgaven na eerste waardering	-	55.617		
- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	1.635.920	2.655.613	-38.775	36.798
- overige mutaties	-25.651			
Totaal mutaties	1.610.269	2.711.230	-38.775	36.798
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.788.299	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	16.440.875	14.804.955	113.099	151.874
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	27.203.523	25.593.254	725.038	763.813

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	12.642	
Mutaties in het boekjaar	3.622	12.642
Boekwaarde per 31 december	16.084	12.642

De mutatie betreft onderzoekskosten voor nieuwbouw: locatiestudie en onderzoek naar woonvormen voor senioren.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters. Deze macro-economische parameters worden door het 'Handboek modelmatig waarderen' voorgescreven voor de waardering van het vastgoed in eigendom en exploitatie van woningcorporaties. Dit handboek schrijft tevens voor dat de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de netto contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode) moet worden vastgesteld. De Daeb-eenheden zijn gewaardeerd met gebruikmaking van de basisversie van het handboek, de niet-DAEB-eenheden volgens de full-versie.

De marktwaarde komt tot stand op basis van een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. Hierbij wordt de netto contante waarde methode toegepast, en meer specifiek de Discounted Cash Flow-methode (DCF-methode). Onder deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heen aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengst-waarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderszijds op basis van het uitpondscenario. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd.
- Niet-zelfstandige eenheden kunnen en zullen in de praktijk niet één voor één uitgepond worden en voor deze eenheden geldt daarom uitsluitend het doorexploteerscenario.
- Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

De waarde op basis van het doorexploteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van de waarden van alle individuele verhuureenheden in het waarderings-complex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

Voor woningen in huurexploitatie is voorgeschreven dat de aan de hand van een prognose van de toekomstige kasstromen per waarderingscomplex vast te stellen marktwaarde moet worden bepaald aan de hand van zowel een doorexploteer- als een uitpondscenario, waarbij het scenario dat tot de hoogste netto contante waarde leidt tevens aan de basis van de marktwaarde ligt. De Daeb-eenheden zijn gewaardeerd met gebruikmaking van de basisversie van het handboek, de niet-DAEB-eenheden volgens de full-versie. Omdat het niet-DAEB-deel minder dan 5% van de omzet genereert, zijn er geen taxaties benodigd. Er is geen gebruik gemaakt van vrijheidsgraden.

Bij circa 22% van de huurwoningen levert doorexploteer een hogere waarde op dan uitponden. Dat is uitzonderlijk en heeft te maken met de relatief lage WOZ-waarden in Lelystad.

Mede omdat de WOZ-waarden in 2020 hoger zijn dan die in 2019, zien we een stijging in de marktwaarde van het bezit. Hoewel er zeker mede een correlatie bestaat tussen WOZ-waarde (leegwaardebegrip) en de marktwaarde (waarde in verhuurde staat) is de marktwaardeberekening een modelmatige waardering waarbij het geheel van objectgegevens, parameters uit het handboek én de wijzigingen in het handboek ten opzichte van eerdere versies de uitkomsten bepalen. Het beeld wijkt echter niet zodanig af dat een verschillenanalyse geïndiceerd is en die is dan ook niet uitgevoerd.

Voor bedrijfsmatig onroerend goed wordt enkel gebruikt gemaakt van een doorexploteerscenario waarbij wordt verondersteld dat de koper van het object de huurexploitatie onder marktconforme voorwaarden voortzet.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro- economische parameters. Het gaat hierbij om de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkosten-stijging en de leegwaarde-stijging. Stichting Harmonisch Wonen past de voorgeschreven parameters en uitgangspunten toe, te weten:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (provincie Flevoland)	5,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	1.546	1.546	1.546	1.546
Beheerkosten per vhe MGW	450	450	450	450
Beheerkosten per vhe (EGW)	458	458	458	458
Gemeentelijke OZB	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar- zelfstandige eenheden	1,2%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,48%	8,48%	8,48%	8,48%
Mutatiekans bij uitponden	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%

Parameters bedrijfsmatig en maatsch onroerend goed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€)	11,80	11,80	11,80	1,80
Marketingkosten bij mutatie (% van marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,6894%	0,6894%	0,6894%	0,6894%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	9,78%	9,78%	9,78%	9,78%

Berekening

Voor de berekening van de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebruik gemaakt van de applicatie WALIS (versie 6.23) ontwikkeld door Ortec Finance.

WOZ-INFORMATIE

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 25,10 miljoen (2019: 22,60 miljoen). Deze WOZ-waarde is ook als input voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat gebruikt.

De in deze paragraaf weergegeven waarden betreffen de waarden ná toegekend bezwaar op de WOZ-beschikking van 2019.

Verzekerde waarde vastgoed

Het bezit aan onroerende zaken in exploitatie is verzekerd tegen brand en uitgebreide gevaren. Er is geen verzekerde waarde voor het bezit bekend. Premieberekening vindt plaats op basis van het aantal verhuureenheden en dus niet de verzekerde waarde die deze representeren.

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2020			31-12-2019		
	Markt- waarde	WOZ- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	WOZ- waarde	Beleids- waarde
Sociale huurwoningen	27.203.523	24.288.000	14.459.059	25.593.254	21.907.000	12.332.822
DAEB-vastgoed	27.203.523	24.277.000	14.459.059	25.593.254	21.907.000	12.332.822
Huurwon > toeslaggrens	413.563	371.000	368.748	416.510	342.000	378.454
Bedrijfsruimten	311.475	454.000	311.475	347.303	348.000	347.303
niet-DAEB-vastgoed	725.038	825.000	680.223	763.813	690.000	725.757
Totaal	27.928.561	25.102.000	13.139.282	26.357.067	22.597.000	13.058.579

ZEKERHEDEN

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

BELEIDSWAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2020 is in totaal € 16,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 15,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening.

Met toepassing van de in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgenomen 'Beschrijving van de berekening beleidswaarde' heeft het bestuur van Harmonisch Wonen berekend welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 13,1 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarden) en de beleidswaarde per ultimo 2020 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

		x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		27,9
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-2,3	
Betaalbaarheid (huren)	10,4	
Kwaliteit (onderhoud)	1,2	
Beheer (beheerkosten)	5,4	
<i>Subtotaal</i>	14,8	
Beleidswaarde		13,1

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2020	2019
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	114.936	114.482
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-80.569	-80.083

	34.367	34.399
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	454
Afschrijvingen	-3.812	-486
	- 3.812	-32
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	114.936	114.936
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-84.381	-80.569
	30.555	34.367

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

	2020	2019
Stand per 1 januari	17.965	23.915
Vrijval	- 2.935	- 5.950
Stand per 31 december	15.030	17.965

VLOTTENDE ACTIVA

5. VOORRADEN

	2020	2019
Voorraad materialen	-	18.784

6. VORDERINGEN

	2020	2019
Huurdebiteuren	12.627	10.754
Overige debiteuren	7.532	4.464
Vertrokken bewoners	1.238	1.538
Totaal vorderingen	21.397	16.756

Specificatie huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
Huidige huurders per periode:				
tot 1 maand	19	16	3.886	2.896
1 tot 2 maanden	4	4	4.332	2.853
2 tot 3 maanden	2	2	3.117	3.090
3 tot 4 maanden	1	1	1.188	1.915
4 tot 5 maanden			-	-
5 tot 6 maanden			-	-
6 maanden of meer	1		104	-
Subtotaal	23	23	12.627	10.754
Af: Voorziening dubieuze debiteuren			-	-
Totaal huurdebiteuren			12.627	10.754

De huurachterstand bedraagt ultimo 2020 0,82% van de brutojaarhuur (2019: 0,71%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2020	2019
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-

Overige vorderingen	2020	2019
Door te belasten onderhoud aan bewoners	-	-
Totaal Overige vorderingen	-	-

Overlopende activa	2020	2019
Voorschotten personeel	-	150
Vooruitbetaalde kosten	3.200	254
Rente	-	-
Omzetbelasting	-	3.154
Overige overlopende activa	4.001	29.460
Totaal overlopende activa	7.201	33.018

7. LIQUIDE MIDDELEN

7. Liquide middelen

	2020	2019
Rabobank	4.900	1.012.926
Deposito's	221.078	21.423
Lopende rekeningen	225.978	1.034.349

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

8. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	2020	2019
Stand per 1 januari	15.059.440	12.367.028
Correctie voorgaand jaar	-25.651	-
Overboeking vanuit overige reserves	1.597.145	2.692.412
Stand per 31 december	16.630.934	15.059.440

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau en gevormd door het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie ten opzichte van de historische kostprijs van dit vastgoed. Voor het bepalen van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Overige reserves	2020	2019
Stand per 1 januari	6.443.706	6.102.954
Resultaat	1.877.170	3.033.164
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-1.597.145	-2.692.412
Stand per 31 december	6.723.731	6.443.706

Op grond van artikel 3 van de statuten dient een positief resultaat toegevoegd te worden aan het Eigen Vermogen en aangewend te worden voor de volkshuisvestelijke taak van de stichting Harmonisch Wonen.

9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	5.825.664	5.277.392
Opgenomen gelden	-	815.235
Aflossingen	1.304.022	-266.963
Stand per 31 december	4.521.642	5.825.664
Aflossing komend jaar	- 56.417	-1.304.022
Stand langlopende deel per 31 december	4.465.225	4.521.642

Per ultimo 2020 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van **€ 4.465.225** borging verstrekt. De marktwaarde van het geborgde schuldrestant bedraagt € 5.127.000.

Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt €2.401.511.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2020 2,52 % (2019: 2,85%). De leningen worden afgelost op basis van fixed, lineair of annuïteit.

Rente en kasstroomrisico

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

Restant per 31-12-2020	Reste- rende looptijd	Rentepercentages	Leningvorm
600.000	> 5 jaar	0,38%	Fixe
1.000.000	> 5 jaar	3,92%	Fixe
350.000	> 5 jaar	1,30%	Fixe
451.511	> 5 jaar	4,43%	Annuïtair
1.000.000	< 5 jaar	4,48%	Fixe
120.131	< 5 jaar	2,23%	Fixe
1.000.000	< 5 jaar	Variabel o.b.v. 6 mnd EURIBOR + var. toeslag	Roll-over
4.521.642			

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2020	2019
Kortlopend deel van de langlopende schulden	56.417	1.304.022
Totaal schulden aan kredietinstellingen	56.417	1.304.022

Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2020	2019
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	132.655	36.703
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	132.655	36.703

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2020	2019
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	3.445	12.008
Vennootschapsbelasting	43.103	10.775
Omzetbelasting	-	-
Pensioen- en VUT-premies	1.644	1.364
Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	48.192	24.147

Overige schulden	2020	2019
Afrekening diverse servicekosten	3.197	3.163
Debetstand Rabobank rekening-courant 085	27.964	-
Diverse schulden	-	10.487
Totaal aan overige schulden	31.161	13.650

Overlopende passiva	2020	2019
Niet vervallen rente	41.586	93.938
Vooruit ontvangen huren	13.404	19.234
Accountantsonderzoek jaarrekening	15.125	13.129
Overige overlopende passiva	110.446	-
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	1.794	2.871
Totaal aan overlopende passiva	182.354	129.172

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	Verplichting ziet op:	1e jaar	2e-5e jaar	> 5 jaar
Verplichtingen operational lease	Software	€ 15.598	€ 49.174	€ -
Verplichtingen voortvloeiende uit claims	N.v.t.			
Verplichtingen inkoop en onderhoudscontracten	Lenferink schilderwerk	€ 26.445	€ 32.301	
	Qonsio administratieve dienstverlening	€ 8.085	€ 25.489	
Investeringsverplichtingen	N.v.t.			
Verplichtingen huur vastgoed	N.v.t.			
Verplichtingen ten aanzien van personeel	Niet opgenomen vakantiedagen	€ 1.558		
Financiering	WSW-borgstellingsvergoeding	€ 1.099	€ 3.431	€ 1.331

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB – FUNCTIONEEL MODEL

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. HUUROPBRENGSTEN

11. Huuropbrengsten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.486.202	1.486.202		1.447.566
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	23.353	-	23.353	23.114
Bedrijfsruimten	35.232	-	35.232	33.675
	1.544.787	1.486.282	58.585	1.504.355
Af: huurderiving wegens leegstand	-45	-45	-	-434
Af: diverse mutaties	-1.264	-1.264	-	235
Totaal huuropbrengsten	1.543.478	1.484.893	58.585	1.504.156

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,6% (2018:2,43%).

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2019: 0 verhuureenheden).

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,02% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,13%).

De huurderiving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,00% (vorig jaar 0,49%).

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

12. Opbrengsten servicecontracten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Leveringen en diensten	18.988	17.628	1.360	16.568
Vergoedingsderiving wegens leegstand				-53
Totaal opbrengsten servicecontracten	18.988	17.628	1.360	16.515

De vergoedingsderiving door leegstand bedroeg 0,00% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,41%).

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN

13. Lasten servicecontracten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Onderhoud en schoonmaakkosten (servicekosten)	18.988	17.628	1360	16.509

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast. De services zijn georganiseerd in fondsen, waarbij jaarlijks de bijdrage wordt bijgesteld. Daarbij streven we naar een saldo per fonds dichtbij nul.

14. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

14. Lasten verhuur- en beheer-activiteiten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Toegerekende organisatiekosten	238.479	227.294	11.185	217.057
Bijdragen VVE	1.179	1.131	48	3.000
Diverse lasten	7.368	7.067	301	6.966
Totaal lasten- verhuur en beheeractiviteiten	247.026	235.492	11.534	227.023

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

Van de toegerekende organisatiekosten kan de volgende specificatie worden gegeven:

	2020	2019
Lonen, salarissen en personeelslasten	91.645	94.226
Huisvestingskosten	6.739	9.146
<i>Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>	<i>7.968</i>	<i>4.125</i>
Werk derden financiële informatieverzorging	65.615	71.917
Advieskosten	24.136	25.165
Automatiseringskosten	23.635	13.382
Overige algemene kosten	16.383	-1.570
Promotiekosten	2.359	-1.122
Contributie landelijke federatie (Aedes)	-	1.787
Totaal toegerekende organisatiekosten	238.479	217.057

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

	2020	2019
Lonen en salarissen	91.827	103.395
Sociale lasten	13.829	16.692
Pensioenlasten	16.167	17.678
Overige personeelskosten	4.822	7.233
	126.645	144.998

Hiervan is doorbelast aan:

- Onderhoud	-	-11.585
- Leefbaarheid	-	-1.209
- Nieuwbouw	-	-1.694
- PR-project	-	-735
- Automatisering	-	-691
Totaal resteert	126.645	129.084
Af: verantwoord onder Overige organisatiekosten	35.000	34.858
Resteert ten laste van Lasten verhuur en beheer	91.645	94.226

PERSONEELSLEDEN

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 1,54 fte (vorig verslagjaar: 1,82). Dit betreft parttimers, een voor elk van de volgende functies:

Directie	0,75
Technische dienst	0,39
Huuradministratie / bewonerszaken	<u>0,40</u>
Totaal fte's	<u>1,54</u>

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 94.000 op fulltimebasis. De bezoldiging vindt plaats in bezoldigingsklasse A: Harmonisch Wonen heeft minder dan 750 woningen en Lelystad heeft minder dan 100.000 inwoners (conform Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting).

HONORERING RVC

Gegevens 2020 bedragen x € 1	Gelmers	Vos	Vlak	Vlak	
Functiegegevens	Lid	Lid		Voorzitter	
Aanvang en einde functieervulling in 2020	01-01/31-12	01-01/31-12		01-01/31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	6.570	4.000		10.900	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.400	9.400		14.100	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug- ontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	6.570	4.000		10.900	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onver- schuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2019 bedragen x € 1	Pels	Gelmers	Vos	Vlak	Vlak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01-01/30-09	-	01-01/31-12	01-01/30-09	1-10/31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	6.593	1.434	4.000	4.677	1.799
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.209	2.294	9.100	6.806	3.441

HONORERING DIRECTEUR

Gegevens 2020	bedragen x € 1	Matthijssen
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2019		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		57.650
Beloningen betaalbaar op termijn		10.360
<i>Subtotaal</i>		<i>68.010</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		70.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		68.010
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2019	bedragen x € 1	Matthijssen
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2019		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		56.598
Beloningen betaalbaar op termijn		9.902
<i>Subtotaal</i>		<i>66.500</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		68.250
Bezoldiging		66.500

Bestuur en RvC 'op de hei' (foto Peter Pels)



15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Planmatig onderhoud	23.676	22.991	685	150.404
Klachten- en mutatieonderhoud	56.798	56.028	770	7.065
Woningverbetering ten laste van het resultaat	-	-	-	-
Diversen	-	-	-	18
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	80.474	79.019	1.455	157.487

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Belastingen	50.264	46.021	4.243	53.069
Verzekeringen	5.882	5.641	241	9.862
Verhuurderheffing	103.029	103.029	-	99.239
Restitutie verhuurderheffing 2018 en 2019	-9.563	-9.563	-	-
Incassokosten	-	-	-	843
Afboeking voorraad	19.701	18.895	806	-
Afwikkeling vaststellingsovereenkomst	108.469	104.031	4.437	-
Heffing Aw	1.338	1.283	55	1.062
Verschil BTW en servicekosten 2018/2019	4.601	4.413	188	-
Diverse kosten	1.368	1.312	56	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	285.088	275.062	10.026	164.075

17. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Verkoop huurwoningen	-			-
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-			-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit				
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

18. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Waardeverandering DAEB-vastgoed	1.635.920	1.635.920		2.655.614
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed	-38.775		-38.775	36.798
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.597.145	1.635.920	-38.775	2.692.412

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. Nettoresultaat overige activiteiten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
SHL - huur- en kopieerkosten	-	-	-	-
SOWCI - administratie-, huur- en kopieerkosten	-	-	-	-
SHB - doorbelaste uren en materialen	-	-	-	-
Overige baten en lasten	4.145	3.975	170	16.778
Totaal resultaat overige activiteiten	4.145	3.975	170	16.778

20. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

20. Overige organisatiekosten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Accountantsonderzoek jaarrekening	41.649	39.945	1.704	27.282
Bezoldiging en kosten RvC	29.578	28.395	1.183	29.780
Bezoldiging directeur-bestuurder	35.000	33.600	1.400	34.858
Totaal overige organisatiekosten	106.227	101.940	4.287	91.920

De bezoldiging van de bestuurder is in de overige organisatiekosten ondergebracht voor 45% van de formatie. Dat is het deel dat besteed is aan beleid, interne en externe verantwoording, externe belangenbehartiging, netwerken, ophalen inbreng belanghebbenden en permanente educatie. Dat deel van de formatie dat toerekenbaar is aan verhuur en beheer is aldaar verantwoord.

21. LEEFBAARHEID

21. Leefbaarheid	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Huur restaurant	-			-
Doorbelaasting interne uren	209	209		3.742
Totaal leefbaarheid	209	209	-	3.742

20

22. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	25	1	231
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	25	1	231

Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	DAEB	NIET-DAEB	2019
Leningen huurcomplexen	-114.983	-110.279	-4.704	-165.483
Bankkosten	-3.736	-3.583	-153	-2.354
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-118.719	-113.862	-4.857	-167.837

23. BELASTINGEN

SCHATTINGEN

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Daarnaast geldt dat de WOZ-ontwikkeling van materiële invloed is op de fiscale positie. De WOZ-waarde die begin 2021 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2020. In onderstaand overzicht is uitgegaan van een WOZ-waardestijging van 7%. Van daar kan de fiscale positie over 2020 afwijken ten opzichte van hetgeen nu is gepresenteerd.

BELASTINGDRUK WINST-EN-VERLIESREKENING

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

	2020	2019
Vennootschapsbelasting 2020	-257.487	-
Vennootschapsbelasting 2019	-169.458	-298.922
Vennootschapsbelasting 2018	-	-53.761
Vennootschapsbelasting 2017	-	-9.702
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-2.935	-5.950

Totaal belastingen	-429.880	-368.335
---------------------------	-----------------	-----------------

Het te betalen bedrag vennootschapsbelasting over 2020 is als volgt berekend:

Commercieel resultaat voor belasting		2.307.050
<i>fiscale correctie winst- en verliesrekening</i>		
Bij: Fiscale opwaardering onroerende zaken in exploitatie		418.385
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-14.614	
Fiscaal geen waardeveranderingen	-1.597.145	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-11.741	
		<u>-1.623.500</u>
Belastbare winst 2020		1.101.935
<i>Extra comptabele correcties</i>		
Beperkt aftractbare kosten	921	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.907	
		<u>-3.986</u>
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		1.097.949
Verliesverrekening	-	
		<u>-</u>
Belastbaar bedrag 2020		<u>1.097.949</u>
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>		
16,5% over 200.000	33.000	
25% over 897.949	224.487	
		<u>257.487</u>
Voorlopige aanslag(en)		-308.638
Per saldo terug te ontvangen vennootschapsbelasting 2020		<u>-51.151</u>

De effectieve belastingdruk bedraagt: 11%

RESULTAATBESTEMMING

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 7 juni 2021. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 1.877.170 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voor het bepalen van de vennootschapsbelastinglast zijn de opwaarderingen van het vastgoed van belang. Deze opwaarderingen c.q. terugname van afwaarderingen worden gebaseerd op de WOZ-waardeontwikkeling van 2 jaar na het betreffende jaar (voor belastingjaar 2020 geldt dus de WOZ-2022). Aangezien de WOZ-2021 harder is gestegen dan ingeschat bij het opstellen van de jaarrekening 2019 is de berekende vennootschapsbelasting 2019 afwijkend ten opzichte van de werkelijk verschuldigde vennootschapsbelasting 2019. Daarom is in de jaarrekening 2020 een extra last genomen inzake de vennootschapsbelasting 2019. Deze WOZ-waardes zijn in januari 2021 – na balansdatum – bekend geworden, maar zijn wel gebruikt voor de berekening van de hiervoor genoemde belastinglast.

ONDERTEKENING

VERKLARING

De jaarstukken zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de voorschriften van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De stukken zijn in de vergadering van 7 juni 2021 beoordeeld en conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

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

Was getekend: Lelystad,

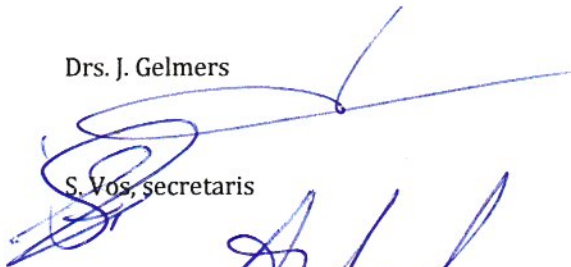
Het bestuur



Drs. G.T. Berkhout

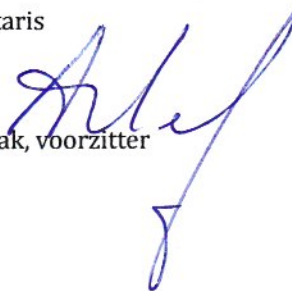
De Raad van Commissarissen

Drs. J. Gelmers



S. Vos, secretaris

Mr. A.L.M. Vlak, voorzitter



OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling resultaatbestemming

Op grond van artikel 3 van de statuten dient een positief resultaat toegevoegd te worden aan het Eigen Vermogen en aangewend te worden voor de volkshuisvestelijke taak van de stichting Harmonisch Wonen.



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Harmonisch Wonen te Lelystad gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Harmonisch Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

BENADRIJFING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 50 en 59). Hierin staat beschreven dat Stichting Harmonisch Wonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ref.: J.NO.21156

accon avm controlepraktijk B.V., Zonnedaauw 11, 9202 PE Drachten, Postbus 623, 9200 AP Drachten
T: 088 44 69 004, F: 088 44 69 046, www.acconavm.nl

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van accon■avm controlepraktijk b.v. van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09114597 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website <https://acconavm.nl/algemene-voorwaarden/> raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities. Bovengenoemde disclaimer en aansprakelijkheidsbeperking gelden niet alleen voor accon■avm controlepraktijk b.v. maar ook voor iedere andere entiteit binnen het Accon avm-netwerk en onze en hun respectieve personeelsleden.



Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- bestuursverslag (directieverslag);
- het verslag van de Raad van Commissarissen;
- het volkshuisvestelijk verslag; en
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VOOR DE JAARREKENING

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

Drachten, 7 juni 2021

accon avm controlepraktijk B.V.

Namens deze:

F. Kroon
Registeraccountant



BIJLAGE BIJ ONZE CONTROLEVERKLARING OVER DE JAARREKENING 2020 VAN STICHTING HARMONISCH WONEN

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

BIJLAGE 1 WINST- EN-VERLIESREKENING DAEB EN NIET-DAEB

Functioneel model		2020			2019
		Totaal	DAEB	NIET-DAEB	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	-11	1.543.477	1.484.892	58.585	1.504.156
Opbrengsten servicecontracten	-12	18.988	17.628	1360	16.515
Lasten servicecontracten	-13	-18.988	-17.628	-1360	-16.509
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14	-247.026	-235.492	-11.534	-227.023
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15	-80.474	-79.019	-1.455	-157.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-285.088	-275.062	-10.026	-164.075
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		930.889	895.319	35.570	955.577
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille					
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	-17	-			-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18	1.597.145	1.635.920	-38.775	2.692.412
Overige activiteiten					
Opbrengst overige activiteiten	-19	4.145	3.975	170	16.778
Kosten overige activiteiten		-			-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten		4.145	3.975	170	16.778
Overige organisatiekosten		-106.227	-103.340	-2.887	-91.920
Kosten omtrent leefbaarheid		-209	-209	-	-3.742
Bedrijfsresultaat		2.425.743	2.431.665	-5.992	3.569.106
Saldo financiële baten en lasten					
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-21	26	25	1	231
Rentelasten en soortgelijke kosten		-118.719	-113.862	-4.857	-167.837
Totaal van financiële baten en lasten		-118.693	-113.837	-4.856	-167.607
Totaal resultaat vóór belastingen		2.307.050	2.317.828	-10.778	3.401.729
Belastingen		-429.880	-412.294	-17.586	-368.335
Resultaat na belastingen		1.877.170	1.905.534	-28.364	3.033.394

BIJLAGE 2 KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

(volgens de directe methode x € 1.000)	2020			2019
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.536.222	1.477.637	58.585	1.516.916
Vergoedingen	22.798	21.658	1.140	17.200
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	26.075	24.771	1.304	3.786
Renteontvangsten	96	91	5	255
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.585.190	1.524.157	61.033	1.538.157
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	124.568	118.339	6.228	147.685
Onderhoudsuitgaven	92.375	87.756	4.619	166.500
Overige bedrijfsuitgaven	322.949	306.801	16.147	231.798
Betaalde interest	166.384	158.065	8.319	156.541
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-	-	
Verhuurdersheffing	96.287	96.287	-	98.848
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	295.491	280.716	14.775	329.696
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.098.054	1.047.965	50.088	1.131.068
Kasstroom uit operationele activiteiten	487.137	476.192	10.945	407.089
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden				-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden				-
Aankoop				-
	-19.450	-19.450	-	60.794
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-19.450	-19.450	-	60.794
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	600.000
Nieuwe ongeborgde leningen				
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	- 1.304.022	-1.304.022		- 51.728
Aflossingen ongeborgde leningen				

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.304.022	-1.304.022	-	548.272
Mutatie geldmiddelen	-836.335	-847.280	10.945.	894.567
Liquide middelen per 1 januari	1.034.349	990.551	43.798	139.782
Liquide middelen per 31 december	198.014	143.271	54.743	1.034.349
Mutatie liquide middelen	-836.335	-847.280	10.945	894.567

