
JAARVERSLAG 2023

JAARVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2023,
LOPENDE VAN 1 JANUARI 2023 T/M 31 DECEMBER 2023



Zonnewijzer in de binnentuin van het Hofje
foto Luna Kersten

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

1. Voorwoord	3
2. Bestuursverslag	5
Visie	5
Opgave en strategie	6
Het bezit	6
Huisvesting voor de klant	6
Beleidscyclus	6
Uitbreidingsplannen	7
Jaarresultaat	8
Overige financiële zaken	8
fiscaliteiten	8
Marktwaaarde, bedrijfswaarde en beleidswaarde	8
Organisatiestructuur	10
Belanghebbenden en Externe samenwerking	10
Interne controle	11
Personeel en organisatie	11
algemene bedrijfslasten en Maatschappelijke verantwoording	12
Risico's en onzekerheden	12
Risicobereidheid	12
Risicomanagementsysteem	14
Huidige crises en oorlogen	14
Risico's en bijbehorende beheersmaatregelen	15
Toekomst	22
Bestuursverklaring	22
3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	23
DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER	24
GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES	24
WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN	25
TOEZICHT EN TOETSING	27
ORGANISATIE	29
DE RAAD ALS WERKGEVER	31
ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN	32
SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT (GR 5.11)	32
VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN	33
OVERLEG MET HUURDERS	34
OVERLEG MET PERSONEEL	34
OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS	34
TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK	34
VERKLARING	35
4. Volkshuisvestingsverslag	36
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	36
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	36
Nieuwbouw	36
Kwaliteit en onderhoudsbeleid	37
Reparatie-, mutatie- en huurdersonderhoud	37
Planmatig- en groot onderhoud	37
Energie labels	38
Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	38
De Lelystadse woningmarkt	40
Vervreemden van woongelegenheden	40
Leefbaarheid, zorg en welzijn	40
Samenwerking	40
Gebouwen	41
uitgaven leefbaarheid	41
Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	42
Website en sociale media	42
Klachtencommissie	42
Financieel beleid	43
Jaarrekening	45
Balans per 31 december 2023	45
Winst- en Verliesrekening over 2023	47

Kasstroomoverzicht	48
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	49
Grondslagen voor de balanswaardering	51
Financiële vaste activa	53
VLOTTENDE activa	53
Belastingen	55
Langlopende schulden	55
Kortlopende schulden	56
Grondslagen voor resultaatbepaling	56
Belastingen	58
Toelichting op de balans per 31 december 2023	59
1. Immateriële vaste activa	59
2. Vastgoedbeleggingen	60
Beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie	62
Zekerheden	63
3. Materiële vaste activa	64
4. Financiële vaste activa	64
5. Vorderingen	65
6. Liquide middelen	66
7. <i>Eigen vermogen</i>	67
8. Langlopende schulden	68
9. Kortlopende schulden	69
10. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	70
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	71
11. Huuropbrengsten	71
12. Opbrengsten servicecontracten	72
13. Lasten servicecontracten	72
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	72
Honorering topfunctionarissen	73
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	77
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	77
17. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	78
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	78
Belastingen	80
Resultaatbestemming	81
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	81
Gebeurtenissen na balansdatum	81
Ondertekening	82
OVERIGE GEGEVENS	82
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	83
Bijlage 1 Winst- en-Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	84
Bijlage 2 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	85

1. VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2023, de beleidskeuzes die zijn gemaakt en de activiteiten die zijn uitgevoerd. Dit jaarverslag is zowel bedoeld voor formele externe verantwoording als voor de informatieverstrekking aan belanghebbenden en belangstellenden.

Een aantal belangrijke gebeurtenissen in 2023 waren:

- In februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. In 2023 is er nog steeds oorlog tussen Oekraïne en Rusland: De oorlog leidt ook tot volatiele energieprijzen, stijgende inflatie en hogere rentes. Productie en arbeidskosten stegen sneller dan voorheen;
- In oktober 2023 laait het conflict tussen Israël en de Palestijnse bevolking opnieuw op. De internationale onrust neemt verder toe;
- In het najaar van 2023 valt het kabinet Rutte IV. Hierdoor ontstaat vertraging op verschillende beleidsonderwerpen. Ofschoon de “woonplannen” van minister de Jonge als “niet-controversieel” zijn betiteld en dus verder ontwikkeld kunnen worden, leidt de politieke situatie wel tot onzekerheid op dit beleidsvlak;
- Harmonisch Wonen heeft in 2023 een nieuwe beleidsvisie opgesteld. Deze heet “Harmonisch Groeien”. In dit stuk worden de belangrijkste doelen voor de periode 2023 tot 2027 beschreven. Dit is de leidraad voor het opstarten en uitvoeren van projecten, waaronder onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming van woningen.
- In 2022 is het groot onderhoud van bijna de gehele woningvoorraad gestart. Dit onderhoud wordt uitgevoerd door de firma Van der Leij (“VDL”) die reeds het dagelijks onderhoud uitvoert. In 2023 zijn de werkzaamheden aan de Rivierenlaan afgerond.
- Tijdens dit onderhoud is gebleken dat er voorzichtig omgegaan moet worden met de gevelbekleding aangezien hierin zgn. gewolmaniseerd hout is gebruikt. Na verschillende verdiepende onderzoeken naar dit hout is besloten het groot onderhoud eerst te focussen op het vervangen van de gevels in het Sidhadorp. Daartoe is een nieuw plan opgesteld waarin prioriteit gegeven wordt aan het vervangen van de gevels. In 2024 zal uitvoering gegeven worden aan dit nieuwe plan. De kosten die gemoeid zijn met dit plan zijn aanzienlijk en hebben geleid tot een afwaardering van het vastgoed in 2023 met Euro 5,5 miljoen.
- Bovenstaand onderwerp was een belangrijk onderwerp van gesprek tussen bestuurder en huurdersorganisatie van Harmonisch Wonen. De bestuurder en de huurdersorganisatie zijn gedurende het jaar regelmatig bij elkaar gekomen om onderhoud, nieuwbouw, huurbeleid en leefbaarheid met elkaar te bespreken. Er is op een constructieve manier samengewerkt;
- Samen met de huurdersorganisatie zijn er in maart en augustus 2023 twee huurdersavonden georganiseerd waarin alle huurders zijn uitgenodigd. Deze avonden zijn goed bezocht. Met de huurders zijn de onderwerpen onderhoud, nieuwbouw en verduurzaming besproken;
- Er zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Lelystad, de huurdersorganisatie en het bestuur van Harmonisch Wonen;

- Er zijn intensieve gesprekken geweest tussen de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen over mogelijke nieuwbouw aanpalend aan het Sidhadorp. Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst met de gemeente Lelystad voor de verwerving van grond bij de entree van het Sidhadorp t.b.v. de bouw van circa 26 woningen. Deze is in 2024 getekend;
- Judith Gelmers is herbenoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen voor een periode van 4 jaar.

Kortom, 2023 was een bijzonder boeiend jaar. Er gebeurde veel in de wereld en bij Harmonisch Wonen is in het nieuwe beleidsplan de koers uitgezet voor de komende jaren. Het is goed om te constateren dat door alle betrokkenen er hard aan wordt gewerkt om dit plan ook te realiseren.

Guus Berkhout,
directeur-bestuurder

2. BESTUURSVERSLAG

VISIE

De visie van Harmonisch Wonen staat beschreven in de nieuwe beleidsvisie 2023-2027.

HARMONISCH WONEN

Harmonisch Wonen omarmt de kracht van gemeenschappen van mensen. Harmonisch Wonen gelooft dat mensen heler, gelukkiger en minder kwetsbaar zijn als zij deel uitmaken van een groep. In het Sidhadorp woont een groep mensen die zich verbonden weet in het beoefenen van Transcendente Meditatie. De gemeenschap leeft, woont en mediteert samen om krachten te bundelen. Voor zichzelf, elkaar en voor de wereld. De positieve energie die zij oproept, biedt tegenwicht aan negatievere krachten in de wereld. Harmonisch Wonen spant zich in om woningen te leveren die passen bij de veranderingen die deze gemeenschap doormaakt.

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 indertijd zelf zijn gerealiseerd.

In de beleidsvisie 2023 – 2027 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 beoefenaren van de TM-techniek die op de (sociale-) huursector zijn aangewezen passend te huisvesten. Harmonisch Wonen werkt daartoe samen met Stichting Onderwijs WCI Lelystad ("SOWCI"). Dit is een vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. Verder wordt er gewerkt aan concrete doelen die beschreven staan in de nieuwe beleidsvisie.

HET BEZIT

Op 31 december 2023 bestond de totale portefeuille van Stichting Harmonisch Wonen uit 221 eenheden, onderverdeeld naar de volgende typeringen:

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

Er zijn in 2023 geen woningen verkocht. Harmonisch Wonen heeft geen grondposities. Wel heeft Harmonisch Wonen een optie op grond van de gemeente. Deze optie is begin 2024 getekend. De komende periode zal Harmonisch Wonen in samenwerking met de gemeente Lelystad een haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van 26 nieuwe woningen uitvoeren.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2023 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.

Het woningbezit vergt de komende jaren groot onderhoud. Daartoe is in 2021 reeds een plan gemaakt en is gestart met de uitvoering. In 2023 zijn de werkzaamheden "on hold" gezet omdat is vastgesteld dat er in de houten gevels zgn. wolmanzouten zaten. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd en vastgesteld dat de gevels alleen met beschermende maatregelen verwijderd kunnen worden. De onderhoudsplannen zijn vervolgens bijgesteld en in 2024 hervat. Eén en ander heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van de waarde van het vastgoed van bijna Euro 5,5 miljoen.

BELEIDSCYCLUS

Tot 2023 is gewerkt met het beleidsplan 2019 -2023. In deze periode is de corporatie getransformeerd naar een zogenaamde regiecorporatie waarbij kerntaken zijn uitbesteed

aan derden. In 2023 is een nieuw beleidsplan vastgesteld. De belangrijkste doelen voor de periode 2023 – 2027 zijn:

- Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw 26 woningen
- Bij bewezen haalbaarheid, planontwikkeling 26 woningen. Harmonisch Wonen werkt hierbij met een externe projectontwikkelaar.
- Onderzoek hoe het Sidhadorp haar eigen communitybuilding kan borgen en versterken.
- We matigen tot en met het jaar 2025 de huurprijsstijging.
- We verlagen éénmalig de huur voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.
- We onderzoeken de mogelijkheid zonnepanelen aan te brengen op alle woningen.
- We streven een hoge klantwaardering na.

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. Er hebben sinds 2021 gesprekken plaatsgevonden met de gemeente Lelystad die er uiteindelijk toe geleid hebben dat Harmonisch Wonen een optie op grond van de gemeente heeft gekregen. Deze optie is begin 2024 getekend. De komende periode zal Harmonisch Wonen in samenwerking met de gemeente Lelystad een haalbaarheidsonderzoek voor nieuwbouw uitvoeren.

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat na belasting 2023 is Euro - 5.073.768 (2022 Euro 3.419.903). Het verschil wordt voornamelijk verklaard door een afwaardering van Euro 5.517.524 van het vastgoed (2022: Euro 3.288.370 waardestijging). Deze afwaardering hangt samen met de omvang van het toekomstige groot onderhoud. Het operationele resultaat voor belastingen was Euro 549.970 (2022: Euro 219.072). Het verschil vloeit voornamelijk voort uit lagere lasten voor onderhoud in 2023 (Euro 374.935) ten opzichte van 2022 (Euro 789.293). Zie pagina 35 voor een uitgebreide toelichting op het onderhoud. Tegenover de lagere onderhoudslasten in 2023 stonden hogere lasten van verhuur en beheersactiviteiten (2023: Euro 369.993) ten opzichte van 2022 (Euro 256.997).

OVERIGE FINANCIËLE ZAKEN

In 2023 is het kantoor van Harmonisch Wonen gemoderniseerd. De kosten daarvan waren Euro 21.210.

FISCALITEITEN

Harmonisch Wonen is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De verwachting is dat de jaarlijkse vennootschapsbelasting in een bandbreedte van Euro 100.000 tot Euro 200.000 per jaar ligt. In jaren met een relatief grote last aan onderhoud, kan de te betalen last aan vennootschapsbelasting minder dan € 100.000 bedragen.

De gepresenteerde last aan vennootschapsbelasting in de voorliggende jaarrekening 2023 ligt binnen de genoemde bandbreedte.

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 2023 een voorlopig normenkader met een LTV van maximaal 85% en een solvabiliteit van minimaal 15%.

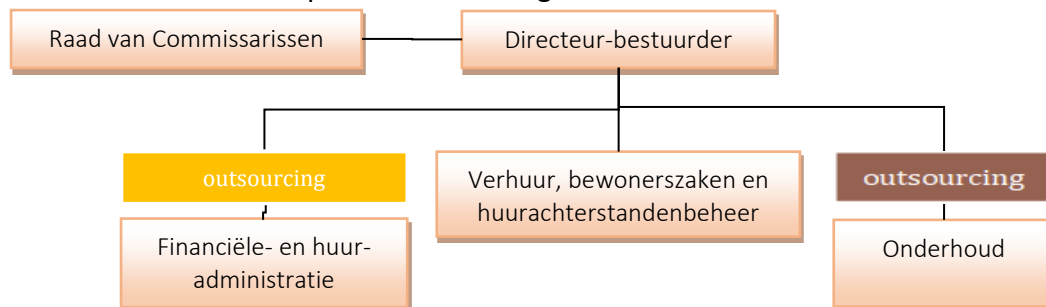
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van richtlijnen van Aw en WSW gezamenlijk afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Met inachtneming van de door AW en WSW gegeven richtlijnen is de beleidswaarde van Harmonisch Wonen per ultimo 2023 berekend op Euro 11.904.772 bij een marktwaarde van Euro 28.256.528. Specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#) (bladzijde 58 t/m 85)

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:



BELANGHEBBENDEN EN EXTERNE SAMENWERKING

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

- Voor **de financiële en huuradministratie** werkte Harmonisch Wonen in 2023 samen met het bedrijf **Qonsio** uit Almere;
- 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.
- Daarnaast zijn **alle huurders** belanghebbend. Om zoveel mogelijk huurders te bereiken, is het streven jaarlijks een algemene huurdersavond te houden. In 2023 hebben in maart en in augustus een huurdersavond plaatsgevonden.
- **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 Stichting 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 2023 met de gemeente. Met de **gemeente Lelystad** wordt ook gesproken over de wachttijden, het huisvesten van urgenten en statushouders, nieuwbouw en zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2024.
- 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 2023 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd. In voorkomende gevallen trekken Centrada en Harmonisch Wonen samen op in gesprekken met de gemeente.
- 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.

INTERNE CONTROLE

Vanwege de beperkte omvang van de corporatie is de interne organisatie van Harmonisch Wonen overzichtelijk. Beleidsplan (elke 4 jaar), begroting, meerjarenraming onderhoud, jaarverslag (allen jaarlijks) en viermaal per jaar de managementrapportage zijn de belangrijkste verantwoordingsdocumenten. Deze documenten waren in 2023 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2023 heeft Harmonisch Wonen de meeste beleidsdocumenten geactualiseerd. De belangrijkste zijn terug te vinden op de website van Harmonisch Wonen.

In 2023 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 2023 nihil. In 2023 is de bestuurder op afroep bijgestaan door een part time bestuurssecretaris

ALGEMENE BEDRIJFSLASTEN EN MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

Jaarlijks toetst Harmonisch Wonen de hoogte van de bedrijfslasten aan wat gebruikelijk is in de sector. Dat doet Harmonisch Wonen om de redelijkheid van onze bedrijfslasten te bepalen.

Harmonisch Wonen maakt hierbij gebruik van de gegevens van de Aedes benchmark. Voor 2023 bleek dat de beïnvloedbare bedrijfslasten per VHE voor Harmonisch Wonen ruim twee en een half keer zo hoog zijn als in de benchmark (Euro 2.039 per VHE voor Harmonisch Wonen en Euro 769 per VHE in de benchmark). De kleine corporaties hebben 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 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 2023 de beïnvloedbare bedrijfslasten Euro 1.221 per VHE waren. Daarmee vergeleken steken de bedrijfslasten van Harmonisch Wonen minder ongunstig af dan wanneer de bedrijfslasten worden vergeleken met de cijfers uit benchmark waarin alle corporaties vertegenwoordigd zijn.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

RISICOBEREIDHEID

Het risicoprofiel van Harmonisch Wonen is “defensief”. Dit houdt in dat Harmonisch Wonen wel risico's neemt, maar tot een acceptabel niveau. Het nemen van risico's is nodig om onze (maatschappelijke) doelstellingen te realiseren. Als een risico uitstijgt boven het gewenste niveau probeert Harmonisch Wonen door verschillende beheersmaatregelen dit risico te mitigeren. Onze risicostrategie is gericht op continuïteit door het beschermen van onze toekomstige kasstromen, het respecteren van onze positie en reputatie als lokale volkshuisvester en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Ook voor Harmonisch Wonen geldt dat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen de afgelopen jaren zijn gegroeid. Het is de taak van deze corporatie om te zorgen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. De ambitie om circa 25 woningen te bouwen in de nabije toekomst kent een lange aanloop met onderzoeken naar de haalbaarheid. In 2023 heeft Harmonisch Wonen de knoop doorgehakt om samen met de

gemeente Lelystad concrete vervolgstappen te zetten om deze ambitie waar te maken. Het vergroten van de woningvoorraad met ongeveer 10% kent de nodige risico's, met name op het gebied van financierbaarheid. Harmonisch Wonen maakt het afgewogen besluit om ten behoeve van de grote woningvraag dit risico bewust te nemen. Tijdens het proces worden de risico's steeds zorgvuldig afgewogen en zijn er go/no go momenten waarin het bestuur en de Raad van Commissarissen kunnen besluiten dat de risico's niet meer opwegen tegen de volkshuisvestelijke winst.

RISICOMANAGEMENTSYSTEEM

Risicomanagement vult Harmonisch Wonen in door middel van een pragmatische en doeltreffende aanpak. Het gaat dan ook niet om het volgen van een systeem, maar om het creëren van condities die Harmonisch Wonen in staat stelt risico's te herkennen en daarop te reageren. Harmonisch Wonen doet dit aan de hand van het COSO-ERM 2017 model. Dit model helpt om risico's te onderkennen, de impact te beoordelen en beheersmaatregelen te nemen. Hierbij zijn vijf componenten te onderkennen:

- Governance en cultuur: heldere taken en verantwoordelijkheden en aandacht voor cultuur, integriteit en risicobewustzijn;
- Strategie en doelstellingen: risico's meewegen in de strategische keuzes en het vaststellen van risicobereidheid;
- Prestatie: risico's identificeren en beoordelen en eventuele beheersmaatregelen invoeren;
- Review en herziening: beoordelen of maatregelen werken;
- Informatie, communicatie en rapportage: delen van kennis vanuit de organisatie.

HUIDIGE CRISES EN OORLOGEN

Na de coronapandemie met veel overheidssteun is de inflatie aangewakkerd. Dit is versterkt door de energiecrisis, waarbij naast de algemene kostenstijging een hogere energierekening kan leiden tot betalingsproblemen van onze huurders.

De oorlogen in Oekraïne en Israël zorgen bovendien voor een grotere onzekerheid over de toekomst. Dit vertaalt zich in onder andere het schaarser worden van grondstoffen, oplopende bouwkosten, groter woningtekort door vluchtelingenstroom.

De oplopende inflatie en kapitaalmarktrente hebben tot gevolg dat de reeds vastgelopen woningmarkt nog moeilijker vlot getrokken kan worden. Het realiseren van nieuwe betaalbare (huur)woningen wordt door de genoemde effecten in toenemende mate een uitdaging.

Voor Harmonisch Wonen betekent dit dat de grote financiële onzekerheden worden gekaderd in de jaarlijkse begroting en deze te toetsen aan de interne en externe normen.

RISICO'S EN BIJBEHORENDE BEHEERSMAATREGELEN

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor Harmonisch Wonen benoemd. Dit zowel op strategisch als operationeel niveau. Ook zijn de compliance-/reportingrisico's benoemd. Al deze risico's hebben het afgelopen boekjaar hun impact gehad

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

RISICO	BEHEERSMAATREGEL	KANS	IMPACT
Strategische risico's			
Onvoldoende investeringsmogelijkheden Als gevolg van onvoldoende investeringsmogelijkheden (nieuwbouwlocaties) kan Harmonisch Wonen niet genoeg sociale huurwoningen bouwen. Zo haalt Harmonisch Wonen de groeidoelstelling niet.	Monitoring sociale woningvoorraad Harmonisch Wonen heeft een intentieverklaring getekend met de gemeente Lelystad om een stuk grond aanpalend aan het bezit van Harmonisch Wonen te bebouwen. Het betreft een uitbreiding van het bezit met ruim 10%. Daarmee kan Harmonisch Wonen haar doelstelling halen. In principe verkoopt Harmonisch Wonen geen bezit. Harmonisch Wonen is tevens in gesprek met de gemeente Lelystad over eventuele extra locaties voor nieuwbouw voor wanneer de nu 26 geplande woningen zijn gerealiseerd.	Medium	Hoog

Samenstelling woningvoorraad Het woningaanbod van Harmonisch Wonen sluit niet meer aan bij de vraag van de woningzoekenden. Harmonisch Wonen heeft relatief veel grote eengezinswoningen. De huurders en woningzoekenden bestaan in toenemende mate uit ouderen en 1 en 2 persoonshuishoudens.	Monitoring sociale woningvoorraad Intentie is de nieuwbouw woningen geschikt te maken voor 1 en 2 persoonshuishoudens.	Hoog	Laag
Digitalisering/ICT Er bestaat een risico dat Harmonisch Wonen de toenemende mate van digitalisering niet bijhoudt of hiervoor onnodig hoge kosten moet maken.	Outsourcing en Scholing medewerkers Harmonisch Wonen heeft diensten waarbij complexe ICT systemen gebruikt worden uitbesteed aan professionele derde partijen. De ISAE 3402 rapportages hiervoor zijn beschikbaar. Indien vereist zal scholing van de eigen medewerkers plaatsvinden.	Laag	Medium
Imago bij huurders Harmonisch Wonen krijgt een negatief imago waardoor de huurdertevredenheid en de medewerkerstevredenheid afneemt. Belanghouders kunnen minder geneigd zijn om samen te werken.	Informereren van belanghouders Harmonisch Wonen informeert huurders en woningzoekenden zo transparant mogelijk over het beleid. Dit blijkt ook uit de beleidsdocumenten op onze website. Ook houdt Harmonisch Wonen regelmatig huurdersavonden	Laag	Hoog

	waarin alle huurders welkom zijn en geïnformeerd worden over de actuele zaken. Harmonisch Wonen betreft relevante ook de belanghouders bij het beleid.		
--	---	--	--

Financiële risico's			
Geen toegang tot de kapitaalmarkt Harmonisch Wonen krijgt geen of beperkte toegang tot de kapitaalmarkt waardoor de benodigde financiering voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming ontbreekt of tegen hogere kosten aangetrokken moet worden.	Voldoen aan ratio's Investerings worden zo gepland dat aan de gestelde ratio's. (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) voldaan wordt. Indien Harmonisch Wonen de kritische grens van de ratio's nadert zal het in overleg treden met de financiers.	Laag	Hoog
Rentestijging De rente stijgt waardoor nieuwe financieringen en herfinancieringen hogere kosten met zich meebrengen.	Financieringsstrategie Harmonisch Wonen heeft een financieringsstrategie opgesteld om het renterisico te spreiden.	Medium	Medium
Bouwkostenstijging De kosten van nieuwbouw stijgen met meer dan inflatie waardoor de rendementen van projecten sterk onder druk komen te staan.	Monitoring ratio's De individuele projecten worden beoordeeld. Er wordt vooral gekeken naar de ontwikkeling van ratio's op corporatieniveau. De uitkomsten worden getoetst aan de corporatienormen.	Medium	Medium

Operationele risico's			
Beheersen toekomstige groei Harmonisch Wonen heeft de ambitie om haar portefeuille met ruim 10% uit te breiden. Wanneer deze uitbreiding is gerealiseerd, zal er opnieuw naar uitbreiding gekeken worden.	Automatisering Door zoveel mogelijk werkzaamheden te automatiseren kunnen medewerkers ontlast worden. Door outsourcing kan groei betrekkelijk eenvoudig gefaciliteerd worden.	Hoog	Laag
Toename personen met verward gedrag Er is sprake van een toename van huurders die bijzondere aandacht vereisen ter voorkoming van overlast. Dit geldt ook voor harmonisch Wonen. Hiervoor is veel communicatie vereist met veel verschillende maatschappelijke partijen. Dit zorgt voor druk op de organisatie.	Signaleren en samenwerken Vroegsignalering door medewerkers is essentieel. In samenspraak met andere maatschappelijke organisaties zal een plan van aanpak moeten worden gemaakt en besproken met betrokkenen.	Hoog	Medium
Projectrisico's Nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen zowel qua kosten als qua tijdsduur uit de hand lopen ten opzichte van het eerder vastgesteld budget en tijdpad.	Projectbeheersing Nieuwbouwprojecten worden per project door bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurd. Gedurende het project worden bestuur en Raad van Commissarissen geïnformeerd. Ook vindt voortgangsoverleg plaats met uitvoerende partijen. Hierbij	Medium	Medium

	worden afwijkingen vroegtijdig gesignaleerd en zo mogelijk opgelost.		
--	--	--	--

Compliance-/reportingrisico's			
Regeldruk De wet- en regelgeving van de verschillende toezichthoudende instanties is complex en neemt toe. Te denken valt aan de regelgeving voor verantwoording en toezicht.	Interne controles Er wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande interne kennis maar ook van voorbeelden van collega corporaties of branche-organisatie. Partners die werkzaamheden hebben overgenomen zijn professionele partijen die eveneens op de hoogte zijn van veranderingen. Nieuwe regels worden intern en extern besproken met betrokken medewerkers en indien nodig worden aanpassingen gemaakt in de organisatie.	Medium	Hoog
Onjuiste of onvolledige verslaggeving De verslaggevingsregels zijn complex en wijzigen frequent. Te denken valt aan marktwaarde, beleidswaarde, WNT-verantwoording, maar ook de veranderende regelgeving met betrekking tot de verwerking van onderhouds- en	4-ogen principe Belangrijke en foutgevoelige posten in de jaarrekening komen tot stand middels het 4-ogen principe. Zowel de directeur-bestuurder als de bestuurssecretaris is betrokken bij de totstandkoming van de marktwaarde, beleidswaarde, WNT-verantwoording en dergelijke verantwoordingen.	Medium	Hoog

beheerkosten en fiscale regelgeving.	Desgewenst wordt advies ingewonnen bij de externe controller.		
--------------------------------------	---	--	--

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
- 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 nieuwbouwontwikkeling bij het Sidhadorp mogelijk te maken
- We houden rekening met de optredende vergrijzing. Harmonisch Wonen werkt daartoe samen met de gemeente die in het kader van de WMO waar nodig aanpassingen aan woningen kan laten doen. Als Harmonisch Wonen nieuw bouwt is dat mede geschikt voor senioren.
- We blijven de leefbaarheid bewaken. Harmonisch Wonen doet 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 ondersteunt Harmonisch Wonen lokale initiatieven die leefbaarheid in de wijk vergroten.

BESTUURSVERKLARING

2023 was een bijzonder intensief jaar: de onderhoudswerkzaamheden moesten worden aangepast omdat geconstateerd is dat er op de gevels nu gewolmaniseerd hout gebruikt is. Tegelijkertijd is er met de huurders intensief overlegd. De huurders zijn volledig meegenomen in de overwegingen van Harmonisch Wonen op het gebied van het onderhoud. Dit leidt tot meer draagvlak.

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

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

“In hoe we ons werk uitvoeren laten we ons leiden door waarden die we belangrijk vinden. We streven naar harmonie, waarderen dat mensen af en toe stilstaan, bezinnen en ruimte maken voor meditatie. We maken het mogelijk dat beoefenaars van Transcendente Meditatie (TM) als woongemeenschap volgens eigen idealen kunnen samenleven.”

Bovenstaande tekst is opgenomen in de beleidsvisie 2023-2027 met de naam Harmonisch Groeien. Deze beleidsvisie is in het afgelopen jaar vastgesteld. Met het vaststellen van deze visie is helder waar Harmonisch Wonen voor staat. De visie vormt daarmee de basis voor besluitvorming.

De Raad van Commissarissen (RvC) van Harmonisch Wonen kijkt terug op een constructief jaar 2023. De Beleidsvisie ‘Harmonisch Groeien’ is dus vastgesteld, er zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Lelystad, de samenwerking met de Huurdersorganisatie is verdiept, en de mogelijke nieuwbouw van circa 26 levensloopbestendige woningen is een stap dichterbij gekomen.

Harmonisch Wonen is een stichting met een directeur-bestuurder en een RvC met drie leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde.

Judith Gelmers is herbenoemd als voorzitter voor een periode van 4 jaar. Samen met Frederik Kunst (vicevoorzitter) en Geert de Nekker vormt zij de RvC van Harmonisch Wonen.

Niemand ontkwam het afgelopen jaar aan de bittere realiteit die de wereld soms in haar greep houdt. Ook Harmonisch Wonen niet. Denk aan de wooncrisis, het steeds extremere weer als gevolg van de klimaatverandering en de toenemende onrust in de wereld. We zien ons geconfronteerd met hoge energieprijzen, stijgende inflatie en hogere rentes.

Deze ontwikkelingen hadden direct en indirect gevolg voor Harmonisch Wonen. De RvC constateert met tevredenheid dat Harmonisch Wonen deze goed heeft doorstaan.

Nagenoeg alle woningen van Harmonisch Wonen zijn vanaf de bouw in de jaren '80 goed geïsoleerd, en omdat de woningen zijn aangesloten op stadsverwarming is de CO2 uitstoot van de woningen voor verwarming nihil. Door de goede isolatie is het gas- en elektriciteitsverbruik relatief laag en daarmee de rekening voor de huurders beperkt. In de beleidsvisie is opgenomen om te onderzoeken of het aanbrengen van zonnepanelen op alle woningen zinvol is.

Verduurzaming en verdere energiebesparing blijven prioriteit. Door de hoge inflatie staat de koopkracht van huurders onder druk. Harmonisch Wonen matigt tot en met het jaar 2025 de huurprijsstijging en we verlagen éénmalig de huur voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

De RvC stelt vast 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 actief meegedaan

in de gesprekken over prestatieafspraken met de gemeente Lelystad en Harmonisch Wonen, en heeft deze mede ondertekend. Het afgelopen jaar is de huurdersorganisatie intensief betrokken bij de nieuwbouwplannen.

Verder constateert de RvC dat de huurderstevredenheid en de gemeenschapszin in het dorp groot zijn. Huurders vinden het prettig wonen in het Sidhadorp en er is aandacht voor elkaar. Er bestaat een sterk sociaal netwerk en een stevige sociale cohesie. Het TM karakter van het dorp is hier zeker debet aan. De in eigen regie, door de TM-gemeenschap, gebouwde nieuwe meditatiekoepel zal de gemeenschapszin verder versterken.

Ondanks de positieve ontwikkelingen in het Sidhadorp stelde de Raad in 2022 expliciet de vraag hoe deze gemeenschap zich in de toekomst zal ontwikkelen en wat dat mogelijk voor het Sidhadorp en ook voor Harmonisch Wonen zal betekenen. De beleidsvisie Harmonisch Groeien geeft antwoord op deze vraag: het Sidhadorp laat zich kennen als een inclusieve woongemeenschap in eerste instantie bedoelt voor TM beoefenaars, maar die mensen niet uitsluit als ze TM de rug toekeren of als statushouders binnenkomen. De bewoners van het Sidhadorp laten zien dat de (spirituele) verbondenheid ook leidt tot een vitale woongemeenschap, die een voorbeeld kan zijn voor andere wijken en buurten. Harmonisch Wonen zou haar bestaansrecht verliezen als er geen gemeenschap blijft van gelijkgestemde bewoners, die ervoor kiezen om samen te wonen. Als het Sidhadorp zich niet langer zou onderscheiden van andere wijken in Lelystad is ook geen bijzondere woningcorporatie nodig. Harmonisch Wonen ziet het daarom als doel op zichzelf om de gemeenschap, woonomgeving en verhuurder vitaal te houden.

DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER

De Raad van Commissarissen heeft diverse rollen, namelijk die van toezichthouder, van werkgever en heeft een klankbordfunctie. 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 RvC. 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.

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 RvC als persoon gebonden aan de Governancecode.

Bestuur en RvC 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 RvC 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 RvC of voldaan wordt aan de Gedragscode en of daarvan afgeleide documenten opgesteld of geactualiseerd moeten worden.

WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het bestuur, in de persoon van de directeur-bestuurder, maakt het beleid en bestuurt de organisatie. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Harmonisch Wonen. De RvC 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 RvC 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 RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Harmonisch Wonen werkt niet met separate commissies, gelet op de omvang van de organisatie en daarmee van de RvC. De RvC 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 RvC. 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 zou hebben. RvC 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 klankbord-functie van de Raad ten opzichte van het bestuur is versterkt. Veelal gevraagd, maar bij tijd en wijle ook ongevraagd, bieden de RvC of individuele leden van de RvC 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 RvC is het zogeheten externe toezichtskader randvoorwaardelijk. Dit betekent dat de RvC 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 de mogelijkheid deze periode eenmaal met vier jaar te verlengen. Sinds 1 juli 2015 speelt de Autoriteit woningcorporaties namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een centrale rol bij benoemingen en herbenoemingen van commissarissen en leden van het bestuur. De Woningwet bepaalt dat Harmonisch Wonen kandidaat-leden van de RvC 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 RvC bij het uitoefenen 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 RvC 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 RvC 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 RvC 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 RvC 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 RvC. De RvC 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 RvC 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 RvC- 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 RvC en de directeur-bestuurder de agenda van de reguliere vergaderingen en inhoud van de daarop te plaatsen onderwerpen een-op-een met elkaar voorbespreken. Bij die voorbesprekingen geldt de governance-agenda als leidraad voor de vraag wanneer welk onderwerp in ieder geval aan de orde behoort te komen. Het ordelijke verloop en de effectiviteit van de vergadering wordt hierdoor ook 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 Guus Berkhout directeur-bestuurder. De directeur bestuurder is in loondienst van Harmonisch Wonen. Gedurende 2023 was de personele samenstelling van het bestuur als volgt:

Naam, geboortejaar	In dienst sinds	Bestuurder sinds	Einde dienstverband	Omvang dienstverband	Bezoldiging conform definitie WNT
G. Berkhout 1962, Man	01-01- 2021	01-01-2021	31-12-2024	0,8 FTE	€ 83.200

Gedurende 2023 was de personele samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam, geboortejaar	Ingangsdatum eerste benoeming	Datum aftreden	Herbe- noembaar	Portefeuille
J.E. Gelmers 1965	23-9-2019	23-9-2027	Ja	Vice voorzitter (tot 02-05-2022, voorzitter (vanaf 02-05-2022), volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en

				-beheer, personeel en organisatie
F. Kunst 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
G. de Nekker 1954	12-10-2022	12-10-2026	Ja	Vastgoed, financiën en governance

In 2023 is Judith Gelmers herbenoemd als voorzitter van de RvC voor een periode van 4 jaar.

De RvC 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 2023 resulteerde dit in het volgende beeld:

Naam	Beroep	Nevenfuncties	In 2023 behaalde PE-punten*)	Bezoldiging**)
J.E. Gelmers	Hoofd Ruimte en loco-Gemeentesecretaris (Gemeente Ouder-Amstel)	Geen	9	€ 11.232
F. Kunst	Head of Corporate and Internal Communications bij Loyens & Loef.	Geen	11	€ 7.488
G. de Nekker	Gepensioneerd en parttime vastgoedadviseur	Geen	11	€ 7.488

*) 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. 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 RvC 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 RvC 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 een klasse A woningcorporaties in 2023 maximaal € 54.080 mag bedragen. De Raad blijft daar met een totaal van € 26.208 ruimschoots binnen. (conform GC 3.15)

Sinds september 2019 liet de Raad van Commissarissen en het bestuur zich in de persoon van Mike Seegers bijstaan door een ambtelijk secretaris/aspirant-commissaris. Sinds 12 april 2023 vervult Mike Seegers de rol van bestuurssecretaris. Hij treedt op als sparringpartner voor de bestuurder en wanneer dit gewenst is als adviseur op inhoudelijke onderwerpen. Ook heeft hij een brugfunctie tussen bestuur en raad. De vergoeding is op uur-basis als ZZP'er.

DE RAAD ALS WERKGEVER

De RvC besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. De RvC 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 2023 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 2024 een uitgewerkt toetsingskader wordt vastgesteld waar de bestuurder in 2024 op wordt beoordeeld.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2023 was als volgt:

Naam	G. Berkhout
Bruto salaris inclusief vakantiegeld	€ 72.365
Belaste onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning belastbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	€ 10.834
Totale bezoldiging conform definitie WNT	€ 83.200

De bezoldiging van de directeur-bestuurder moet voldoen aan de WNT. De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2023 was volgens de WNT-definitie € 83.200. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2023 bij een fulltime dienstverband € 104.000. Omgerekend naar een 80% dienstverband is dit € 83.200. De daadwerkelijk aan de directeur-bestuurder met betrekking tot 2023 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 RvC wordt jaarlijks geëvalueerd en eens per twee jaar onder begeleiding van een onafhankelijke externe adviseur. Dit gebeurde voor het laatst in 2022. De RvC heeft ervoor gekozen om de evaluatie van 2023 zelf op te pakken. De zelfevaluatie omvatte een terugblik op de zelfevaluatie van 2022, de handleiding zelfevaluatie van de VTW, de feedback van de directeur-bestuurder, van de bestuurssecretaris en van de huurdersorganisatie.

De RvC heeft geconstateerd dat de onderlinge samenwerking goed is met een grote openheid en met erkenning en inzet 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 heeft een “Benen op Tafel” (BOT) sessie met de bestuurder plaatsgevonden.

SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT (GR 5.11)

De accountant van Harmonisch Wonen is de heer B.A.S.A. Gulicher RA van Flynth. De werkzaamheden van de accountant zijn geëvalueerd. De ervaringen met de accountant mbt zijn werkzaamheden over het jaar 2022 waren positief en vormden geen aanleiding tot opmerkingen. Daarnaast kan de accountant bij Flynth, die een tiental 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 opdracht te geven voor de controlewerkzaamheden van de jaarrekening over het jaar 2023.

De Raad vergaderde in het verslagjaar zeven keer, waarvan zes reguliere vergaderingen en één BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting is gesproken over taken en rollen en de dynamiek in de boardroom.

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

- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Benoeming J.E. Gelmers als voorzitter
- Monitoren PE punten
- Honorering Raad van Commissarissen
- Nevenfuncties Raad van Commissarissen
- Vastgoedbezit RvC-leden en directeur-bestuurder
- Huuraanpassingen
- Voorgenomen nieuwbouw
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Beleidsvisie 2023-2027
- Interim rapportages
- Jaarverslag en jaarrekening
- Accountantsverslag
- Bevindingen van de accountant naar aanleiding van de controle van de concept-jaarrekening en het concept-jaarverslag 2022
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2022
- Decharge bestuurder
- Opdrachtverlening aan de accountant inzake de controle van de jaarstukken 2023
- Contacten met Autoriteit Woningcorporaties en WSW
- Relatie met de huurdersvereniging Mediteren en Wonen
- Het gewolmaniseerd hout dat is gebruikt in de gevelbekleding en de impact hiervan op het onderhoudsplan en de waardering van het vastgoed
- Risicobeheersing
- 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 2024 op te stellen exploitatie- & investeringsbegroting;
- Begroting 2024 en meerjarenbegroting
- Rapport Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector ("KWH")

- Evaluatie bestuurder
- Social event met werknemers en vrijwilligers

OVERLEG MET HUURDERS

De RvC heeft gedurende het jaar 2023 regelmatig contact gehad met de Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen. 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. Er is onder meer gesproken over de sfeer en ontwikkeling van het Sldhadorp, over het nieuwe TM centrum, over het project Harmonsich Groeien, over de prestatieafspraken, de geplande nieuwbouw, en over de samenwerking met de RvC, en de bestuurder.

OVERLEG MET PERSONEEL

De raad heeft informeel contact gehad met personeel en vrijwilligers. Eind 2023 heeft de directeur-bestuurder een geslaagd 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 RvC heeft collectief en individueel op verschillende manieren overleg gehad met alle in het dorp actieve organisaties en informeel contact met enkele wethouders van de gemeente Lelystad. Ook heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de RvC van de corporatie uit Urk.

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

Harmonisch Wonen heeft zich ontwikkeld tot regie corporatie. Na het uitbesteden van het jaarlijks en planmatig onderhoud is verdergegaan met de uitbesteding van de administratie. Het goed en professioneel inhoud geven aan het regisserend opdrachtgeverschap is 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. De Beleidsvisie Harmonisch Groeien geeft een goed beeld hoe het dorp zich in de nabije toekomst zal ontwikkelen. Het realiseren van de 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 RvC heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2023 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2023 opgemaakte jaarrekening. De RvC heeft geheel onder eigen verantwoordelijkheid het verslag van haar functioneren in 2023 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 RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2023 dienovereenkomstig vastgesteld. Met vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening van stichting Harmonisch Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2023 € 5.073.768 negatief.

Judith Gelmers

Frederik Kunst

Geert de Nekker

4. 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 2023 alle vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

Vanaf juli 2023 is de wachtlijst weer opengesteld voor woningzoekenden die (nog) geen TM beoefenen. Het totaal aantal woningzoekenden is gestegen van 155 naar 192. De wachttijd voor appartementen liep iets op (van 10 naar 14 maanden). Voor kleine eengezinswoningen bleef de wachttijd vrijwel gelijk van 35 naar 34 maanden. De wachttijd voor een kantoorwoning was afwijkend met 11 maanden. Voor grote woningen liep de wachttijd terug van 40 naar 32 maanden. De mutatiegraad was 5,2% (vorig jaar 6,2%).

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. Sinds 2021 zijn structurele gesprekken gevoerd 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 gestopt. In 2023 zijn de gesprekken met de gemeente Lelystad hervat hetgeen ertoe heeft geleid dat in het voorjaar van 2024 de grondoptie uiteindelijk is verkregen.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

De kwaliteit van het huidige woningbezit is in 2023 een belangrijk onderwerp geweest voor Harmonisch Wonen. 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. Ondertussen is vastgesteld dat de onderhoudskosten in de toekomst hoger zullen liggen dan eerder geraamd en is de eerdere onderhoudsbegroting aangepast.

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 2023 hebben zij dit werk ook verricht. De klanttevredenheid volgens de KWH systematiek bleef in 2023 gelijk met 7,9.

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,- per VHE. Buiten de afkoop hebben er nog voor bijna Euro 69.388 (2022 Euro 78.753) aan reparaties plaatsgevonden.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Groot onderhoud wordt uitgevoerd conform de Meer Jaren Onderhouds Planning ("MJOP") en is in 2022 gestart. In 2023 zijn de werkzaamheden "on hold" gezet omdat is vastgesteld dat er in de houten gevels zgn. wolmanzouten zaten. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd en vastgesteld dat de gevels alleen met beschermende maatregelen verwijderd kunnen worden. De onderhoudsplannen zijn vervolgens bijgesteld en in 2024 hervat. Eén en ander heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van de waarde van het vastgoed van bijna Euro 5,5 miljoen.

ENERGIELABELS

Bij de bouw is iedere keer zwaarder geïsoleerd dan indertijd wettelijk verplicht. In 2022 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 2023 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

Het merendeel van de goedkope woningen in de voorraad zijn gelabeld voor jongeren tot 35 jaar. Een deel van de woningen is op de begane grond en gelijkvloers. Sommige van deze woningen worden verhuurd aan 55+’ers. In totaal valt 87% van de DAEB-woningen voor zittende huurders in de categorie ‘betaalbaar’ met een huur onder de aftoppingsgrenzen (tot Euro 808,06). Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

IN 2023 HUURVERLAGING NAAST REGULIERE HUURVERHOGING

De wetgever heeft bepaald dat er in 2023 voor huishoudens met lage inkomens een huurverlaging doorgevoerd werd. Dit ging om 94 adressen. Voor overige huishoudens mocht een reguliere huurverhoging doorgevoerd worden.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURANPASSINGEN

We hebben in 2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, en huurverlaging of -bevriezing op aanvraag. Huurders konden een beroep doen op huurverlaging indien zij een laag inkomen hadden en niet meegenomen waren in de landelijke huurverlaging. Dit is in 11 gevallen voorgekomen op basis van inkomen en samenstelling van het huishouden. In 3 gevallen werd een bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging erkend. 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 2023 is er voor 100% passend toegewezen aan de betreffende doelgroep.

HUURDERVING

In 2023 was de huurderving door leegstand 0,09% (Euro 348). In 2022 was dit Euro 1.446. In 2023 is Euro 264,- 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 boven op de standaard opgebouwde wachttijd.

In 2023 waren alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

In 2023 staan 158 huishoudens als actief woningzoekenden ingeschreven waarvan 146 TM-techniek beoefenen. In 2023 hebben zich 62 huishoudens ingeschreven. De wachtlijst neemt toe. Het totaal aantal woningzoekenden (inclusief passieve inschrijvingen) is naar 192 gegroeid.

TOEWIJZINGSBELEID

Alle actief 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.

HOOGTE VAN DE HUUR

Harmonisch Wonen verhuurt in principe woningen aan nieuwe huurders voor de markthuur. Echter, in 2023 is in slechts in twee van de elf mutaties verhuurd voor de maximale huur. 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 bijna Euro 6000 lager geworden dan voorheen.

Indien alle nieuw verhuurde woningen zouden zijn verhuurd voor de marktwaaarde, zoals een commerciële belegger zou doen, dan hadden zouden de huurinkomsten hoger zijn geweest. Vanuit dit perspectief is er op de nieuwe verhuurde woningen op jaarbasis bijna Euro 32.000 korting gegeven als bijdrage aan de betaalbaarheid.

STAATSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2023 zijn er 12 nieuwe huurders verwelkomd. In 2023 zijn de inkomens voor staatssteungrenzen uitgesplitst: voor alleenstaanden Euro 44.035, voor meerpersoonshuishoudens Euro 48.625. 100% van de nieuwe verhuurde woningen zijn

verhuurd aan mensen met een inkomen onder die staatssteungrenzen. Er is in 2023 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 2023 is volgens de wet 100% passend verhuurd aan de betreffende doelgroep.

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 2023 hebben twee verhuringen plaatsgevonden op basis van extra telmaanden wegens urgentie. (In 2022: 2, 2021: 2). Er zijn in 2023 geen woningen verhuurd aan vluchtelingen met een verblijfsstatus ("vergunninghouder").

DE LELYSTADSE WONINGMARKT

De wachttijden voor de woningen van Harmonisch Wonen waren in 2023 lager dan die van de andere lokale corporatie. De wachttijden elders in Lelystad lagen in 2023 gemiddeld op 5,5 jaar (jaarverslag Centrada 2022). Dat is hoger dan de wachttijd bij Harmonisch Wonen in 2023 (tot gemiddeld 1,5 jaar). Het Sidhadorp-project is in omvang circa 2,5% van de Lelystadse markt voor sociale huurwoningen en heeft in die zin beperkte impact op deze markt.

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 is 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 2023 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 2023 is 1.778 uitgegeven (Euro) 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”. In 2023 heeft de huurdersorganisatie een actieve rol gespeeld rond planmatig onderhoud aan o.a. de gevels en de plannen rond nieuwbouw. Verder heeft zij een rol gespeeld als aanspreekpunt voor huurders over diverse onderwerpen en gaven zij daar terugkoppeling over aan de werkorganisatie. In augustus is er een bewonersavond gehouden.

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 Sidhadornieuws en de bijbehorende website op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen. Het bewonersblad kwam in 2023 voor het 27e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL-DLF en SOWCI-Lelystad. Ook in 2023 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, Instagram, 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 2023 ruim 300.

Voor de rondleidingen hebben zich 45 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 2023 zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2023 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 29 miljoen bestaat voor ruim Euro 24 miljoen uit eigen vermogen. Solvabiliteit is bijna 84%.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting was in 2023 Euro 5,0 miljoen negatief (2022 Euro 3,5 miljoen positief). De afname van Euro 8,5 miljoen wordt verklaard door een aanzienlijk lagere marktwaarde als gevolg van achterstallig onderhoud geraamd voor 2024 t/m 2028 (2023: Euro 5.517.524 negatief; 2022 Euro 3.288.370 positief). Gecorrigeerd voor de herwaarderingen, zou het resultaat voor belasting Euro 549.970 geweest zijn (2022: 219.072).

WINSTBELASTING

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

FINANCIERING

Per Ultimo 2023 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.509.124 (2022: Euro 4.572.979) borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 752.539 (2022: 766.763).

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt eind 2023 3,12% (2022: 2,86%). 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 waarde van de vastgoedbeleggingen is afgenomen van circa Euro 33,9 miljoen tot circa Euro 28,3 miljoen. De afname wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de daling van de marktwaarde ultimo 2023 van Euro 5,5 miljoen. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is toegenomen van Euro 32 miljoen naar Euro 42,8 miljoen (circa 34%). Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponden van het bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is wat er extra nodig is om als woningcorporatie te kunnen werken; specifiek voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Het grootste verschil zit in de lagere huren die de

woningcorporatie kan rekenen als gevolg van de sociale verhuur. De beleidswaarde is Euro 11,9 miljoen.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

AARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	(1)	7.286	13.089
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB-vastgoed in exploitatie		27.485.075	32.936.784
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		771.452	837.267
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		130.971	83.175
Totaal van vastgoedbeleggingen		28.387.498	33.857.226
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		45.406	51.339
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvorderingen		6.418	9.449
Totaal van financiële vaste activa		6.418	9.449
Totaal van vaste activa		28.446.608	33.931.103
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		18.834	15.809
Belastingen en premies van sociale verzekering		51.482	387.110
Overige vorderingen		-	-
Overlopende activa		42.465	20.449
Totaal van vorderingen		112.781	423.368
Liquide middelen	(6)	917.213	738.043
Totaal van vlottende activa		1.029.994	1.161.411
Totaal van activa		29.476.602	35.092.514

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserves	16.958.104	22.475.628
Overige reserves	7.823.322	7.381.004
Totaal van eigen vermogen	24.781.426	29.856.632
Langlopende schulden (8)		
Schulden aan kredietinstellingen	3.322.397	4.509.124
Totaal van langlopende schulden	3.322.397	4.509.124
Kortlopende schulden (9)		
Schulden aan kredietinstellingen	1.186.727	63.855
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	68.160	426.515
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.439	104.770
Overige schulden	2.598	4.538
Overlopende passiva	108.855	127.079
Totaal van kortlopende schulden	1.372.779	726.758
Totaal van passiva	29.476.602	35.092.514

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

Functioneel model		2023	2022
Huuropbrengsten	(10)	1.567.588	1.573.351
Opbrengsten servicecontracten	(11)	21.905	21.889
Lasten servicecontracten	(12)	-21.905	-21.889
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-369.993	-256.997
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-374.935	-789.293
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-76.157	-145.882
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		746.503	381.179
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16)	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.517.524	3.288.370
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-5.517.524	3.288.370
Opbrengst overige activiteiten		34.005	34.912
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	(18)	34.005	34.912
Overige organisatiekosten	(19)	-82.649	-76.163
Kosten omtrent leefbaarheid	(20)	-1.778	-50
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5.252	-1.313
Rentelasten en soortgelijke kosten		-151.363	-119.493
Totaal van financiële baten en lasten	(21)	-146.111	-120.806
Totaal van resultaat voor belastingen		-4.967.554	3.507.442
Belastingen incl. mutaties latenties	(22)	-106.215	-87.539
Afrondingen		1	
Totaal van resultaat na belastingen		-5.073.768	3.419.903

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.564.563	1.583.898
Vergoedingen	21.905	22.111
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-30.062	2.176
Ontvangen interest	5.252	-1.323
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.561.658	1.606.862
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-144.335	-119.223
Onderhoudsuitgaven	-374.935	-401.800
Overige bedrijfsuitgaven	-364.112	-288.269
Betaalde interest	-151.363	-111.834
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Verhuurdersheffing	-2.409	-106.506
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.778	-
Vennootschapsbelasting	-229.413	-223.715
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.268.346	-1.251.349
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	293.312	355.513
Investeringsactiviteiten		
Investeringsmateriële vaste activa	-50.287	-32.932
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-50.287	-32.932
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-50.287	-32.932
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-63.855	-58.919
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-63.855	-58.919
Mutatie geldmiddelen	179.170	263.662
Geldmiddelen aan het begin van de periode	738.043	474.381
Geldmiddelen aan het einde van de periode	917.213	738.043
Mutatie geldmiddelen	179.170	263.662

ALGEMEEN

REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 24 juni 2024.

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 infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. Voorts is in artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat. Deze moeten zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 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.

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 marktwaaarde in verhuurde staat voor zover het de full-versie betreft (uitsluitend voor niet-DAEB-eenheden). De marktwaaarde 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

Eind maart 2024 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 beschikbaar gekomen.

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.

Uit de nieuwe waarde berekeningen volgens het Handboek modelmatig waarderen 2023 blijkt dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2023 circa € 5,5 miljoen negatief bedraagt (2022: € 3,3 miljoen positief).

VERBONDEN PARTIJEN

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

SALDEREN

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie

d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en op basis van artikel 45 van de Woningwet 2015 en artikel 49 van 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.

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.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Belastinglatenties

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

VLOTTENDE ACTIVA

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 banktegoeden en eventueel 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is

voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,40% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

BELASTINGEN

ACUTE BELASTINGEN

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

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

LATENTE BELASTINGEN

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt in beginsel een latente belastingvordering 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.

HUROPBRENGSTEN

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

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

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

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

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

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

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

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 (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

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

ACTIVA
VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2023	2022
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	40.304	33.917
	13.089	19.475
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	0	0
Afschrijvingen	-	-
	5.803	6.386
	-5.803	-6.386
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
	46.106	40.304
	7.286	13.089
Afschrijvingspercentage Overige immateriële vast activa	20%	

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.762.648	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	22.174.136	19.000.879	225.328	110.215
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	32.936.784	29.763.527	837.267	722.154
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investerings, uitgaven na eerste waardering	-	-		
- Buitengebruikstellingen en afstotingen				
- Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-5.451.709	3.173.257	-65.815	115.113
- overige mutaties	-	-		
Totaal mutaties	-5.451.709	3.173.257	-65.815	115.113
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.762.648	10.762.648	611.939	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	16.722.427	22.174.136	159.513	233.363
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	27.485.075	32.936.784	771.452	837.267

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	83.175	34.890
Mutaties in het boekjaar	47.796	48.285
Boekwaarde per 31 december	<u>130.971</u>	<u>83.175</u>

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 gebruik 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.

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)	1.734	1.734	1.734	1.734
Beheerkosten per vhe (gemiddeld)	509	509	509	509
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar-zelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%
Mutatiekans bij uitponden	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%

<i>Parameters bedrijfsmatig en maatsch. onroerend goed</i>	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (Euro)	8,36	8,36	8,36	8,36
Mutatieonderhoud per m2 bvo (Euro)	13,97	13,97	13,97	13,97
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)	0,0556%	0,556%	0,556%	0,556%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	9,95%	9,95%	9,95%	9,95%

Berekening

Voor de berekening van de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is gebruik gemaakt van de applicatie WALs (versie 6.29) ontwikkeld door Ortec Finance.

BELEIDSWAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2023 is in totaal bijna Euro 16,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2022: Euro 22,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening.

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2023			31-12-2022		
	Markt- waarde	WOZ- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	WOZ- waarde	Beleids- waarde
Sociale huurwoningen	27.485.075	41.815.000	11.239.702	32.936.784	31.115.000	17.053.010
<i>DAEB vastgoed</i>	<i>27.485.075</i>	<i>41.815.000</i>	<i>11.239.702</i>	<i>32.936.784</i>	<i>31.115.000</i>	<i>17.053.010</i>
Huurwoningen > toeslaggrens	511.185	577.000	404.803	488.472	436.000	444.197
Bedrijfsruimten	260.267	363.000	260.267	348.795	429.000	348.795
<i>Niet-DAEB vastgoed</i>	<i>771.452</i>	<i>940.000</i>	<i>665.070</i>	<i>837.267</i>	<i>865.000</i>	<i>792.992</i>
Totaal	28.256.527	42.755.000	11.904.772	33.774.051	31.980.000	17.846.002

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 11,9 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen) en de beleidswaarde per ultimo 2023 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

in miljoenen Euro

Marktwaarde verhuurde staat	28,3
Beschikbaarheid (door exploiteren)	5,8
Betaalbaarheid (huren)	-13,4
Kwaliteit (onderhoud)	-0,6
Beheer (beheerkosten)	-8,2
<i>Subtotaal</i>	<i>-16,4</i>
Beleidswaarde	11,9

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

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs	139.917	118.707
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-88.581	-86.436
	<u>51.336</u>	<u>32.271</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsprijs	2.731	21.210
Afschrijvingen	- 8.661	-2.145
	<u>5.930</u>	<u>19.065</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	142.648	139.917
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-97.242	-88.581
	<u>45.406</u>	<u>51.336</u>

Investering betreft aanschaf kantoorstoelen en laptops.

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

	2023	2022
Stand per 1 januari	9.449	25.522
Dotatie voor Vestia lening	0	0
Vrijval:		
Disagio Vestia lening	-0	-13.042
Disagio overige leningen	-3.031	-3.031
Stand per 31 december	6.418	9.449

5. VORDERINGEN

	2023	2022
Huurdebiteuren	10.760	6.945
Overige debiteuren	8.074	8.864
Vertrokken bewoners	-	-
Totaal vorderingen	18.834	15.809

Specificatie huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Huidige huurders per periode:	16	16	3.913	3.298
1 tot 2 maanden	4	6	2.916	5.405
2 tot 3 maanden	1	1	1.509	1.359
3 tot 4 maanden		1	-	1.882
4 tot 5 maanden			-	-
5 tot 6 maanden	1		3.272	-
6 maanden of meer	1		4.150	-
Subtotaal	23	24	15.760	11.945
Af: Voorziening dubieuze debiteuren			-5.000	-5.000
Totaal huurdebiteuren			10.760	6.945

De huurachterstand bedraagt ultimo 2023 1,00% van de bruto jaarhuur (2022: 0,74%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Vennootschapsbelasting 2021	0	155.998
Vennootschapsbelasting 2022	46.217	231.112
Vennootschapsbelasting 2023	4.302	
Te vorderen BTW	963	
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	51.482	387.110

Overige vorderingen	2023	2022
Door te belasten onderhoud aan bewoners	-	-
Totaal Overige vorderingen	-	-

Overlopende activa	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	33.786	-
Betwiste huurverhoging	-	876
Omzetbelasting	-	-
Overlopende activa	8.679	19.573
Totaal overlopende activa	42.465	20.449

6. LIQUIDE MIDDELEN

	2023	2022
Rabobank lopende rekeningen	189.373	80.039
Rabobank spaarrekening	727.840	658.004
	917.213	738.043

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.
--

7. EIGEN VERMOGEN

<i>Herwaarderingsreserve</i>	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	22.475.628	19.188.054
<i>Correctie voorgaand jaar</i>	0	-796
<i>Overboeking vanuit overige reserves</i>	-5.517.524	3.288.370
<i>Stand per 31 december</i>	16.958.104	22.475.628

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.

<i>Overige reserves</i>	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	7.381.004	7.249.471
<i>Correctie voorgaand jaar</i>	-1.438	-
<i>Resultaat</i>	-5.073.768	3.419.903
<i>Overboeking naar herwaarderingsreserve</i>	5.517.524	-3.288.370
<i>Stand per 31 december</i>	7.823.322	7.381.004

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

	2023	2022
Stand per 1 januari	4.572.979	4.634.210
Opgenomen gelden	-	1.000.000
Aflossingen/disagio	-63.855	-
		1.061.231
Stand per 31 december	4.509.124	4.572.979
Aflossing komend jaar	-1.186.727	- 63.855
Stand langlopende deel per 31 december	3.322.397	4.509.124

Per ultimo 2023 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.509.124 borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 752.539.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2023 bedraagt Euro 4.482.000 (2022: 4.416.000).

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2023 3,12% (2022: 2.86%). De leningen worden afgelost op basis van fixed, lineair of annuïteit.

Rente en kasstroomrisico

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

Leningrestant per 31-12-2023			Restant looptijd	Einddatum	Percentage	Vorm
BNG	WSW 49147	600.000,00	> 5 jaar	24-12-2029	0,380%	fixe
NWB	Inz. Vestia	164.349,00	> 5 jaar	21-12-2061	4,860%	ann
BNG	WSW 39058	274.644,00	<5 jaar	30-11-2027	4,434%	ann
NWB	WSW 31660	1.000.000,00	<5 jaar	01-10-2026	4,125%	fixe
NWB	WSW 46836	350.000,00	<5 jaar	14-06-2027	1,300%	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	01-03-2026	3,920%	fixe
ASN	WSW 45932	120.131,00	< 5 jaar	28-07-2024	2,230%	fixe

In 2024 vervalt een lening van Euro 1 miljoen. Hiervoor zal herfinanciering gearrangeerd worden.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

40

<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	2023	2022
<i>Kortlopend deel van de langlopende schulden</i>	1.186.727	63.855
<i>Totaal schulden aan kredietinstellingen</i>	1.186.727	63.855

<i>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	2023	2022
<i>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	68.160	426.515
<i>Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	68.160	426.515

<i>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>	2023	2022
<i>Loonheffing en premies sociale verzekeringen</i>	3.564	3.548
<i>Omzetbelasting</i>	2.875	101.222
<i>Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</i>	6.439	104.770

<i>Overige schulden</i>	2023	2022
<i>Afrekening diverse servicekosten</i>	2.598	4.538
<i>Diverse schulden</i>	-	-
<i>Totaal aan overige schulden</i>	2.598	4.538

<i>Overlopende passiva</i>	2023	2022
<i>Niet vervallen rente</i>	40.739	46.150
<i>Vooruit ontvangen huren</i>	12.748	13.915
<i>Betwiste huurverhoging</i>	-	876
<i>Accountantsonderzoek jaarrekening</i>	31.000	24.200
<i>Overige overlopende passiva</i>	22.605	40.185
<i>Reservering niet opgenomen vakantiedagen</i>	1.763	1.753
<i>Totaal overlopende passiva</i>	108.855	127.079

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 2027. Voor het jaar 2024 en de resterende jaren bedraagt de verplichting circa Euro 12.400 per jaar. 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 459,05) is Harmonisch Wonen een vast jaarbedrag verschuldigd van Euro 194,25 per verhuureenheid en dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2024 bedraagt de verplichting circa Euro 52.000 inclusief omzetbelasting. 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 2023 is er uit hoofde van deze overeenkomst Euro 5.773 exclusief omzetbelasting gefactureerd. Deze partij kan pas factureren wanneer declarabele uren zijn gemaakt en/of bepaalde ijkpunten zijn bereikt.

Grondoptie

Er is een intentieovereenkomst afgesloten met de Gemeente Lelystad welke is getekend door beide partijen d.d. 9 februari 2024. Dit ziet toe op het onderzoeken van de haalbaarheid van de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw van 26 woningen, deze definitief vorm te geven en de benodigde processen te doorlopen. Als randvoorwaarden gelden dat Stichting Harmonisch Wonen een financieel sluitend plan aan de Gemeente Lelystad dient te overleggen. Op dit moment wordt onderzocht op welke wijze de uitgifte van de grond zal plaatsvinden. De kosten in de verkenningsfase en haalbaarheidsfase zijn geschat op circa € 45.000, welke ofwel zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs danwel in rekening zullen worden gebracht bij Stichting Harmonisch Wonen. Verder is opgenomen dat bij de koop een eenmalig bedrag van EUR 500 per woning is verschuldigd aan de gemeente als bijdrage in de kosten die de gemeente maakt voor woonpromotie en woonmarketing.

GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB – FUNCTIONEEL MODEL

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

10. HUUROPBRENGSTEN

10. Huuropbrengsten	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.505.339	1.505.339		1.513.978
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	25.077	-	25.077	24.273
Bedrijfsruimten	37.797	-	37.797	36.619
	1.568.213	1.505.339	62.874	1.574.870
Af: huurderiving wegens leegstand	-361	-334	-27	-1.447
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-264	-264	-	-72
Totaal huuropbrengsten	1.567.588	1.504.741	62.847	1.573.351

De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaand boekjaar is -2,19% (2022: 2,23%).

Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2022: 0 verhuureenheden).

De huurderiving door leegstand bedroeg dit jaar 0,02% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,09%).

De huurderiving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0,02% (vorig jaar 0,01%).

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

11. Opbrengsten servicecontracten	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Leveringen en diensten Vergoedingsderving wegens leegstand	21.905	21.554	351	21.889
Totaal opbrengsten servicecontracten	21.905	21.554	351	21.889

De vergoedingsderving door leegstand bedroeg 0,03% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,03%).

12. LASTEN SERVICECONTRACTEN

12. Lasten servicecontracten	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Onderhoud en schoonmaakkosten (servicekosten)	21.905	20.848	1.057	21.889

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.

13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Toegerekende organisatiekosten	367.294	352.569	14.725	254.964
Bijdragen VVE	118	113	5	1.457
Diverse lasten	2.581	2.477	104	576
Totaal lasten- verhuur en beheeractiviteiten	369.993	355.159	14.834	256.997

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:

	2023	2022
Lonen, salarissen en personeelslasten	144.335	128.649
Huisvestingskosten	7.964	6.625
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie	14.302	8.532
Werk derden financiële informatieverzorging	126.392	45.648
Advieskosten	26.002	29.020
Automatiseringskosten	20.500	16.572
Overige algemene kosten	22.699	18.178
Promotiekosten	5.686	1.784
Contributie landelijke federatie (Aedes)	2.113	1.988
Totaal toegerekende organisatiekosten	369.993	256.996

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

	2023	2022
Lonen en salarissen	92.949	89.987
Sociale lasten	17.731	15.958
Pensioenlasten	13.470	13.428
Overige personeelskosten	20.185	9.276
Ten laste van Lasten verhuur en beheer	144.335	128.649

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 2023 Euro 104.000 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 2023				
Bedragen x Euro 1	Gelmers		Kunst	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01/31-12		01-01/31-12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.232		7.488	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.480		8.320	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	11.232		7.488	
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 2022	Gelmers	Gelmers	Kunst	Vlak
bedragen x Euro 1				
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 2023	De Nekker			
bedragen x Euro 1				
Functiegegevens	Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01/31-12			
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.488			

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.320	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	7.488	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	
Gegevens 2022		
bedragen x Euro 1	Snieders	De Nekker
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling 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.

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 2023 Euro 1	bedragen x	Berkhout
Functiegegevens		directeur- bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2023		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		72.366
Beloningen betaalbaar op termijn		10.834
<i>Subtotaal</i>		<i>83.200</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		83.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		83.200
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2022 Euro 1	bedragen x	Berkhout
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieervulling in 2022		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>70.800</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		80.800
Bezoldiging		80.800

De bezoldiging aan bestuurders zoals bedoeld in artikel 2:383 BW bedraagt over 2023 Euro 83.200.

In 2023 zijn 90,5 PE-punten behaald.

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Planmatig onderhoud	275.471	274.819	652	683.656
Klachten- en mutatieonderhoud	69.388	68.550	838	78.753
Woningverbetering ten laste van het resultaat	-	-	-	-
Contract onderhoud	30.076	28.579	1.497	26.884
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	374.935	371.948	2.987	789.293

In de kosten van het planmatig onderhoud zijn opgenomen het plaatsen van brandmelders in de woning ad Euro 5.300 als gevolg van de wettelijk gestelde eisen, bijdrage V.v.E Euro 2.500 voor planmatig onderhoud voor de jaren 2023 en het afronden van het uitvoeren van groot onderhoud ad Euro 267.717 aan het woningbezit.

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Belastingen	66.471	63.673	2.798	58.247
Verzekeringen	6.664	5.156	1.508	6.201
Verhuurderheffing	2.409	2.409	-	80.472
Heffing AW	-	-	-	962
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-	-	-
Diverse kosten	613	613	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	76.157	71.851	4.306	145.882

16. 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.

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Verkoop huurwoningen	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte huurwoningen	-	-	-	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN

17. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Waardeverandering DAEB-vastgoed	-5.451.709	-5.451.709		3.173.257
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed	-65.815		-65.815	115.113
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-5.517.524	-5.451.709	-65.815	3.288.370

18. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

18. Nettoresultaat overige activiteiten	2023	DAEB	NIET-DAEB	2022
Doorbelaaste uren t.l.v. project	28.288	27.157	1.131	28.080
Overige baten en lasten	5.717	5.488	229	6.832
Totaal resultaat overige activiteiten	34.005	32.645	1.360	34.912

19.OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

19. Overige organisatiekosten	2023	DAEB	NIET- DAEB	2022
Accountantsonderzoek jaarrekening	35.689	34.261	1.428	30.250
Bezoldiging en kosten RvC	46.960	45.082	1.878	45.913
Totaal overige organisatiekosten	82.649	79.343	3.306	76.163

20.LEEFBAARHEID

20. Leefbaarheid	2023	DAEB	NIET- DAEB	2022
Huur restaurant Kosten	1.778	1.707	71	50
Totaal leefbaarheid	1.778	1.707	71	50

21.FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	DAEB	NIET- DAEB	2022
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.252	5.042	210	1.313
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.252	5.042	210	1.313

Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	DAEB	NIET- DAEB	2022
Leningen huurcomplexen	141.529	135.868	5.661	114.337
Bankkosten	9.834	9.441	393	5.156
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	151.363	114.910	6.054	119.493

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 2024 wordt ontvangen, is bepalend voor belastingjaar 2023. In onderstaand overzicht is uitgegaan van een WOZ-waardestijging van 4,2%. Vandaar kan de fiscale positie over 2023 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:

	2023	2022
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	120.700	54.273
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-17.516	17.193
Mutatie latente vennootschapsbelasting	3.031	16.073
Totaal belastingen	106.215	87.539

RESULTAATBESTEMMING

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2023

De directie stelt voor om het verlies over 2023, ad Euro 5.073.768, te onttrekken aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 24 juni 2024. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In het voorjaar van 2024 is heeft Harmonisch Wonen samen met de gemeente Lelystad een intentieverklaring getekend voor de verwerving van grond bij de entree van het Sidhadorp t.b.v. de bouw van circa 26 woningen.

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 24 juni 2024 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, 24 juni 2024

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag 2023 opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 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 vervolgens gegevensgericht 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 marktwaarde en/of de beleidswaarde

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de markt- en beleidswaarde;
- het kennis nemen van en inhoudelijk evalueren van het goedkeurende ISAE 3402 type II-rapportage wat betreft de voor de berekening van markt- en beleidswaarde gehanteerde software (Wals);
- het gegevensgericht controleren dat de gehanteerde veronderstellingen bij de berekening van de markt- en beleidswaarde overeenstemmen met de voorgeschreven parameters volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- het gegevensgericht controleren van de bij de berekening van de markt- en beleidswaarde gehanteerde informatie van Stichting Harmonisch Wonen over het vastgoed, waaronder informatie als de samenstelling van het verhuurbezit, WOZ-waardes, actuele huren en WWS-punten, met onderliggende documentatie.

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 2023 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 2023 opgenomen andere informatie

Het jaarverslag 2023 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 2023, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- 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.

Den Bosch, 28 juni 2024
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden

B.A.S.A. Gulicher RA

661079466/BG/2045

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

Functioneel model		2023			2022
		Totaal	DAEB	NIET-DAEB	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille					
Huuropbrengsten	-11	1.567.588	1.504.741	62.847	1.573.351
Opbrengsten servicecontracten	-12	21.905	21.554	351	21.889
Lasten servicecontracten	-13	-21.905	-20.848	-1.057	-21.889
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-14	-369.993	-355.160	-14.834	-256.997
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15	-374.935	-371.948	-2.987	-789.293
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-76.157	-71.851	-4.306	-
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		746.503	706.488	40.015	381.179
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille					
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	-17	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille					
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18	-5.517.524	-5.451.709	-65.815	3.288.370
Overige activiteiten	-19				
Opbrengst overige activiteiten		34.005	32.645	1.360	34.912
Kosten overige activiteiten		-	-	-	-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten		34.005	32.645	1.360	34.912
Overige organisatiekosten	-20	-82.649	-79.343	-3.306	-76.163
Kosten omtrent leefbaarheid	-21	-1.778	-1.707	-71	-50
Bedrijfsresultaat		-4.821.442	-4.793.626	-27.816	3.628.248
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5.252	5.042	210	-1.313
Rentelasten en soortgelijke kosten		-151.363	-145.309	-6.045	-119.493
Totaal van financiële baten en lasten		-146.111	-140.266	-5.845	-120.806
Totaal resultaat vóór belastingen		-4.967.553	-4.933.892	-33.661	3.507.442
Belastingen	-23	-106.215	-101.968	-4.247	-87.539

Resultaat na belastingen	-5.073.768	-5.035.860	-37.908	3.419.903

BIJLAGE 2 KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

<i>(volgens de directe methode x Euro 1)</i>	2023			2022
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.564.563	1.501.837	62.726	1.583.899
Vergoedingen	21.905	21.027	878	22.111
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-30.062	-28.857	-1.205	2.176
Renteontvangsten	5.252	5.041	211	-1.323
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.561.658	1.499.048	62.610	1.606.862
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-144.335	-138.548	-5.787	-119.223
Onderhoudsuitgaven	-374.935	-359.903	-15.032	-401.801
Overige bedrijfsuitgaven	-364.112	-349.514	-14.598	-288.220
Betaalde interest	-151.363	-145.295	-6.068	-111.835
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat:				
Verhuurdersheffing	-2.409	-2.312	-97	-106.506
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.778	-1.707	-71	-50
Vennootschapsbelasting	-229.413	-220.215	-9.198	-223.715
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.268.346	-1.217.494	-50.850	-1.251.349
Kasstroom uit operationele activiteiten	293.312	281.553	11.759	355.513
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden				
Aankoop				
Investerings	-50.287	-48.271	-2.016	-32.932
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-50.287	-48.271	-2.016	-32.932
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	1.000.000
Nieuwe leningen niet geborgd	-	-	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-63.855	-61.295	-2.560	-1.058.919
Aflossingen leningen niet geborgd				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-63.855	-61.295	-2.560	-58.919

Mutatie geldmiddelen	179.170	171.987	7.184	263.662
Liquide middelen per 1 januari	738.043	708.454	29.589	474.381
Liquide middelen per 31 december	917.213	880.440	36.773	738.043
Mutatie liquide middelen	179.170	171.987	7.184	263.662

