
JAARVERSLAG 2022

JAARVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2022, LOPENDE VAN 1 JANUARI
2022 T/M 31 DECEMBER 2022



Gemeenschappelijke maaltijd op het centrale plein. Huurders van Harmonisch Wonen eten regelmatig samen. Gezond en goed voor de sociale cohesie.

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



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

INHOUD

Voorwoord	4
Bestuursverslag	5
Missie	5
Opgave en strategie	6
Ons bezit	6
Huisvesting voor de klant	6
Beleidscyclus	6
Uitbreidingsplannen	7
Jaarresultaat	7
Overige financiële zaken	7
fiscaliteiten	7
Marktwaarde, bedrijfswaarde en beleidswaarde	8
Organisatiestructuur	9
Externe samenwerking	9
Belanghebbenden	10
Interne controle	11
Personeel en organisatie	11
algemene bedrijfslasten en Maatschappelijke verantwoording	11
Risico's en onzekerheden	12
Toekomst	14
Bestuursverklaring	14
Verslag van de Raad van Commissarissen	15
Inleiding	15
De raad als toezichthouder	16
Governancecode Woningcorporaties	16
Werkwijze Raad van Commissarissen	17
Toezicht en toetsing	19
Organisatie	21
De Raad als werkgever	25
Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	26
SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT	27
vergaderingen Raad van Commissarissen	27
Overleg met huurders	28
Overleg met personeel	28
Overleg met andere stakeholders	29
Tot slot, een vooruitblik	29
Verklaring	29
Volkshuisvestingsverslag	30
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	30
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	30
Nieuwbouw	30
Kwaliteit en onderhoudsbeleid	31
Reparatie-, mutatie- en huurdersonderhoud	31
Planmatig- en groot onderhoud	32
Milieu, gezondheid en Energielabels	32
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	32
De Lelystadse woningmarkt	34
Vervreemden van woongelegenheden	34
Leefbaarheid, zorg en welzijn	35
Samenwerking	35
Gebouwen	35
uitgaven leefbaarheid	35
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	36
Website en sociale media	36

Klachtencommissie	37
Financieel beleid	37
Jaarrekening	39
Balans per 31 december 2022	39
Winst- en Verliesrekening over 2022	42
kasstroomoverzicht	43
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	44
Grondslagen voor de balanswaardering	47
Financiële vaste activa	49
Belastingen	52
Langlopende schulden	52
Kortlopende schulden	53
Grondslagen voor resultaatbepaling	53
Belastingen	56
Toelichting op de balans per 31 december 2022	57
1. Immateriële vaste activa	57
2. Vastgoedbeleggingen	58
Zekerheden	61
Beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie	61
3. Materiële vaste activa	63
4. Financiële vaste activa	63
5. Vorderingen	64
6. Liquide middelen	65
7. Eigen vermogen	66
8. Langlopende schulden	67
9. Kortlopende schulden	69
10. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	70
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	71
11. Huuropbrengsten	71
12. Opbrengsten servicecontracten	72
13. Lasten servicecontracten	72
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	72
Honorering topfunctionarissen	74
Lasten onderhoudsactiviteiten	78
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	78
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	79
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	79
Belastingen	81
Resultaatbestemming	83
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022	83
Gebeurtenissen na balansdatum	83
Ondertekening	83
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	85
Bijlage 1 Winst- en-Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	86
Bijlage 2 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	87

VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2022, 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 2022:

- Tot in 2022 was Nederland in de ban van de Corona pandemie. Dit beïnvloedde het leven van de huurders op vele manieren en vroeg ook om nieuwe manier van werken voor Harmonisch Wonen. In 2022 werden de coronamaatregelen langzaam versoepeld na een harde lockdown. Uiteindelijk vervielen de laatste maatregelen in maart 2022. Na de zomer van 2022 keerde in Nederland het nieuwe normaal terug;
- In februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. Dit veroorzaakte veel menselijk leed. Voor Nederland betekent het een grote toestroom van oorlogsvluchtelingen en daarmee nog meer druk op de woningmarkt. De oorlog leidt ook tot hogere energieprijzen, stijgende inflatie en hogere rentes. Productie en arbeidskosten stegen sneller dan voorheen;
- Start van het groot onderhoud. Dit onderhoud wordt uitgevoerd door de firma van der Leij ("VDL") die reeds het dagelijks onderhoud uitvoert;
- Er zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Lelystad, de huurdersorganisatie en het bestuur van Harmonisch Wonen;
- In het kader van de woningwet is het bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente.
- Er zijn intensieve gesprekken geweest tussen de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen over mogelijke nieuwbouw aanpalend aan het Sidhadorp;
- Afscheid Arnoud Vlak als commissaris;
- Geert de Nekker benoemd tot nieuwe commissaris;
- Benoeming Judith Gelmers tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Guus Berkhout,
directeur-bestuurder

BESTUURSVERSLAG

MISSIE

De missie als verwoord in het beleidsplan 2019-2022 brengt tot uitdrukking:

- waarom we doen wat we doen en
- Hoe we dat op hoofdlijnen aanpakken.

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
- Met benaderbare medewerkers én moderne digitale bereikbaarheid en dienstverlening
- Met een breed aanbod van goede en energiezuinige woningen
- Vanuit een eenvoudige, effectieve en professionele regieorganisatie

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht door een groep mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-technieken* beoefenen met als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van deze groep mensen. Groepswijze beoefening van deze technieken leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals verbetering van de gezondheid. 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 2019 - 2022 van Harmonisch Wonen kunt u meer lezen over de achterliggende visie. Deze is te lezen via de website www.harmonischwonen.nl.

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

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 zorgen daar in 2022 voor door op het gebied van woningtoewijzing samen te werken met Stichting Onderwijs WCI Lelystad ("SOWCI"). Dit is een vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp.

ONS BEZIT

Op 31 december 2022 bestond de totale portefeuille van Stichting Harmonisch Wonen uit 221 eenheden, onderverdeeld naar de volgende typering:

Typering	Aantal
Daeb eenheden	209
Niet Daeb eenheden	7
Bedrijfsruimten	5
Totaal	221

Er zijn in 2022 geen woningen verkocht. Harmonisch Wonen heeft geen grondposities.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2022 op passende wijze invulling gegeven. Vrijwel alle vrijkomende woningen zijn verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Het toelatingsbeleid geeft ruimte, bij onvoldoende instroom van TM-beoefenaren, om ook aan anderen te verhuren.

De kwaliteit van het woningbezit is op goed niveau gehouden. Knelpunten in het reparatie- en mutatie- onderhoud traden niet op. Er is in 2021 een plan gemaakt voor planmatig onderhoud. In de tweede helft van 2022 is gestart met dit groot onderhoud.

BELEIDSCYCLUS

In 2022 is gewerkt met het beleidsplan 2019 -2022. In deze periode is de corporatie getransformeerd naar een zogenaamde regiecorporatie waarbij kerntaken zijn uitbesteed aan derden. In 2022 is begonnen met het opstellen van een nieuw beleidsplan dat naar verwachting medio 2023 vastgesteld zal worden.

UITBREIDINGSPLANNEN

Harmonisch Wonen heeft de ambitie “een leven lang wonen” in Sidhadorp mogelijk te maken. Daartoe worden plannen ontwikkeld om het bezit van Harmonisch Wonen uit te breiden. In 2021 zijn structurele gesprekken gestart met de gemeente Lelystad. Er is met de gemeente uitgebreid gesproken over een grondoptie op de grond naast het Sidhadorp. Helaas hebben de gesprekken met de gemeente over de grondoptie in 2022 enige tijd stil gelegen. Dit vanwege het zogenaamde Didam arrest: Kern van het Didam-arrest is dat een overheidslichaam aan alle potentiële gegadigden een gelijke kans moet bieden, via een openbare en heldere selectieprocedure. Concreet betekent dit dat de overheid bij vastgoedtransacties als verkoop van grond en of vastgoed gelijke kansen op verwerving moet bieden aan alle potentiële gegadigden en niet zomaar met een voorkeurspartij in zee mag gaan. De gemeente Lelystad heeft enige tijd onderzocht hoe om te gaan met het Didam arrest. Dit onderzoek heeft er uiteindelijk toe geleid dat de gesprekken tussen Harmonisch Wonen en de gemeente Lelystad in 2023 weer opgepakt zijn.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat na belasting 2022 is Euro 3.419.903 (2021 Euro 3.082.861) Het verschil wordt voornamelijk verklaard door Euro 3.288.370 opwaarderingen van het vastgoed (2021: Euro 2.557.120 waardestijging). Het operationele resultaat voor belastingen was Euro 219.072 (2021: Euro 648.466). Het verschil vloeit voornamelijk voort uit hogere lasten voor onderhoud in 2022 (Euro 789.293) ten opzichte van 2021 (Euro 195.371).

OVERIGE FINANCIËLE ZAKEN

In 2022 is het kantoor van Harmonisch Wonen gemoderniseerd. De kosten daarvan waren Euro 21.210. In oktober 2022 is een lening van Euro 1 miljoen vervallen bij de Nederlandse Waterschapsbank. Deze lening is verlengd met een looptijd 5 jaar tegen een rentepercentage van 1,90% (incl. spread van 0,10%).

FISCALITEITEN

Harmonisch Wonen is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Waar enige jaren effectief geen uitgaande kasstroom aan vennootschapsbelasting heeft plaatsgevonden, is dit inmiddels anders geworden. De verwachting is dat jaarlijks een afdracht aan vennootschapsbelasting plaatsvindt die doorgaans past binnen een bandbreedte van Euro 100.000 tot Euro 200.000 per jaar. De gepresenteerde last aan vennootschapsbelasting in de voorliggende jaarrekening 2022 ligt zelfs onder deze bandbreedte. In 2018 tot en met 2021 lag de af te dragen vennootschapsbelasting boven deze bandbreedte, aangezien in die jaren vanwege

sterk stijgende WOZ-waardes een fors bedrag aan afwaardering uit het verleden moest worden teruggenomen. Aangezien nu het gehele bedrag aan afwaardering is teruggenomen, verwachten wij dat vanaf 2022 de vennootschapsbelasting zich jaarlijks binnen de genoemde bandbreedte ontwikkelt.

MARKTWAARDE, BEDRIJFSWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Woningcorporaties werken met de marktwaarde als uitgangspunt voor de balanswaardering van het vastgoed in exploitatie. De marktwaarde wordt berekend op commerciële grondslagen. Gevolg daarvan is dat de gerepresenteerde waarde door de tijd een wisselend verloop laat zien welk verloop afhankelijk is van de ontwikkeling in de huur-, koop- en investeringsmarkt.

Conform richtlijnen van het WSW en de Aw wordt vervolgens van de commerciële waarde de beleidswaarde afgeleid. Met betrekking tot de beleidswaarde als ijkpunt voor de beoordeling van de financieel-economische gezondheid van corporaties hanteren Aw en WSW voor 2022 een voorlopig normenkader met een LTV van maximaal 85% en een solvabiliteit van minimaal 15%.

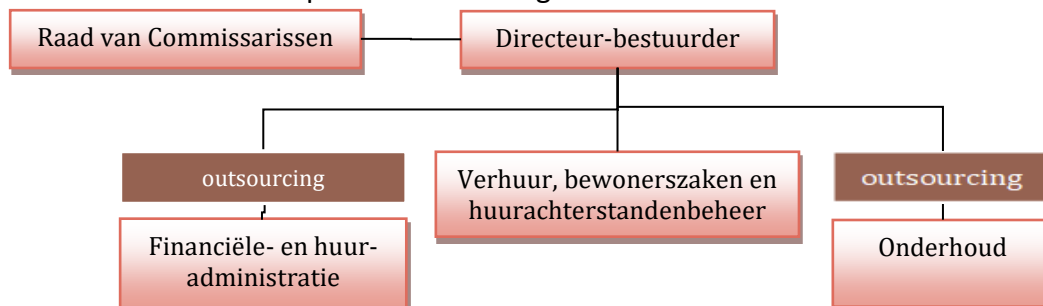
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van richtlijnen van Aw en WSW gezamenlijk afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Met inachtneming van de door AW en WSW gegeven richtlijnen is de beleidswaarde van Harmonisch Wonen per ultimo 2022 berekend op Euro 17,1 miljoen bij een marktwaarde van Euro 35,6 miljoen. Specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#) (bladzijde 57)

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

ORGANISATIESTRUCTUUR

Harmonisch Wonen opereert zelfstandig. In schema:



EXTERNE SAMENWERKING

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

- Voor **de financiële en huuradministratie** werkte Harmonisch Wonen in 2022 samen met het bedrijf **Finqare** uit Dordrecht;
- Het **onderhoud** is uitbesteed aan de firma **Van der Leij** uit Amsterdam
- **Huurdersorganisatie Mediteren en 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. Jaarlijks is er overleg over markt en identiteit van het Sidhadorp.
- Harmonisch Wonen heeft 4 woningen in een **VvE** met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar Harmonisch Beheer de eigenaar van is.
- **Stichting Onderwijs WCI Lelystad ("SOWCI")** is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Deze organisatie heeft vrijwel hetzelfde werkgebied als Harmonisch Wonen. De stichting beheert enkele voorzieningen voor de bewoners en organiseert onder andere buurtfeesten en –bijeenkomsten. Als TM- en bewonersorganisatie verzorgt de stichting de toets op grond waarvan TM-beoefenaars die op zoek zijn naar een woning voorrang kunnen krijgen in de verhuur. SOWCI wordt gezien als belangrijke stakeholder waarmee ook jaarlijks bestuurlijk overleg plaats vindt.

- **Stichting Harmonisch Leven (SHL)** is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. SHL houdt zich onder andere bezig met belangen en leefbaarheidsaspecten van bewoners en lokale organisaties. SHL wordt als belangrijke stakeholder gezien. Er vindt jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats tussen Harmonisch Wonen en SHL.
- **Stichting Harmonische Voeding** is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. Zij exploiteert een restaurant in deze ruimte. De ruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners en er worden maaltijden geserveerd. De organisatie verzorgt ook maaltijden aan huis bij onder andere mensen die zorg behoeven. De organisatie heeft hiermee een belangrijk bindende functie in de buurt en versterkt de sociale samenhang.
- De **gemeente Lelystad** heeft in 2021 een begin gemaakt voor een nieuwe Woonvisie. Harmonisch Wonen heeft hier input voor geleverd. Deze is ook verwerkt in de prestatieafspraken 2022 met de gemeente.
- Met collega woningcorporatie **Centrada** uit Lelystad bestaat er een gezamenlijke geschillencommissie. De commissie wordt georganiseerd door Centrada en in voorkomende gevallen kan Harmonisch Wonen klachten voorleggen. In 2022 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*

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.

Eind 2021 is een **huurdersorganisatie** opgericht. De organisatie voldoet aan de criteria van een formele huurdersorganisatie uit de Wet Overleg Huurder-Verhuurder. Vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie hebben in 2022 de prestatieafspraken met de gemeente meegetekend. Gedurende 2022 heeft er op regelmatige basis overleg plaats gevonden tussen huurders en bestuur.

Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, is het streven jaarlijks een algemene huurdersavond te houden. Deze heeft in de zomer van 2022 plaatsgevonden.

Andere belanghebbenden zijn **SOWCI Lelystad en de SHL** (zie boven onder samenwerking). Deze stichtingen houden we op de hoogte van beleidsontwikkeling en kunnen hierop reageren.

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, veelal in relatie tot de rijksoverheid. In dit verband zijn ook te noemen **Aedes en het MKW platform** waar Harmonisch Wonen bij is aangesloten.

Met de **gemeente Lelystad** is gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw en zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2022.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de beperkte omvang van de corporatie is de interne organisatie van Harmonisch Wonen overzichtelijk. Beleidsplan (1x per 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (allen jaarlijks) en de halfjaarlijkse managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. Deze documenten waren in 2022 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2022 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zijn met de integriteitscode en zijn geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Ook zijn er geen geschillen voorgelegd aan de klachtencommissie.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Harmonisch Wonen heeft twee mensen in parttime in loondienst (1,2 fte). Het ziekteverzuim was in 2022 nihil.

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN EN MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

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.

We maken hierbij gebruik van de gegevens van de Aedes benchmark. Voor 2022 blijkt dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per VHE voor Harmonisch Wonen bijna twee keer zo hoog zijn als in de benchmark (Euro 1.526 per VHE voor Harmonisch Wonen en Euro 877 per VHE in de benchmark). De kleine corporaties houden de hoogste bedrijfslasten per VHE, omdat wetgeving dezelfde eisen oplegt aan elke corporatie voor administratieve verantwoording, bestuur en toezicht ongeacht de omvang van de corporatie. Het is het binnen deze categorie van corporaties niet mogelijk om schaalvoordelen te behalen.

De benchmark laat zien dat specifiek voor kleine woningcorporaties met minder dan 1000 VHE, in 2022 de beïnvloedbare bedrijfslasten Euro 1.147 per VHE waren. Daarmee vergeleken steken de bedrijfslasten van Harmonisch Wonen positiever af dan wanneer de bedrijfslasten worden vergeleken met de cijfers uit benchmark waarin alle corporaties vertegenwoordigd zijn.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

- **Renterisico:** bij herfinanciering van de schuldenlast loopt Harmonisch Wonen een renterisico. Door de dalende schuldenlast, de periodieke herfinanciering in kleine porties en spreiding van de rentevastperiode over de rentecurve is dit risico op dit moment laag.
- **Marktrisico:**
 - In 2022 was er nauwelijks huurderving. De wachtlijst en de wachttijd zijn stabiel of nemen enigszins toe. Dat betekent echter niet dat er geen marktrisico is. De groep "Sidha's" vergrijst. Daardoor is er een vergroot risico op een toename van de huurderving, en een risico dat de signatuur van Sidhadorp minder uitgesproken wordt. 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 huurderving beperkt is. Tegelijkertijd is het zelfstandig bestaan van Harmonisch Wonen afhankelijk van de samenstelling van de gemeenschap; zouden er geen TM-beoefenaren meer wonen, dan verliest Harmonisch Wonen het eigen karakter en daarmee de noodzaak van zelfstandig voortbestaan. In die zin heeft Harmonisch Wonen belang bij een stabiele groep mediterende huurders,
- **Concentratierisico:** Doordat al het bezit van Harmonisch Wonen aaneengesloten is, kunnen incidenten relatief grote impact hebben
- **Geen ruimte voor woningverkoop:** Woningverkoop kan een bron van inkomsten opleveren om eventuele onrendabele investeringen in nieuwbouwopgave of verduurzaming te kunnen bekostigen. Gezien het grote eigen vermogen en de lage schuldenlast van Harmonisch Wonen is er geen noodzaak om 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. Daarom wordt het groot onderhoud nu gespreid over de tijd zodat onderhoudsuitgaven gespreid worden en bovenstaande risico gemitigeerd wordt.

- **Wet- en regelgeving en de administratieve lasten:**
 - De laatste jaren zijn de administratieve lasten en controlevereisten gestegen. Dit leidt tot een relatief hoge kosten per woning gezien de kleine omvang van de corporatie.
 - De grotere complexiteit van de administratie vraagt meer van de competenties van het personeel. Dit is ondervangen door professionalisering door middel van outsourcing van de administratieve taken naar een organisatie die daar specifiek op is toegelegd. Op deze wijze wordt zowel de continuïteit alsook de professionaliteit, die voor het uitvoering geven aan deze functie benodigd zijn, beter gewaarborgd dan bij voortgezette uitvoering in eigen beheer. Hierbij is er echter wel een verhoogd risico op een toename van de administratieve lasten.
- **Digitalisering:** Er is een sterke trend tot verdergaande digitalisering van administratieve- en klantprocessen. Risico's in de digitalisering zijn matige kwaliteit of hogere kosten.
- **Personeel- en schaalrisico:** Enerzijds waardeert de klant de persoonlijke dienstverlening van de kleine organisatie, anderzijds is de vraag of dat op termijn niet te duur wordt. Het personeelsrisico ondervangen we door outsourcing van een aantal processen, maar bestuur en een groot deel van de klantencontacten blijven leunen op enkele personen ("key man risk").
- **Risico's outsourcing:** Harmonisch Wonen heeft maar beperkt invloed op de bedrijfsvoering van de aan haar dienstverlenende partijen. Indien er bij deze partijen operationele of andere risico's optreden hebben deze hun weerslag op Harmonisch Wonen. Daarom onderzoekt Harmonisch Wonen de kwaliteit van de partijen voordat daar overeenkomsten mee gesloten worden. Indien opportuun, kan een dergelijk onderzoek ook uitgevoerd worden door een externe accountant waarbij waar mogelijk gewerkt wordt met een zogenaamde ISAE 3402 T2 verklaring.
- **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. Vanaf begin 2019 is een nieuwe integriteitscode en meldingsprotocol van kracht. De aandacht hiervoor in de organisatie 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.

TOEKOMST

De balans, de resultatenrekening en de cash flow van Harmonisch Wonen zien er goed uit. Harmonisch Wonen heeft ervoor gekozen een regie corporatie te zijn waarbij financiële administratie en onderhoud zijn uitbesteed. Met de verschillende partijen is veelvuldig contact. De bestendige positieve kasstroom zorgt voor de mogelijkheid onze taken op een degelijke manier uit te voeren. Er is ook ruimte voor nieuwbouw die bijdraagt aan de levensloopbestendigheid van het Sidhadorp:

- We koesteren de identiteit van het Sidhadorp en streven ernaar die de komende jaren goed in stand te kunnen houden
- We gaan ervoor het onderhoud kwalitatief op een goed niveau te houden
- 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 hier toe
- We gaan voor betaalbare huisvesting conform de afspraken die daartoe door koepelorganisatie Aedes met de overheid gemaakt zijn
- We zetten ons de komende jaren in een beperkte nieuwbouwontwikkeling aanpalend aan 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 mede 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 mee te nemen in de outsourcing van het onderhoud. Ook ondersteunen we lokale initiatieven die leefbaarheid in de wijk vergroten.

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

INLEIDING

De Raad van Commissarissen (Raad van Toezicht) van Harmonisch Wonen kijkt terug op een goed jaar 2022, waarin ook veel is veranderd.

In de allereerste plaats heeft de voorzitter van de Raad, de heer Arnoud Vlak, besloten om de Raad per 1 mei 2022 te verlaten in verband met onverenigbare functies. Mevrouw Judith Gelmers is hem opgevolgd als voorzitter en de heer Frederik Kunst is benoemd als vice-voorzitter. De opengevallen plaats van de heer Vlak is tijdelijk ingevuld door een interim commissaris, mevrouw Klaar Snieders, uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Tegelijkertijd is een procedure opgestart voor het werven van een nieuwe commissaris. Dat heeft ertoe geleid dat de heer Geert de Nekker per 12 oktober 2022 is benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Mevrouw Snieders is per gelijke datum teruggetreden. De Raad is mevrouw Snieders erkentelijk voor de wijze waarop zij op tijdelijke basis de commissaris functie heeft vervuld.

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een grote dynamiek. Begin 2022 werden nagenoeg alle coronamaatregelen afgeschaft. Kort daarop werd de wereld geconfronteerd met de inval van Rusland in Oekraïne. Sancties tegen Rusland hadden tot gevolg dat een energiecrisis ontstond en de inflatie sterk toenam. Ook steeg het rentepercentage aanzienlijk. Deze ontwikkelingen hadden direct en indirect gevolgen voor Harmonisch Wonen. De Raad constateert met tevredenheid dat Harmonisch Wonen deze heeft doorstaan. Nagenoeg alle woningen van Harmonisch Wonen zijn vanaf de bouw in de jaren '80 goed geïsoleerd. Hierdoor is het verbruik van gas en elektra relatief laag waardoor de energiecrisis weinig vat heeft op de financiële positie van de huurders. Verduurzaming en verdere energiebesparing blijven prioriteit. Door de hoge inflatie staat de koopkracht van huurders onder druk. Met instemming heeft de Raad geconstateerd dat Harmonisch Wonen zich heeft geconformeerd aan het landelijke sociaal huurbeleid waardoor huren worden gematigd en de betaalbaarheid wordt vergroot.

Naast de beschreven dynamiek zijn in 2022 ook diverse zaken bestendigd. De Raad heeft met tevredenheid vastgesteld dat Harmonisch Wonen verdere stappen heeft gezet in het transformeren naar een regiecorporatie. Zo is in 2022 een meerjarenovereenkomst getekend met aannemer Van der Ley voor het uitvoeren van planmatig en reguliere onderhoudswerkzaamheden. In dit proces zijn diverse "checks and balances" aangebracht tot tevredenheid van de Raad. De uitbesteding van de administratieve taken is de volgende stap die de Raad met belangstelling zal volgen. De Raad heeft verder tot tevredenheid vastgesteld dat het Sidhadorp goed functioneert. De in 2021 opgerichte huurdersorganisatie "Mediteren en Wonen" functioneert goed en is een volwaardige gesprekspartner voor Harmonisch Wonen.

De huurdersorganisatie heeft inspraak gehad in diverse zaken zoals onder meer de selectie van de nieuwe commissaris. Verder heeft de Raad geconstateerd dat de huurderstevredenheid en de gemeenschapszin in het dorp groot is. Huurders vinden het prettig wonen in het Sidhadorp en er is aandacht voor elkaar. Het transcendente meditatie karakter van het dorp is hier zeker debet aan. Het bouwen in eigen regie door de TM-gemeenschap van een nieuwe meditatiekoepel zal de gemeenschapszin verder versterken.

Het huidige beleidsplan van Harmonisch Wonen dateert van enkele jaren geleden. Om goed in beeld te krijgen wat nodig is voor een gezonde toekomst, heeft de Raad van Commissarissen aan de directeur-bestuurder gevraagd een toekomstvisie op te stellen. Deze visie, die medio 2023 gereed zal zijn, is leidend voor besluiten die worden genomen. Dat geldt ook voor de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten. Eventuele nieuwbouw moet immers aansluiten bij de ontwikkeling van het dorp en van Harmonisch Wonen.

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

De Raad van Commissarissen heeft diverse rollen, namelijk die van toezichthouder, de klankbordfunctie en die van werkgever. Goed bestuur, ofwel good governance, is iets waar wij ons voor inzetten. Als maatschappelijke organisatie hebben wij de plicht maximaal transparant te zijn.

Harmonisch Wonen is een stichting. De bestuursorganisatie van Harmonisch Wonen is volgens het two-tier model ingericht, waarbij de verantwoordelijkheid voor het functioneren van de organisatie volgens voorschriften in de Woningwet is opgedeeld tussen enerzijds een bestuur en anderzijds een Raad van Commissarissen. Harmonisch Wonen kent een eenhoofdig bestuur dat door de directeur-bestuurder wordt ingevuld. De Raad van Commissarissen bestaat uit drie personen die uitsluitend als collectief aan de rollen en verantwoordelijkheden van de Raad invulling geven.

De Raad zal in samenspraak met de directeur-bestuurder een gezamenlijk visie document opstellen met betrekking tot besturen en toezicht houden en waarin de diverse rollen van de Raad verder worden geëxpliciteerd. Dit visie document zal medio 2023 gereed zijn.

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 de Governancecode.

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 wordt omgegaan, maar ook dat misstanden in de organisatie niet worden getolereerd en hoe daarmee wordt omgegaan als daarvan melding wordt gemaakt. Dit laatste is in het bijzonder vastgelegd in een klokkenluidersregeling die als onderdeel van de integriteitscode geldt. De integriteitscode is gebaseerd op een model, dat algemeen toepassing heeft binnen maatschappelijke instellingen.

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

WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSSEN

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

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

In de kern is de werkwijze van de Raad in de Woningwet, de statuten en het reglement van de Raad van Commissarissen vastgelegd. Kortgezegd komt dit erop neer dat de governance van Harmonisch Wonen is ingericht volgens het zogeheten two tier-model, waarbij veel van hoe de onderlinge verhouding tussen Raad en bestuur is geregeld is ontleend aan het structuurregime voor grote vennootschappen. Het two tier-model gaat uit van een strikte scheiding van verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen bestuur en 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 tot problemen leiden, met name omdat het bestuur in zijn dagelijkse functioneren onvoldoende intern klankbord heeft. Raad en bestuur van Harmonisch Wonen merken dit aan als een risico voor het functioneren van de governance en hebben om die reden een werkwijze ontwikkeld waarin de klankbordfunctie van de Raad ten opzicht 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 netwerken aangereikt die bij organisaties met een grotere schaal van directie en management betrokken wordt. Tegelijkertijd wordt in elke situatie waarin sprake is van het geven van klankbord expliciet stilgestaan bij de vraag wie waarvoor verantwoordelijk is én wat de aard van het besprokene is.

Voor het toezicht van de Raad is het zogeheten externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de Raad zich op het standpunt stelt dat het functioneren van Harmonisch Wonen te allen tijde binnen de normen en grenzen die in het extern toezichtskader zijn verankerd behoort te blijven. Het externe toezichtskader is in ieder geval in de navolgende documenten vastgelegd:

- Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV);
- Wet Normering Topinkomens (WNT);
- Aedes Code;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Beleid en kaders Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- Beleid en kaders stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Beleid en kaders Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

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

- Statuten van stichting Harmonisch Wonen;
- Reglement Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;

- Profielschets Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Procedure werving 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 ommekomst 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 (thans ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport) 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

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

Besturingskaders

- 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;
- Treasury-en financieringsstatuut;
- Risicobeheersingssysteem;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Organisatie-en formatieplan en strategisch humanresourcesbeleid;
- Calamiteitenplan.

De Raad neemt verder mee in haar advisering en besluitvorming:

- De rapportages van de Autoriteit woningcorporaties, de beoordelingsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, door Aedes- en VTW verstrekte bedrijfstakinformatie, waaronder benchmarks;
- Overige informatie verkregen uit relevante netwerken, van bewoners en personeel;
- Rapportages van de accountant en fiscalist.

In zijn rollen van intern toezichthouder op en klankbord voor het bestuur laat de 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die de woningmarkt als geheel en de sector woningcorporaties in het bijzonder betreffen;
- De door Aedes vereniging van woningcorporaties beschikbaar gestelde branche-specifieke beleids- en bedrijfsinformatie;
- De door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties beschikbaar gestelde beroepsgroep informatie;
- Rapportages (van zowel formeel als informeel karakter) van de door de Raad van Commissarissen aangestelde controlerend accountant;

- Rapportages (van zowel formeel als informeel karakter) van de door de Raad van Commissarissen aangestelde auditing fiscalist;
- Informatie, opvattingen en beelden die worden uitgewisseld tijdens het jaarlijkse bestuurlijke overleg van het bestuur, de huurdersorganisatie 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 directeur-bestuurder dat deze de Raad proactief informeert over, en waar nodig betreft bij, zaken die spelen in en om de corporatie en het Sidhadorp, uiteraard voor zover deze relevant zijn voor de rol en verantwoordelijkheid van de 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 directeur-bestuurder de Raad bij de door hem te maken afwegingen heeft te betrekken op een moment dat het advies en/of besluit van de Raad nog van wezenlijke invloed op de uiteindelijk door de directeur-bestuurder te nemen besluiten kan zijn. Om de individuele leden van de Raad én de directeur-bestuurder de gelegenheid te geven zich uit te spreken over de vraag of deze omgangsregel ook in de praktijk voldoende wordt nageleefd wordt aan het einde van iedere gecombineerde 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 voor bespreken. 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 orderlijke verloop en de effectiviteit van de vergadering wordt tevens hierdoor bevorderd.

ORGANISATIE

Harmonisch Wonen kent sinds 1994 een tweelaagse bestuurlijke structuur met een eenhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen. De bestuursfunctie wordt vervuld door een directeur-bestuurder. Sinds 1 januari 2021 is de heer G. Berkhout directeur-bestuurder. De directeur bestuurder is in loondienst van Harmonisch Wonen. Gedurende 2022 was de persoonlijke samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam, geboortejaar	In dienst sinds	Bestuurder sinds	Einde dienstverband	Omvang dienstverband	Bezoldiging conform definitie WNT
G. Berkhout (m) 1962 Man	01-01- 2021	01-01-2021	31-12-2024	0,8 FTE	Euro 80.800

Gedurende 2022 was de personele samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam, geboortejaar	Ingangsdatum eerste benoeming	Datum aftreden	Herbe- noembaar	Portefeuille
A.L.M. Vlak (m) 1962	16-06-2016	02-05-2022	nee	Voorzitter, juridische zaken, vastgoed, bedrijfsvoering
J. Gelmers (v) 1965	23-9-2019	23-9-2023	ja	Vice voorzitter (tot 02-05-2022), voorzitter (vanaf 02-05-2022), volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer, personeel en organisatie
F. Kunst (m) 1969	16-08-2021	16-08-2025	ja	Vice voorzitter (vanaf 02-05- 2022), lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Contact met huurders, huurdersorganisatie en de lokale en de Nederlandse TM- organisaties
K. Snieders (v)	02-05-2022	12-10-2022	nee	Interim lid
G. de Nekker (m) 1954	12-10-2022	12-10-2026	ja	Vastgoed, financiën en governance

Gedurende 2022 heeft de heer Arnoud Vlak vanwege onverenigbare functies besloten de Raad per 2 mei 2022 te verlaten. Mevrouw Judith Gelmers is hem als voorzitter opgevolgd en de heer Frederik Kunst is vervolgens benoemd tot vice-voorzitter. De opengevallen plaats binnen de Raad is tijdelijk ingevuld door mevrouw Klaartje Snieders afkomstig uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Tegelijkertijd is de wervingsprocedure opgestart voor een nieuw lid voor de Raad. Voor deze selectie is een extern wervings- en selectiebureau ingeschakeld die op basis van een profiel-schets die met de huurdersorganisatie is afgestemd, de wervingsprocedure heeft begeleid. In de selectiecommissie heeft naast de Raadsleden mevrouw Judith Gelmers en de heer Frederik Kunst, ook de huurdersorganisatie geparticipeerd. De directeur-bestuurder is geconsulteerd. Uit deze procedure is de heer Geert de Nekker als meest passende kandidaat gekomen die na positieve toetsing door de Aw per 12-10-2022 benoemd is tot lid van de Raad met als aandachtsgebieden vastgoed, financiën en governance.

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 2022 resulteerde dit in het volgende beeld:

Naam	Beroep	Nevenfuncties	In 2022 behaalde PE-punten*)	Bezoldiging**)
A.L.M. Vlak	Zelfstandig Organisatieadviseur	Bestuurder Lenters & Vlak Participaties Holding te Deventer 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		Euro 3.636

J. Gelmers	Hoofd Ruimte en loco-gemeentesecretaris (Gemeente Ouder Amstel)	Geen	5	Euro 9.696
F. Kunst	Hoofd Corporate Communicatie Loyens & Loeff	Geen	14	Euro 7.272
K. Snieders	Partner CFO Capabel	Lid RvC VORM Holding, lid RvC Welbions, voorzitter bestuur Jeugdeducatie fonds		Euro 2.424
G. de Nekker	Gepensioneerd en parttime vastgoedadviseur	Geen	4	Euro 1.600

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

**) De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. Daarbij wordt de door de VTW bindende beroepsregel voor honoreringen in acht genomen. Dit betekent dat de honorering gebaseerd is op woningcorporatie klasse A, zijnde een woningcorporatie met maximaal 750 eenheden die gelegen zijn in een gemeente met 60 tot 100 duizend inwoners. De Raad heeft afgesproken om gezien de bijzondere aard van Harmonisch Wonen de toe te kennen vergoeding te beperken tot 90% van hetgeen op basis van de VTW-normen hiervoor wordt aangegeven. De VTW-normen bepalen tevens dat de totale vergoeding van de gehele Raad op jaarbasis voor klasse A woningcorporaties in 2022 maximaal Euro 52.520 mag bedragen. De Raad blijft daar met een totaal van Euro 24.628 ruimschoots binnen.

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.

DE RAAD ALS WERKGEVER

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

Wij zien beoordelen als een continue proces, bij iedere vergadering wordt aan het eind geëvalueerd en is er voor iedereen de mogelijkheid het functioneren van wie dan ook aan de orde te stellen. In 2022 is met de bestuurder een tweetal informele functioneringsgesprekken en een formeel beoordelingsgesprek gevoerd. Tijdens de gesprekken is besproken wat goed gaat en welke gebieden aandacht behoeven. Verder is afgesproken dat begin 2023 een uitgewerkt toetsingskader wordt vastgesteld waar de bestuurder in 2023 op wordt beoordeeld. De bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2022 was als volgt:

Naam	G. Berkhout
Bruto salaris inclusief vakantiegeld	Euro 70.137
Belaste onkostenvergoedingen	Euro 0
Beloning belastbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	Euro 10.663
Totale bezoldiging conform definitie WNT	Euro 80.800

De bezoldiging van de directeur-bestuurder moet voldoen aan de WNT. De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2022 was volgens de WNT-definitie Euro 80.800. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2022 bij een fulltime dienstverband Euro 101.000. Omgerekend naar een 80% dienstverband is dit Euro 80.800. De daadwerkelijk aan de directeur-bestuurder met betrekking tot 2022 toegekende bezoldiging is conform het voor Harmonisch Wonen ingevolge de WNT geldende maximum. Bezoldigingen worden jaarlijkse geïndexeerd conform de WNT-tabel.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het functioneren van de Raad wordt jaarlijks geëvalueerd en eens per twee jaar onder begeleiding van een onafhankelijke externe adviseur dit voor het laatst in 2021. Hoewel dus in 2022 een evaluatie met externe begeleiding niet nodig was, heeft de Raad besloten dit wel te doen gezien de diverse mutaties in de Raad in de afgelopen periode.

Op 30 november 2022 heeft de Raad het eigen functioneren, ook in relatie tot de directeur-bestuurder, geëvalueerd onder begeleiding van Anders Advies & Doen / Quiris Adviesgroep.

In de zelfevaluatie is stilgestaan bij de drijfveren van de individuele leden van de Raad, de rolverdeling en samenwerking binnen de Raad, het functioneren van de voorzitter en de rol ten opzichte van de directeur-bestuurder.

De Raad heeft geconstateerd dat de onderlinge samenwerking goed is met een grote openheid en met erkenning van ieders kwaliteiten. De leden zijn zich er van bewust dat een kleine organisatie zoals Harmonisch Wonen ook met zich meebrengt dat de diverse rollen die de Raad heeft, niet te strikt ingevuld (kunnen) worden. Hier wordt extra alertheid van de individuele leden gevraagd die hier elkaar ook op aanspreken. In dat kader is afgesproken dat elk jaar de Raad naast een “Benen op Tafel” (BOT) sessie met de bestuurder ook een BOT-sessie heeft als Raad zelf. Hierin wordt het onderlinge gesprek aangegaan over de vraag hoe de Raad het doet en wat de Raad te doen heeft. De Raad constateert ook dat de niet strikte rolinvulling extra tijdsbeslag van individuele leden met zich mee kan brengen. Het scherp maken en houden van de rollen kan dit grotendeels voorkomen.

De Raad vraagt zich af of voldoende duidelijk is wat zij verwacht van de bestuurder. In dat kader kan het nog te actualiseren, c.q. op te stellen Toezicht visie document behulpzaam zijn evenals een gestructureerde agenda met duiding van de agendapunten.

Over de wijze waarop de nieuwe voorzitter haar rol vervult, is de Raad tevreden. Voor ieders inbreng is voldoende ruimte en de communicatie vindt in goede harmonie plaats.

SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT

De accountant van Harmonisch Wonen is de heer B.A.S.A. Gulicher RA van ACCON AVM Controlepraktijk B.V (ACCON). Deze organisatie is in 2022 overgenomen door accountantsorganisatie Flynth. In september 2022 heeft een lid van de Raad samen met de directeur-bestuurder een evaluatiegesprek gehad met de accountant. De conclusie was dat de accountant zijn werkzaamheden voortvarend en adequaat heeft aangepakt. Daarnaast kan de accountant bij Flynth, die meerdere woningcorporaties als klant heeft, terugvallen op een team dat gespecialiseerd is in de woningcorporatiesector. Gezien de ervaringen met de huidige accountant en de verbeterde ondersteuning, heeft de Raad besloten om niet van accountant te veranderen en Flynth Audit B.V. opdracht te geven voor de controlewerkzaamheden van de jaarrekening over het jaar 2022.

VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad vergaderde in het verslagjaar zeven keer, waarvan zes reguliere vergaderingen. Eén keer werd tijd ingeruimd voor een BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting is gesproken over missie en strategie van Harmonisch Wonen mede in relatie tot de specifieke huurdersdoelgroep, zijnde de TM-gemeenschap, en met het oog op mogelijke nieuwbouw als uitbreiding van het Sidhadorp. Tijdens de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen met de bestuurder zijn met name de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Benoeming J. Gelmer als voorzitter
- Benoeming F. Kunst als vice voorzitter
- Benoeming G. de Nekker als commissaris
- Benoeming K. Snieders als interim commissaris
- Monitoren PE punten
- Honorering Raad van Commissarissen
- Nevenfuncties Raad van Commissarissen
- Huuraanpassingen
- Modernisering kantoor
- Input van Harmonisch Wonen op de woonvisie van de gemeente Lelystad
- Bod aan de gemeente
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Uitbesteden van groot onderhoud
- Ontwikkelingen inzake de voorgenomen nieuwbouw, met name de grondoptie
- Fasering projectontwikkeling
- Interim rapportages

- Jaarverslag en jaarrekening
- Accountantsverslag
- Bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle van de concept-jaarrekening en het concept-jaarverslag 2021
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2021
- Decharge bestuurder
- Opdrachtverlening aan de accountant inzake de controle van de jaarstukken 2022
- Contacten met Autoriteit Woningcorporaties
- Evaluatie interne organisatie
- Evaluatie externe partner onderhoud
- Evaluatie externe partner financiële administratie
- Integriteit externe partijen
- Evaluatie accountant
- Management Letter
- Interne controle planning
- Externe controle planning
- Kaderbrief inzake de voor 2023 op te stellen exploitatie- & investeringsbegroting;
- Begroting 2023 en meerjarenbegroting
- Treasury jaarplan
- Strategisch plan Harmonisch Wonen
- Rapport Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector ("KWH")
- Evaluatie bestuurder
- Social event met werknemers en vrijwilligers

OVERLEG MET HUURDERS

De Raad van Commissarissen heeft gedurende het jaar 2022 regelmatig contact gehad met de huurdersorganisatie. Met name de huurderscommissaris maar ook de andere leden van de Raad hebben gesproken met de huurdersorganisatie. Er is steeds een open agenda zodat alle deelnemers aan het overleg onderwerpen kunnen aandragen. Met de huurdersorganisatie is overleg geweest over de wervingsprocedure van het nieuw aan te stellen lid van de Raad. Een afvaardiging van de huurdersorganisatie nam eveneens deel aan de selectiecommissie. Huurders en de huurdersorganisatie zijn eveneens betrokken geweest bij het bezoek van de Aw aan het Sidhadorp.

OVERLEG MET PERSONEEL

De Raad heeft informeel contact gehad met personeel en vrijwilligers. Eind 2022 heeft de directeur-bestuurder een social event georganiseerd waar commissarissen, bestuur, personeel

en vrijwilligers aan hebben deelgenomen en een platform bood voor verdieping van de contacten.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De Raad heeft collectief en individueel op verschillende manieren overleg gehad met alle in het dorp actieve organisaties. Verder is overleg geweest met vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties die een bezoek hebben gebracht aan het dorp. De Raad kijkt met tevredenheid hierop terug. Een overleg met de relevante wethouder van de gemeente Lelystad was in 2022 niet mogelijk en zal indien opportuun in 2023 plaatsvinden.

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

Harmonisch Wonen ontwikkelt zich verder als regiecorporatie. Na het uitbesteden van het jaarlijks en planmatig onderhoud zal in 2023 de uitbesteding van de administratie alle aandacht krijgen. Het goed en professioneel inhoud geven aan het regisserend opdrachtgeverschap blijft een permanente opgave, daarbij rekening houdend met de behoeften die huurders hebben op onder meer het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Dit vraagt om gebalanceerde afwegingen gezien de randvoorwaarden op het gebied van betaalbaarheid en financiën waar Harmonisch Wonen mee te maken heeft. In 2023 zal het nieuwe strategisch plan een beeld geven hoe het dorp zich in de nabije toekomst zal ontwikkelen en wat de eventuele uitbreidingsbehoefte is. Het realiseren van een mogelijke uitbreiding in combinatie met het verder levensloopbestendig maken van de wijk zonder afbreuk te doen aan de unieke eigenschappen van de gemeenschap in Sidhadorp blijft een grote opgave in deze uitdagende tijden.

VERKLARING

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2022 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2022 opgemaakte jaarrekening. De Raad van Commissarissen heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2022 opgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de behorende toelichtingen. De jaarrekening is door B.A.S.A. Gulicher RA werkzaam bij Flynth Audit B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2022 dienovereenkomstig vastgesteld. Met vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening van stichting Harmonisch Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming draagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2022 Euro 3.419.903 positief.

Judith Gelmers

Frederik Kunst

Geert de Nekker

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

KWALITEIT EN DE BESCHIKBAARHEID VAN WOONGELEGENHEDEN

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

De verhuureenheden van Harmonisch Wonen bevinden zich uitsluitend in het zogenaamde Sidhadorp, het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM-)techniek. Harmonisch Wonen heeft 216 woningen in bezit en verhuurde in 2022 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 bleef vrijwel gelijk. De wachttijd bleef voor appartementen vrijwel gelijk (van 11 naar 10 maanden). Voor kleine eengezinswoningen liep de wachttijd op van 19 naar 35 maanden. Voor grote woningen liep de wachttijd op van 37 naar 40 maanden. De mutatiegraad was 5,7% (vorig jaar 7,1%).

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 we de huurgrens voor de sociale huurwoningen als plafond aanhouden.

NIEUWBOUW

In ons beleidsplan hebben we vastgelegd dat we het aantal seniorenwoningen willen uitbreiden. In 2021 zijn structurele gesprekken opgestart met de gemeente Lelystad. Daarbij is architectenbureau INBO geselecteerd als adviseur. Er is met de gemeente uitgebreid gesproken over een grondoptie op de grond naast het Sidhadorp.

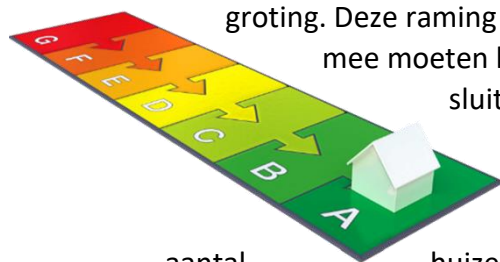
Een van de zaken die momenteel speelt in de projectontwikkeling is het zogenaamde Didam Arrest. Deze zaak is in november 2021 gepubliceerd. Door dit arrest zijn vrijwel alle projectontwikkelingen in Nederland vertraagd. Het Didam arrest is van invloed op de wijze waarop gemeenten één-op-één grond uitgeven. In tegenstelling tot de periode vóór het Didam arrest moet de gemeente nu iedereen de gelegenheid geven de door de gemeente beoogde transactie uit te oefenen. Een selectie op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria is altijd het uitgangspunt. Mede door dit Didam Arrest zijn de gesprekken met de gemeente in 2022 gestokt. Ondertussen zijn de gesprekken met de gemeente Lelystad hervat.

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. Er is gekozen voor een renovatiescenario waarbij tevens de duurzaamheidsmaatregelen genomen worden die opportuun zijn. In de opzet houden we rekening met renovaties tussen 2022 en 2032, waarbij ieder jaar een

aantal huizenblokken aangepakt wordt. Overigens behoort Harmonisch Wonen al jaren 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.



Medio 2020 is het dagelijks onderhoud uitbesteed in een RGS contract op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) met aannemer Van der Leij. 2021 was het eerste jaar dat van der Leij het dagelijks onderhoud voor een volledig jaar heeft uitgevoerd. De resultaten waren bemoedigend. Daarom is in 2021 besloten om in 2022 ook het planmatig onderhoud door van der Leij te laten uitvoeren. Daartoe is door Van der Leij een Meerjaren Onderhouds Plan opgesteld. Jaarlijks zullen delen van dit plan uitgevoerd worden. Ook hier wordt gewerkt volgens de principes van RGS ("Resultaat Gericht Samenwerken"). RGS gaat uit van de deskundigheid halen bij diegene waar die het grootst is en de risico's neerleggen bij die partij die ze klein kan maken. Er worden daarvoor standaard contractmodellen gebruikt die door koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes samen met OnderhoudNL zijn opgesteld.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

2021 was het eerste volledige jaar dat reparatie-, mutatie- en serviceonderhoud uitgevoerd werd door aannemer Van der Leij. In 2022 hebben zij dit werk ook verricht. De klanttevredenheid volgens de KWH systematiek nam in 2022 licht toe tot 7,9 (2021: 7,7).

De kosten worden met Van der Leij verrekenend in een afkoopconstructie, waarbij alle reparatie- en serviceverzoeken onder de Euro 437,- tegen een vast bedrag zijn afgekocht à Euro 185,-. Buiten de afkoop hebben er nog voor bijna Euro 78.753 (2021 Euro 69.818) aan reparaties plaatsgevonden.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Groot onderhoud wordt uitgevoerd conform de Meer Jaren Onderhouds Planning ("MJOP") en is in 2022 gestart.

MILIEU, GEZONDHEID EN ENERGIELABELS

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 energie labels opnieuw bepaald. 77% van de woningen heeft label A, 20% heeft label B en 3% heeft label C.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

Harmonisch Wonen heeft 216 woningen, 5 bedrijfsruimten en een berging in de verhuur. In 2022 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

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 85% van de woningen voor zittende huurders in de categorie 'betaalbaar' met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot Euro 678,66). Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

IN 2022 REGULIERE HUURVERHOGING

De wetgever heeft bepaald dat er in na de huurbevriezing in 2021 een huurverhoging doorgevoerd mocht worden.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERLAGING

We hebben in 2022 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, en huurverlaging of -bevriezing op aanvraag. Huurders konden een beroep doen op huurverlaging indien zij een laag inkomen hadden. Dit is in 35 gevallen voorgekomen op basis van inkomen en samenstelling van het huishouden. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie van de belastingdienst en BRP (Basis Registratie Personen) zoals aangeleverd bij aanvragen door huurders.

HUURHOOGTE EN DE WOONLASTENBENADERING

Bij nieuwe verhuringen verhuurden we de woning afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder, voor een huur net onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag, dan wel voor de markthuur. Daarmee garanderen dat iedere woning betaalbaar is voor de primaire doelgroep. In 2022 is er voor 100% passend toegewezen.

HUURDERVING

In 2022 was de huurderiving door leegstand 0,09% (Euro 1.446). In 2021 was dit Euro 1.913. In 2022 is Euro 72,- afgeboekt wegens oninbaarheid.

TOELATINGSBELEID

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelatingsbeleid en toewijzingsbeleid. Vanwege het specifieke karakter van de woningen van Harmonisch Wonen in het Sidhadorp is in overleg met de bewonersorganisaties afgesproken voorrang te verlenen aan mensen die de TM-techniek, dan wel de TM-Sidhi-techniek beoefenen en een aanbeveling hebben van de bewonersorganisatie SOWCI. Daartoe werken we met een systeem van opgebouwde bonuswachttijd bovenop de standaard opgebouwde wachttijd.

In 2022 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2022 staan 135 huishoudens als woningzoekenden ingeschreven waarvan 114 TM-techniek beoefenen. In 2022 hebben zich 56 huishoudens ingeschreven. De wachtlijst neemt licht toe.

TOEWIJZINGSBELEID

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

In 2022 is de gemiddelde wachttijd vooral toegenomen voor kleine eengezinswoningen.

HOOGTE VAN DE HUUR

Harmonisch Wonen verhuurt in principe woningen aan nieuwe huurders voor de markthuur. Echter, in 2022 is in geen enkel geval verhuurd voor de markthuur. Indien de nieuwe huurder een laag inkomen heeft en op basis van inkomen recht heeft op huurtoeslag, wordt er verhuurd onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Door de huuraanpassing bij nieuwe verhuur is de totale huuropbrengst op jaarbasis hoger geworden dan voorheen.

Als we alle nieuw verhuurde woningen hadden verhuurd voor de marktwaarde, zoals een commerciële belegger zou doen, dan hadden we meer huur ontvangen. Vanuit dit perspectief hebben we op de nieuwe verhuurde woningen op jaarbasis Euro 24.469 korting gegeven als bijdrage aan de betaalbaarheid.

STAATSSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2022 zijn er 12 nieuwe huurders verwelkomd. In 2022 zijn de inkomens voor staatssteungrenzen uitgesplitst: voor alleenstaanden Euro 40.765, voor meerpersoonshuishoudens Euro 45.014. 100% van de nieuwe verhuurde woningen zijn verhuurd aan mensen met een inkomen onder die staatssteungrenzen. Er is in 2022 niet verhuurd aan gegadigden met een inkomen boven deze wettelijke grenzen.

Een woning wordt passend verhuurd volgens de wet als de nieuwe huurder die recht op huurtoeslag heeft een woning huurt met een huur onder de bijbehorende aftoppingsgrens. In 2022 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 2022 hebben geen verhuringen plaatsgevonden op basis van urgentie. (In 2021: 2, 2020: 3). Er is in 2022 één woningen verhuurd aan vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder").

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2022 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad lagen in 2022 gemiddeld op 70 maanden (jaarverslag Centrada 2021). Dat is hoger dan de wachttijd bij Harmonisch Wonen in 2022 (tot 40 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 2021 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 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 2022 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht. Het betrof geen grote overlast. Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2022 is een beperkt bedrag uitgegeven (Euro 50) aan leefbaarheid.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

In 2021 heeft de bestaande huurdersorganisatie zich formeel georganiseerd in huurdersvereniging “mediteren en wonen”. Dat is een bijzonder heugelijk feit omdat daarmee het gesprek tussen huurders en bestuur geformaliseerd kan worden. Dit komt de transparantie van het bestuur ten goede. In 2022 heeft de huurdersorganisatie 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.

OVERIGE BEWONERSORGANISATIES

Met **SOWCI-Lelystad**, zijn in 2019 prestatieafspraken gemaakt, waarin de onderdelen van samenwerking zijn vastgelegd. In 2022 zijn de afspraken geëvalueerd en verder gecontinueerd.

Met **SOWCI-Lelystad, SHL-DLF, SHB en de huurdersorganisatie** is in 2021 gesproken over de toekomst van het Sidhadorp in relatie tot de vergrijzing en de markt voor TM beoefenaren. Aan de hand hiervan heeft SHL-DLF een initiatief gestart om meer gang te krijgen in verjonging en het verbeteren van de voorzieningen. In 2022 is regelmatig gesproken over de voortgang van dit project.

INZET VAN VRIJWILLIGERS

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

BEWONERSBLAD

De huurders zijn maandelijks via het bewonersblad Sidhadorpnieuws en de bijbehorende website op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2022 voor het 26e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL-DLF en SOWCI-Lelystad. Ook in 2022 is dit blad regelmatig verschenen.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

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

Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, 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 2022 ruim 300.

Voor de rondleidingen hebben zich 23 huishoudens digitaal aangemeld. Er zijn rond de honderd informatiemails verstuurd over het wonen in het Sidhadorp.

KLACHTENCOMMISSIE

Harmonisch Wonen werkt voor klachten samen met de klachtencommissie van de Lelystadse collega-woningcorporatie Centrada. In 2022 zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2022 zijn ook geen klachten binnengekomen bij de directie. De geschillenregeling voorziet, nadat de betrokkene zijn grief eerst heeft besproken met de betreffende medewerker, in de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de directeur. Hij kijkt wat er precies is gebeurd en gaat in gesprek. Klachten worden altijd gebruikt om de eigen werkwijze kritisch te bezien en eventueel aan te passen.

FINANCIEEL BELEID

VERMOGENSPOSITIE

Het financieel beleid van Harmonisch Wonen volgt de aan de sector voorgeschreven richtlijnen. Het balansmanagement is conservatief. Het balanstotaal van ruim Euro 35 miljoen bestaat voor bijna Euro 30 miljoen uit eigen vermogen. Solvabiliteit is bijna 85%.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting was in 2022 Euro 3,5 miljoen (2021 Euro 3,2 miljoen). Deze toename van bijna Euro 2,2 miljoen wordt verklaard door hogere waarderingen (2022: Euro 3.288.370; 2021 Euro 2.557.120). Gecorrigeerd voor de herwaarderingen, zou het resultaat voor belasting Euro 219.072 geweest zijn (2021: 648.466). Dit lagere operationele resultaat wordt verklaard door de start van de uitvoering van groot onderhoud in 2022.

WINSTBELASTING

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

FINANCIERING

Per ultimo 2022 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.572.979 borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 766.673.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2022 2,86 % (2021: 2.38%). De leningen worden afgelost op basis van fixed, lineair of annuïteit. Harmonisch wonen maakt geen gebruik van rente-instrumenten.

BELEGGINGSBELEID

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

WAARDE VASTGOED

De jaarrekening is conform de Woningwet opgesteld op basis van de marktwaarde. De marktwaarde is toegenomen van circa Euro 30,5 miljoen, tot Euro 33,9 miljoen. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is toegenomen van Euro 29,2 miljoen naar Euro 32 miljoen (circa 9%). Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitpenden 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 in de lagere huren die de woningcorporatie kan rekenen als gevolg van de sociale verhuur. De beleidswaarde is Euro 17,8 miljoen.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	(1)	13.089	19.476
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		32.936.784	29.763.527
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		837.267	722.154
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		83.175	34.890
Totaal van vastgoedbeleggingen		33.857.226	30.540.047
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		51.339	32.271
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvorderingen		9.449	25.522
Totaal van financiële vaste activa		9.449	25.522
Totaal van vaste activa		33.931.103	30.597.840
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	(5)		
Overige voorraden		-	-
Totaal voorraden		-	-
Vorderingen	(6)		

Huurdebiteuren		15.809	13.600
Belastingen en premies van sociale verzekering		387.110	206.508
Overige vorderingen		-	-
Overlopende activa		20.449	6.679
Totaal van vorderingen		423.368	226.787
Liquide middelen	(7)	738.043	474.381
Totaal van vlottende activa		1.161.411	701.618
Totaal van activa		35.092.514	31.299.458

PASSIVA		31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserves		22.475.628	19.188.054
Overige reserves		7.381.004	7.249.472
Totaal van eigen vermogen		29.856.632	26.437.526
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		4.509.124	3.575.291
Totaal van langlopende schulden		4.509.124	3.575.291
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		63.855	1.058.919
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		426.515	72.511
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		104.770	5.320
Overige schulden		4.538	5.022

Overlopende passiva	127.079	144.418
Totaal van kortlopende schulden	726.758	1.286.190
Totaal van passiva	35.092.514	31.299.458

 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

Functioneel model		2022	2021
Huuropbrengsten	(11)	1.573.351	1.554.551
Opbrengsten servicecontracten	(12)	21.889	19.401
Lasten servicecontracten	(13)	-21.889	-19.401
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-256.997	-263.711
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-789.293	-195.371
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-145.882	-281.238
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		381.179	814.230
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(17)	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.288.370	2.557.120
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	3.288.370	2.557.120
Opbrengst overige activiteiten		34.912	26.524
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	(19)	34.912	26.524
Overige organisatiekosten	(20)	-76.163	-73.783
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-50	-774
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-1.313	166
Rentelasten en soortgelijke kosten		-119.493	-117.897
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-120.806	-117.731
Totaal van resultaat voor belastingen		3.507.442	3.205.586
Belastingen incl. mutaties latenties	(23)	-87.539	-122.725
Totaal van resultaat na belastingen		3.419.903	3.082.861

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x Euro 1.000)</i>	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.583.898	1.560.398
Vergoedingen	22.111	19.401
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.176	2.544
Ontvangen interest	-1.323	195
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.606.862	1.582.538
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	119.223	214.049
Onderhoudsuitgaven	401.800	154.610
Overige bedrijfsuitgaven	288.269	231.152
Betaalde interest	111.834	115.121
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Verhuurdersheffing	106.506	107.936
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	794
Vennootschapsbelasting	223.715	488.011
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.251.349	1.311.673
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	355.513	270.865
investeringsactiviteiten		
		-
Investerings materiële vaste activa	32.932	19.450
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-32.932	-19.450
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-32.932	-19.450

Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	-
Aflossing geborgde leningen	58.919	9.756
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	58.919.	9.756
Mutatie geldmiddelen	263.662	276.367
Geldmiddelen aan het begin van de periode	474.381	198.014
Geldmiddelen aan het einde van de periode	738.043	474.381
Mutatie geldmiddelen	263.662	276.367

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 13 juni 2023.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

Stichting Harmonisch Wonen met statutaire zetel te Lelystad en gevestigd op Rivierenlaan 230 houdt zich bezig met het exploiteren van een woningbouwvereniging. Zij beheert woningen in het Sidhadorp te Lelystad. De Stichting is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41023459.

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

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

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat. Deze moeten zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2020) opgenomen die een nadere interpretatie geeft van de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Hierbij zijn de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen in acht genomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

OORDELEN EN SCHATTINGEN

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

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

De uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor zover het de full-versie betreft (uitsluitend voor niet-DAEB-eenheden). De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

De presentatie en toelichting van de actuele waarde van de Vaste Activa die onder de noemer 'Vastgoedbeleggingen' zijn verantwoord (te weten: DAEB-vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 14, 15, 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De toegelichte bedragen representeren een schatting

van de actuele waarde van de betrokken activa, die met inachtneming van de daarvoor bij/of krachtens de hier genoemde wet- & regelgeving in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden én methoden & technieken moet worden onderbouwd. De waarderingsmethoden en de significante aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de actuele waarde zijn op een consistente wijze gehanteerd (waaronder metrages zoals opgenomen in het BAG-register en de huidige geregistreerde WWS-punten). Dit laat echter onverlet dat de aldus gepresenteerde actuele waarde kan afwijken van die welke zou kunnen worden gepresenteerd op basis van taxaties per dezelfde peildata opgesteld door vastgoedtaxateurs die in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn ingeschreven en die zijn opgesteld met toepassing van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT.

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

Schattingswijziging marktwaarde:

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Flevoland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 9,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 3,3 miljoen.] De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden.

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

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. Er hebben in 2021 en 2022 geen transacties plaatsgevonden met Stichting Harmonisch Beheer.

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 kasstroom genererende 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 veertig jaar afgeschreven.
- De overige materiële vaste activa worden over vijf tot tien jaar afgeschreven.

FASTGOED 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 de 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.

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".

Herwaarderingsreserve

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

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige financiële vaste activa

Belastinglatenties

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

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgescreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een

gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

BELASTINGEN

ACUTE BELASTINGEN

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

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

LATENTE BELASTINGEN

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

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de

waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

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

HUUROPBRENGSTEN

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

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

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

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

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

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

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

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

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

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

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

LONEN EN SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

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

LEEFBAARHEID

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

RENTEBATEN EN RENTELASTEN

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

BELASTINGEN

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

 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

 1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2022	2021
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	33.917	27.530
	<u>19.475</u>	<u>25.862</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-	-
	6.386	6.386
	<u>-6.386</u>	<u>-6.386</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	40.304	33.917
	<u>13.089</u>	<u>19.475</u>

Afschrijvingspercentage Overige immateriële vast activa 20%

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet- DAEB-vast- goed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.762.648	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	19.000.879	16.440.875	110.215	113.099
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	29.763.527	27.203.523	722.154	725.038
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investerings, uitgaven na eerste waardering	-	-		
- Buitengebruikstellingen en afstotingen				
- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	3.173.257	2.560.004	115.113	-2.884
- overige mutaties	-	-		
Totaal mutaties	3.173.257	2.560.004	115.113	-2.884
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.762.648	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	22.174.136	19.000.879	233.363	110.215
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	32.936.784	29.763.527	837.267	722.154

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	34.890	16.084
Mutaties in het boekjaar	48.285	18.806
Boekwaarde per 31 december	83.175	34.890

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

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' voorgeschreven 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.

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 doorexplotatie- 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.

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

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.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,60 %	2,30 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	3,70 %	3,30 %	3,30 %	2,30 %
Bouwkostenstijging	3,70 %	3,30 %	3,30 %	2,30 %
Leegwaardestijging	-2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	1.626	1.626	1.626	1.626
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	477	477	477	477
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar- zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren	8,48%	8,48%	8,48%	8,48%
Mutatiekans bij uitponden	8,48%	8,48%	8,48%	8,48%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet:	5,80%	5.80%	5.80%	5.80%%

Parameters bedrijfsmatig en maatsch. onroerend goed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (Euro)	7,9	7,9	7,9	7,9
Mutatieonderhoud per m2 bvo (Euro)	13,2	13,2	13.2	13.2
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,602%	0,602%	0,602%	0,602%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	10,08%	10,08%	10,08%	10,08%

Berekening

Voor de berekening van de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebruik gemaakt van de applicatie WALIS (versie 6.25) ontwikkeld door Ortec Finance.

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 Euro 32,0 miljoen (2021: 29,2 miljoen).

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 2022 is in totaal Euro 22,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: Euro 19,0 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 waarderen 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.

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2022			31-12-2021		
	Markt- waarde	WOZ- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	WOZ- waarde	Beleids- waarde
Sociale huurwo- ningen	32.936.78 4	31.115.00 0	17.053.10 8	29.763.52 7	27.986.00 0	14.664.86 0
DAEB-vastgoed	32.936.78 4	31.115.00 0	17.053.10 8	29.763.52 7	27.986.00 0	14.664.86 0
Huurwon > toe- slaggrens	488.472	436.000	444.197	439.464	359.000	421.135
Bedrijfsruimten	348.795	429.000	348.795	282.690	846.000	282.690
niet-DAEB-vast- goed	837.267	865.000	792.992	722.154	1.205.000	703.825
Totaal	33.774.05 1	31.980.00 0	17.846.10 0	30.485.68 1	29.191.00 0	15.368.68 5

Met toepassing van de in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgenomen 'Beschrijving van de berekening beleidswaarde' heeft het bestuur van Harmonisch Wonen berekend welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa Euro 17,1 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen) en de beleidswaarde per ultimo 2022 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

	x Euro 1.000	
Marktwaaarde verhuurde staat		33,7
Beschikbaarheid (door exploiteren)	-5,5	
Betaalbaarheid (huren)	13,8	
Kwaliteit (onderhoud)	1,6	
Beheer (beheerkosten)	6,7	
Subtotaal	16,6	
Beleidswaarde		17,1

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	118.707	114.936
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-86.436	-
	32.271	84.381
		30.555
<i>Mutaties</i>		
Investeringsprijs	21.210	3.771
Afschrijvingen	- 2.145	-2.055
	19.065	1.594
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	139.917	118.707
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	88.581	86.436
	51.336	32.271

Investering betreft verbouwing kantoor.

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

	2022	2021
Stand per 1 januari	25.522	15.030
	0	13.042
Dotatie voor Vestia lening		
Vrijval:		
Disagio Vestia lening	-13.042	0
Disagio overige leningen	-3.031	-2.550
Stand per 31 december	9.449	25.522

5. VORDERINGEN

	2022	2021
Huurdebiteuren	6.945	5.361
Overige debiteuren	8.864	7.200
Vertrokken bewoners	-	1.038
Totaal vorderingen	15.809	13.600

Specificatie huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Huidige huurders per periode:	16	12	3.298	1.738
1 tot 2 maanden	6	10	5.405	5.888
2 tot 3 maanden	1	1	1.359	1.359
3 tot 4 maanden	1	1	1.882	1.376
4 tot 5 maanden			-	-
5 tot 6 maanden			-	-
6 maanden of meer			-	-
Subtotaal	24	24	11.945	10.360
Af: Voorziening dubieuze debiteuren			5.000	- 5000
Totaal huurdebiteuren			6.945	5.361

De huurachterstand bedraagt ultimo 2022 0,74% van de brutojaarhuur (2021: 0,82%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
Vennootschapsbelasting 2020	0	34.878
Vennootschapsbelasting 2021	155.998	171.630
Vennootschapsbelasting 2022	231.112	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	387.110	206.508

Overige vorderingen	2022	2021
Door te belasten onderhoud aan bewoners	-	-
Totaal Overige vorderingen	-	-

Overlopende activa	2022	2021
Voorschotten personeel		148
Vooruitbetaalde kosten	876	
Betwiste huurverhoging		
Omzetbelasting		
Overlopende activa	19.573	6.531
Totaal overlopende activa	20.449	6.679

 6. LIQUIDE MIDDELEN

	2022	2021
Rabobank	80.039	55.288
Spaarrekening	658.004	419.093
Lopende rekeningen	738.043	474.381

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

7. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	2022	2021
Stand per 1 januari	19.188.054	16.630.934
Correctie voorgaand jaar	-796	0
Overboeking vanuit overige reserves	3.288.370	2.557.120
Stand per 31 december	22.475.628	19.188.054

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	2022	2021
Stand per 1 januari	7.249.471	6.723.730
Resultaat	3.419.903	3.082.861
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-3.288.370	-2.557.120
Stand per 31 december	7.381.004	7.249.471

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

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Stand per 1 januari	4.634.210	4.521.642
Opgenomen gelden	1.000.000	168.985
Aflossingen/disagio	-1.061.231	56.417
Stand per 31 december	4.572.979	4.634.210
Aflossing komend jaar	-63.855	- 1.058.919
Stand langlopende deel per 31 december	4.509.124	3.575.291

Per ultimo 2022 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van **Euro 4.572.979** borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 766.673.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2022 2,86 % (2021: 2.38%). 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:

Leningrestant per 31-12-2022			Restant looptijd	Einddatum	Percentage	Vorm
BNG	WSW 49147	600.000,00	> 5 jaar	24-12-2029	0,380%	fixe
NWB	Inz. Vestia	166.673,00	> 5 jaar	21-12-2060	4,86%	ann
BNG	WSW 39058	336.175,00	<5 jaar	30-11-2027	4,434%	ann
NWB	WSW 31660	1.000.000,00	<5 jaar	01-10-26	1,90%	fixe
NWB	WSW 46836	350.000,00	<5 jaar	14-6-2027	1,30%	fixe
BNG	WSW 39059	1.000.000,00	< 5 jaar	30-11-2024	4,484%	fixe
NWB	WSW 37681	1.000.000,00	< 5 jaar	1-3-2026	3.92%	fixe

ASN	WSW 45932	120.131,00	< 5 jaar	28-7-2024	2,23%	fixe
		4.572.979,00				

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2022	2021
Kortlopend deel van de langlopende schulden	63.855	1.058.919
Totaal schulden aan kredietinstellingen	63.855	1.058.919

Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2022	2021
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	426.515	72.511
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	426.515	72.511

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2022	2021
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	3.548	3.559
Omzetbelasting	101.222	1.761
Pensioen- en vut-premies		
Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	104.770	5.320

Overige schulden	2022	2021
Afrekening diverse servicekosten	4.538	5.021
Diverse schulden	-	-
Totaal aan overige schulden	4.538	5.021

Overlopende passiva	2022	2021
Niet vervallen rente	46.150	41.182
Vooruit ontvangen huren	13.915	13.953
Betwiste huurverhoging	876	-
Accountantsonderzoek jaarrekening	24.200	15.881
Overige overlopende passiva	40.185	71.605
Reservering niet opgenomen vakantiedagen	1.753	1.797
Totaal aan overlopende passiva	127.079	144.418

10. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Financiering

Voor de langlopende leningen van kredietinstellingen van Harmonisch Wonen is door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw een borging verstrekt voor de betalingsverplichtingen. Tijdens de looptijd van deze financiering is een jaarlijkse vergoeding verschuldigd ten bedrage van 0,0332% van de schulden.

Operationele lease

Voor het gebruik van software is Harmonisch Wonen een operationele leaseovereenkomst aangegaan voor een periode tot en met 31 december 2023. Voor de resterende periode van de overeenkomst is de totale verplichting circa Euro 17.000, dit is verschuldigd over het jaar 2023. Er zijn geen bijzondere afspraken overeengekomen in de overeenkomst.

Overige lopende overeenkomsten

Het dagelijks, service en mutatieonderhoud is contractueel uitbesteed aan een derde met een looptijd van steeds 1 jaar. Voor de kleine werkzaamheden (kleiner dan Euro 413,20) is Harmonisch Wonen een vast jaarbedrag verschuldigd van Euro 185,00 per verhuureenheid en dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2023 bedraagt de verplichting circa Euro 46.266. Voor overige werkzaamheden wordt met separate opdrachten gewerkt.

Ter voorbereiding van de planontwikkeling van de mogelijke nieuwbouw is een adviseur in de arm genomen om het gehele project te ondersteunen. Deze adviseur heeft voor begeleiding van aanvang project tot oplevering nieuwbouw een overeengekomen "budget" beschikbaar van Euro 288.000 exclusief omzetbelasting. In 2022 is er uit hoofde van deze overeenkomst Euro 15.873 exclusief omzetbelasting gefactureerd. Deze partij kan pas factureren wanneer declarabele uren zijn gemaakt en/of bepaalde ijkpunten zijn bereikt.

 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB – FUNCTIONEEL MODEL

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

 11. HUUROPBRENGSTEN

11. Huuropbrengsten	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.513.978	1.513.978		1.498.105
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	24.273	-	24.273	23.354
Bedrijfsruimten	36.619	-	36.619	35.822
	1.574.870	1.513.978	60.892	1.557.281
Af: huurderving wegens leegstand	-1.447	-899	-548	-1.339
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-72	-72	-	-1.391
Totaal huuropbrengsten	1.573.351	1.513.007	60.344	1.554.551

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,23% (2021: 0,00%).

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2021: 0 verhuureenheden).

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,09% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,08%).

De huurderving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,01% (vorig jaar 0,09%).

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

12. Opbrengsten servicecontracten	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Leveringen en diensten Vergoedingsderving wegens leegstand	21.889	21.538	351	19.401
Totaal opbrengsten servicecontracten	21.889	21.538	351	19.401

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

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN

13. Lasten servicecontracten	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Onderhoud en schoonmaakkosten (servicekosten)	21.889	21.538	351	19.401

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 beheeractiviteiten	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Toegerekende organisatiekosten	254.964	245.185	9.779	263.456
Bijdragen VVE	1.457	1.401	56	0
Diverse lasten	576	554	22	255
Totaal lasten- verhuur en beheeractiviteiten	256.997	247.140	9.857	263.711

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:

	2022	2021
Lonen, salarissen en personeelslasten	128.649	129.948
Huisvestingskosten	6.625	4.662
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	8.532	8.442
Werk derden financiële informatieverzorging	45.648	57.858
Advieskosten	29.020	15.544
Automatiseringskosten	16.572	22.148
Overige algemene kosten	18.178	19.984
Promotiekosten	1.784	2.984
Contributie landelijke federatie (Aedes)	1.988	1.887
Totaal toegerekende organisatiekosten	256.996	263.456

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

	2022	2021
Lonen en salarissen	89.987	86.906
Sociale lasten	15.958	16.692
Pensioenlasten	13.428	13.480
Overige personeelskosten	9.276	12.870
Ten laste van Lasten verhuur en beheer	128.649	129.948

PERSONEELSLEDEN

Personeelsleden

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 1,24 fte (vorig verslagjaar: 1,24). Dit betreft parttimers, een voor elk van de volgende functies:

Directie	0,80
Technische dienst	0,00
Financiële administratie / bewonerszaken	0,00
Huuradministratie / bewonerszaken	<u>0,44</u>
Totaal fte's	<u>1.24</u>

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 Euro 101.000 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 2022 bedragen x Euro 1	Gelmers	Gelmers	Kunst	Vlak
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01/30-04	01-05/31-12	01-01/31-12	01-01/30-04
Bezoldiging				
Bezoldiging	2.424	7.272	7.272	3.636
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.080	12.120	8.080	12.120
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	2.424	7.272	7.272	3.636
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021 bedragen x Euro 1	Gelmers		Kunst	Vlak
Functiegegevens	Lid		Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01/31-12		01-07/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.882		2.007	11.139

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.400	4.900	14.700
Gegevens 2022 bedragen x Euro 1	Snieders	De Nekker	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-06/11-10	12-10/31-12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	2.424	1.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.080	8.080	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	2.424	1.600	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2021 bedragen x Euro 1	Snieders	De Nekker	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging			
Bezoldiging			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			

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.

HONORERING DIRECTEUR

Gegevens 2022	bedra-	Berkhout
gen x Euro 1		
Functiegegevens		directeur-be- stuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2021		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		70.137
Beloningen betaalbaar op termijn		10.663
<i>Subtotaal</i>		<i>80.800</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		80.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		80.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2021	bedra-	Berkhout
gen x Euro 1		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieervulling in 2021		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		61.908
Beloningen betaalbaar op termijn		10.234
<i>Subtotaal</i>		<i>72.142</i>

Individueel toepasselijke bezoldigings- maximum	78.400
Bezoldiging	72.142

De bezoldiging aan bestuurders zoals bedoeld in artikel 2:383 BW bedraagt over 2022 Euro 80.800

 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	DAEB	NIET- DAEB	2021
Planmatig onderhoud	683.656	683.470	186	99.947
Klachten- en mutatieonderhoud	78.753	77.929	824	69.818
Woningverbetering ten laste van het resultaat	-	-	-	-
Contract onderhoud	26.884	25.484	1.400	25.606
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	789.293	786.883	2.410	195.371

In de kosten van het planmatig onderhoud zijn opgenomen het plaatsen van brandmelders in de woning ad Euro 56.600 als gevolg van de wettelijk gestelde eisen, bijdrage V.v.E Euro 7.500 voor planmatig onderhoud voor de jaren 2020 t/m 2022 en de aanvang van het uitvoeren van groot onderhoud ad Euro 612.621 aan het woningbezit.

 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	DAEB	NIET- DAEB	2021
Belastingen	58.247	55.165	3.082	56.521
Verzekeringen	6.201	4.803	1.398	5.493
Verhuurderheffing	80.472	80.472	-	110.757
Bijdrage leningenruil Vestia	-	-	-	102.812
Heffing AW	962	962	-	443
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-	-	5.000
Diverse kosten	-	-	-	212
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	145.882	141.402	4.480	281.238

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.

	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Verkoop huurwoningen	-			-
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-			-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

18. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Waardeverandering DAEB-vastgoed	3.173.257	3.173.257		2.560.004
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed	115.113		115.113	-2.884
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	3.288.370	3.173.257	115.113	2.557.120

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

19. Nettoresultaat overige activiteiten	2022	DAEB	NIET-DAEB	2021
Doorbelaaste uren t.l.v. project	28.080	27.003	1.077	18.720
Overige baten en lasten	6.832	6.570	282	7.804

Totaal resultaat overige activiteiten**34.912****33.573****1.339****26.524****20.OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

20. Overige organisatiekosten	2022	DAEB	NIET- DAEB	2021
Accountantsonderzoek jaarrekening	30.250	29.090	1.160	39.577
Bezoldiging en kosten RvC	45.913	44.152	1.761	34.206
Totaal overige organisatiekosten	76.163	73.242	2.921	73.783

21.LEEFBAARHEID

21. Leefbaarheid	2022	DAEB	NIET- DAEB	2021
Huur restaurant Kosten	50	48	2	774
Totaal leefbaarheid	50	48	2	774

22.FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	DAEB	NIET- DAEB	2021
		--		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.313	1.263	-50	166
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.313	-1.263	-50	166

Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	DAEB	NIET- DAEB	2021
	-	-		-
Leningen huurcomplexen	114.337	109.952	-4.385	114.983
	-			-
Bankkosten	5.156	-4.958	-198	3.736
	-	-		-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	119.493	114.910	-4.583	118.719

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 2023 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2022. In onderstaand overzicht is uitgegaan van een WOZ-waardestijging van 7%. Van daar kan de fiscale positie over 2022 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:

	2022	2021
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-54.273	-159.745
Vennootschapsbelasting voorgaande boekja- ren	-17.193	26.528
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-16.073	10.492
Totaal belastingen	-87.539	-122.725

RESULTAATBESTEMMING

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2022

De directie stelt voor om de winst over 2022 ad Euro 3.419.903 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 13 juni 2023. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zouden kunnen zijn op het hierboven geschetste beeld.

ONDERTEKENING

VERKLARING

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

De stukken zijn in de vergadering van 13 juni 2023 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 Flynth Audit B.V.

Was getekend: Lelystad, 13 juni 2023

Het bestuur

De Raad van Commissarissen

G. Berkhout

J. Gelmers

F. Kunst

G. de Nekker

Overige gegevens**Statutaire regeling resultaatbestemming**

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Functioneel model		2022			2021
		Totaal	DAEB	NIET-DAEB	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	-11	1.573.351	1.513.007	60.344	1.554.551
Opbrengsten servicecontracten	-12	21.889	21.822	66	19.401
Lasten servicecontracten	-13	-	-	-	-
		21.889	21.822	66	19.401
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14	-	-	-	-
		256.997	-247.140	9.857	263.711
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15	-	-	-	-
		789.293	786.884	2.410	195.371
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-	-	-	-
		145.882	140.287	5.595	281.238
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		381.179	348.313	42.866	895.890
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille					
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	-17	-			-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18	3.288.370	3.173.257	115.113	1.597.145
Overige activiteiten					
Opbrengst overige activiteiten	-19	34.912	33.573	1.339	4.145
Kosten overige activiteiten		-			-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten		34.912	33.573	1.339	4.145
Overige organisatiekosten					
	-20	-76.163	-73.242	-2.921	-71.227
Kosten omtrent leefbaarheid					
	-21	-50	-48	-2	-209
Bedrijfsresultaat		3.628.248	3.481.853	146.395	2.440.739
Saldo financiële baten en lasten					
	-22				

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-1.313	-1.263	-50	26
Rentelasten en soortgelijke kosten		-119.493	-114.910	-4.583	-118.719
Totaal van financiële baten en lasten		--120.806	-114.910	-4.633	-118.693
Totaal resultaat vóór belastingen		3.507.442	3.365.680	141.762	2.307.050
Belastingen	-23	-87.539	-84.182	-3.357	-433.904
Resultaat na belastingen		3.419.903	3.281.498	138.405	1.873.146

BIJLAGE 2 KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x Euro 1.000)</i>	2022			2021
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.583.899	-	-	1.582.538
Vergoedingen	22.111	22.043	68	1.560.398
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2.176	2.092	83	2.545
	-	-		
Renteontvangsten	1.323	1.273	-51	196
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.606.862	1.546.013	60.849	1.582.538
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	119.223	114.651	4.573	214.049
Onderhoudsuitgaven	401.801	400.573	1.228	154.610
Overige bedrijfsuitgaven	288.220	277.213	11.056	231.152
Betaalde interest	111.835	107.545	4.289	115.122
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat				
Verhuurdersheffing	106.506	102.241	4.085	107.936

Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	50	48	2	794
Vennootschapsbelasting	223.715	215.135	8.580	488.011
	1.251.349	1.217.538	33.812	1.133.673
Kasstroom uit operationele activiteiten	355.513	328.475	27.037	270.865
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woon-gelegenheden				
Aankoop				
Investeringsactiviteiten	-32.932	--32.932	-	-4.254
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-32.932	-32.932	-	--4.254
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.000.000	1.000.000	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen				
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	1.058.919	1.058.919	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-58.919	-58.919	0	0
Mutatie geldmiddelen	263.662	236.625	27.037	276.637
Liquide middelen per 1 januari	474.831	471.316	3.065	198.014
Liquide middelen per 31 december	738.043	707.941	30.102	474.381
Mutatie liquide middelen	263.662	236.625	27.037	276.637

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag 2022 opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. De winst- en verliesrekening over 2022; 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 het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat de directeur-bestuurder interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij hebben onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten. Wij hebben data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid in onze controle toegepast. Tevens hebben wij onderzocht of er sprake is van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde. Daarnaast controleren wij op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de gehanteerde veronderstellingen en de overeenkomst met de voorgeschreven parameters volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

De directeur-bestuurder heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening.

Wij zijn nagegaan of de directeur-bestuurder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's). Ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's hebben we gebruik gemaakt van:

- De begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte toekomstige kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.
- Correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- Het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in relatie tot belangrijke kengetallen met betrekking tot de financiële positie.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 2022 opgenomen andere informatie

Het jaarverslag 2022 omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het 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.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, 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 de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder 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,
- 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.

's-Hertogenbosch, 30 juni 2023
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden

 Digitaal ondertekend door Bart Gulicher

B.A.S.A. Gulicher RA

 B.G.