

REGLEMENT FINANCIËEL BELEID EN BEHEER

Vastgesteld door het Bestuur d.d.: 26 augustus 2025

Goedgekeurd door de RvC d.d.: 8 september 2025



ADRES Rivierenlaan 230, 8226 LH Lelystad
TELEFOON 0320-218077
E-MAIL info@harmonischwonen.nl
WWW www.harmonischwonen.nl
BANK NL62RABO 03376 77 085
HUUR NL28RABO 03376 83 808
KVK 41023459
BTW 006199793B01

Inhoud

Inleiding	3
1. Status van het Reglement financieel beleid en beheer	4
1.1. Doelstellingen financieel beleid en beheer	4
1.2. MeerJarenBegroting (MJB)	4
1.3. Streefwaarden en prestatieindicatoren	4
1.4. Mandatering.....	4
2. Interne kaders	4
2.1. Managementinformatie	4
2.2. Risicobeheersing	5
2.3. Organisatiestructuur financieel beleid en beheer	5
2.4. Eindverantwoordelijkheid met betrekking tot financiële- en controlfunctie	5
2.5. Betrokkenheid financiële en controlfunctie.....	56
2.6. De controlfunctie	7
2.7. Kennisniveau RvC t.a.v. financieel beleid en beheer	7
2.8. Bespreken financiële risico's	7
2.9. Controleanpak	7
3. Specifieke Treasury-bepalingen	8
3.1. Algemene bepalingen.....	8
3.2. Derivaten	8
3.3. Beleggingen en collegiale leningen	8

Inleiding

Harmonisch Wonen is een Toegelaten instelling (T.i.) op basis van Hoofdstuk IV, artikel 19 en volgende van de Woningwet. Artikel 55a van de Woningwet bepaalt dat Harmonisch Wonen een reglement financieel beleid en beheer opstelt teneinde inzichtelijk te maken op welke wijze zij haar financiële continuïteit borgt.

In het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTiV) en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTiV) zijn nadere eisen gesteld aan dit Reglement.

De eisen die aan het Reglement van Harmonisch Wonen zijn gesteld hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten.

Het Reglement wordt beheerd door de bestuurder van Harmonisch Wonen en Raad van Commissarissen en wordt eens in de drie jaar (of zoveel vaker als nodig) geëvalueerd, en eventueel indien nodig aangepast. Hiermee borgt Harmonisch Wonen dat het reglement actueel blijft, dat het een feitelijke beschrijving van de processen betreft en dat zij toeziet op de naleving daarvan.

Wijzigingen van het Reglement worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en verantwoord in het jaarverslag, conform art 103 lid 2.BTiV. Wijzigingen die (mede) betrekking hebben op het beleid of beheer van derivaten van de toegelaten instelling, dochtermaatschappij of verbonden onderneming, waarvan de toegelaten instelling meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan, worden tevens ter goedkeuring aan de AW voorgelegd.

Harmonisch Wonen heeft elementen van het Reglement die periodiek herziening vereisen, zoals parametrisering en jaarlijkse aanpassing van streefwaarden, niet opgenomen in het Reglement zelf. Deze worden in de vorm van verwijzingen in dit Reglement naar het desbetreffende document weergegeven. Hiermee voorkomt Harmonisch Wonen dat het Reglement jaarlijks moet worden voorgelegd aan de RvC.

Indien Harmonisch Wonen tussentijds merkt dat ze haar streefwaarden onvoldoende kan halen en mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, dan zal ze dit conform artikel 29 Woningwet terstond aan de Aw melden.

Algemene toelichting bij het beoordelingskader

De voorwaarden die zijn gesteld aan de inhoud van het Reglement zijn opgenomen in de artikelen 13, 14 en 103 tot en met 108 van het BTiV en 40a en 41 van de RTiV.

De Aw heeft bij het opstellen van het toezicht- en beoordelingskader geconstateerd dat de hierboven genoemde regelgeving bij een strikte interpretatie van de bepalingen beperkingen oplegt aan de werkingsduur van het Reglement onder andere door verwijzing naar tijdgebonden documenten, zoals bijvoorbeeld een meerjarenbegroting. Omdat dit door de wetgever niet is bedoeld, is dit Reglement zodanig opgesteld dat het in beginsel een permanente geldigheid en werkingsduur heeft.

Elke corporatie moet ervoor zorgen dat het Reglement actueel blijft. Het Reglement is enerzijds een omschrijving van de werkwijze, anderzijds is in het Reglement vastgelegd hoe wordt toegezien op de werkwijze. De extern accountant zal ook op de naleving van het reglement moeten toezien en Harmonisch Wonen ziet erop toe dat deze taak ook onderdeel van de opdracht aan de accountant zal zijn.

1. Status van het Reglement financieel beleid en beheer

Het Reglement is getoetst aan de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet (artikel 29, artikel 55a), het BTiV (artikelen 103 tot en met 108) en regeling (artikel 40 a en 41). Conform BTiV artikel 103 heeft het bestuur geconstateerd dat dit Reglement voldoet aan de wettelijke bepalingen en heeft het op 8 september 2025 voorgelegd ter goedkeuring aan de RvC. De RvC heeft het d.d. 8 september 2025 goedgekeurd.

Op grond van artikel 14 van de BTiV maakt Harmonisch Wonen in het Reglement en beleid inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen afzonderlijk betrekking hebben op hetzij haar daeb-tak, hetzij haar niet-daeb-tak, hetzij haar gehele organisatie. De bepalingen, opgenomen in het Reglement hebben in principe betrekking op de gehele organisatie (dus zowel de daeb-tak alsook de niet daeb-tak), tenzij er expliciet wordt vermeld dat hiervan wordt afgeweken.

1.1. Doelstellingen financieel beleid en beheer

Conform BTiV artikel 104 lid 1 zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Harmonisch Wonen ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. De financiële continuïteit van Harmonisch Wonen wordt in samenhang met de haar verbonden ondernemingen beschouwd. Op dit moment heeft Harmonisch Wonen geen dochterondernemingen of samenwerkingsvennootschappen.

1.2. Meerjarenbegroting (MJB)

Harmonisch Wonen stelt jaarlijks een Meerjarenbegroting (MJB) op voor ten minste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, conform BTiV artikel 104 lid 2 sub b.

1.3. Streefwaarden en prestatieindicatoren

Harmonisch Wonen neemt in de MJB tevens voor ten minste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op, die betrekking hebben op de in die jaren te verwachte financiële situatie en financiële risico's, conform BTiV artikel 104 lid 2 sub c. De minimale/maximale streefwaarden in de MJB zijn minimaal (maximaal) gelijk aan het minimum (maximum) dat WSW en Aw stellen. Harmonisch Wonen neemt een samenvatting van de streefwaarden en prestatie-indicatoren in een aparte paragraaf op in de MJB.

1.4. Mandatering

Harmonisch Wonen hanteert een mandateringsregeling welke in de procuratieregeling, dit document en het treasury statuut is uitgewerkt.

In deze mandateringsregeling zijn minimaal opgenomen bepalingen ten aanzien van de, door de RvC vast te stellen, bedragen die ten hoogste met een besluit van het bestuur gemoeid mogen zijn zonder dat het onderworpen is aan goedkeuring van de RvC, en de criteria voor die goedkeuring. Dit conform BTiV artikel 104 lid 2 sub e.

2. Interne kaders

In dit hoofdstuk volgen de bepalingen rondom de administratie, de administratieve organisatie, de interne beheersing en governance van Harmonisch Wonen.

De hierna volgende bepalingen rondom de administratie, de administratieve organisatie, interne beheersing en governance betreffen ook zaken waarvan Harmonisch Wonen de feitelijke uitvoering en inrichting elders heeft belegd maar waarvan de wetgever verwacht dat ze expliciet benoemd worden in dit Reglement

2.1. Managementinformatie

De administratie is zodanig ingericht dat op ieder moment op basis van adequate managementinformatie inzicht kan worden verkregen in de ontwikkeling van de te hanteren streefwaarden en prestatie-indicatoren zoals die worden gehanteerd door de toezichthouders en zijn opgenomen in de MJB. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub a.

Harmonisch Wonen stuurt op de streefwaarden en prestatie-indicatoren aan de hand halfjaarlijkse managementinformatie. De managementinformatie omvat de volkshuisvestelijke en financiële aspecten die de corporatie hanteert bij de sturing van haar bedrijfsactiviteiten en biedt inzicht in de belangrijkste risico's die zij heeft onderkend, alsmede de maatregelen die zijn genomen ter beheersing van de risico's.

2.2. Risicobeheersing

De beheersing van de financiële risico's maakt onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering conform BTiV artikel 105 lid 1 sub b. Hiervoor wordt verwezen naar het treasury statuut.

Harmonisch Wonen hanteert ten aanzien van het beheersen van de financiële risico's voor zover mogelijk een controle-technische functiescheiding ten aanzien van het aantrekken van financieringen en ten aanzien van beleggingsactiviteiten. Binnen Harmonisch Wonen zijn dan ook de volgende functies ten aanzien van leningen en geldmiddelenbeheer, te onderscheiden:

- Beschikkende functie: deze is toegewezen aan de directeur bestuurder.
- Registrerende functie: deze wordt uitgevoerd door de partij, waar de administratie plaats vindt van alle transacties zoals die door Treasury worden uitgevoerd. Op dit moment is dat de onderneming Qonsio.
- Beherende functie: deze functie ligt bij de directeur bestuurder.
- Bewarende functie: beheer van de bank- en giromiddelen is bij de directeur bestuurder
- Controlerende functie: RvC
- Adviserende functie: op dit moment is dat de treasuryadviseur Thésor
- Monitorende functie: deze ligt bij de part time bestuurssecretaris

Rond treasury activiteiten zijn de volgende processen te onderscheiden: Het wegzetten van overtollige liquiditeiten en het aantrekken van (her)financiering. Deze zijn vastgelegd in het financieel reglement en treasury statuut.

Harmonisch Wonen draagt er zorg voor dat dit Reglement ook bij toekomstige wijzigingen, met betrekking tot bovengenoemde proces- en functiebeschrijvingen rond treasuryactiviteiten, compliant blijft aan wet- en regelgeving. De corporatie maakt in haar treasurystatuut inzichtelijk hoe zij dit geborgd heeft.

Echter, Harmonisch Wonen zal na initiële goedkeuring van het Reglement door de Aw wijzigingen in proces- en functiebeschrijvingen niet meer afzonderlijk ter goedkeuring voor leggen aan de Aw. Dit alles conform BTiV artikel 105 lid 1 sub c.

2.3. Organisatiestructuur financieel beleid en beheer

De inrichting van het financieel beleid en beheer voldoet aan de op grond van BTiV 105 lid 1 sub d beschreven voorschriften omtrent een voor de corporatie 'passende organisatiestructuur', waaronder in elk geval voorschriften omtrent bevoegdheden en mandatering daarvan en omtrent de betrokkenheid daarbij van de RvC en de controlerend accountant.

De corporatie maakt in haar Reglement inzichtelijk hoe zij uitvoering heeft gegeven aan een passende organisatiestructuur en werkt daarbij tenminste de in BTiV 105 lid 1 sub d en e genoemde aspecten uit, dan wel neemt verwijzingen op naar relevante documenten waar deze aspecten zijn uitgewerkt.

De uitwerking van het financieel beleid ligt vast in onder andere de volgende documenten: Reglement RvC, Reglement Bestuur, Treasurystatuut, Procuratiereglement.

2.4. Eindverantwoordelijkheid met betrekking tot financiële- en controlfunctie

Bij Harmonisch Wonen is de bestuurder, m.b.t. de financiële- en controlfunctie, eindverantwoordelijk. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 1°.

2.5. Betrokkenheid financiële en controlfunctie

Bij voorgenomen besluiten met verstrekking financiële gevolgen zal Harmonisch Wonen de financiële- en controlfunctie beleggen bij de bestuurssecretaris. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 2°.

Voor de specifieke besluiten met verstreckende gevolgen zijn deze besluiten opgenomen in de statuten van de Harmonisch Wonen respectievelijk de statuten van de verbonden onderneming. In de Statuten van Harmonisch Wonen onder artikel 7 zijn een aantal bestuursbesluiten specifiek benoemd die goedkeuring behoeven van de RvC. Tenminste bij deze besluiten zal de financiële- en controlfunctie (in casu de bestuurssecretaris) worden betrokken.

Het betreft de volgende bestuursbesluiten waarbij de financiële- en controlefunctie betrokken dient te worden omdat er sprake is van, of een vermoeden van, verstreckende financiële gevolgen¹, omtrent:

- a) overdracht of overgang van de door de stichting in stand gehouden onderneming dan wel een overwegend deel van die onderneming aan een derde;
- b) het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennoten in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de stichting;
- c) het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, indien daarmee ten minste € 3.000.000,- exclusief BTW gemoeid is, (met uitzondering van investeringen ten behoeve van het in stand houden van of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken in eigendom van de stichting) ;
- d) wijziging van de statuten en de vaststelling of wijziging van het bestuursreglement;
- e) ontbinding van de stichting of wijziging van de rechtsvorm ;
- f) het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement van de stichting;
- g) de gelijktijdige beëindiging of beëindiging binnen een kort tijdsbestek van de arbeidsovereenkomst van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting;
- h) een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de stichting of van personen die als zelfstandigen of in een rechtspersoon of vennootschap daarin werkzaam zijn;
- i) het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de stichting, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, tenzij: met het betrokken besluit van het bestuur een bedrag van minder dan € 3.000.000,- exclusief BTW-gemoeid is, dan wel het betrokken besluit transacties- betreft met betrekking tot woongelegenheden van welke de beoogde verkrijgers natuurlijke personen zijn en waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn woonverblijf heeft of zal hebben ;
- j) het vaststellen van het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeenten waar de stichting feitelijk werkzaam is;
- k) een fusie als bedoeld in artikel 309 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van de stichting en betrokkenheid van de stichting bij een verkrijging van het gehele vermogen als bedoeld in artikel 53 lid 9 Woningwet;
- l) vaststelling dan wel wijziging van de begroting;
- m) vaststelling van de meerjarenprognoses en de financiële meerjarenplanning;
- n) het uitgeven van schuldbrieven;
- o) het bezwaren van de in dit lid onder i. bedoelde zaken;
- p) het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijke medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt;
- q) het vaststellen dan wel wijzigen van een reglement voor het financiële beleid en beheer, inclusief het investerings-, beleggings- en treasurystatuut;
- r) het oprichten van andere rechtspersonen;
- s) het vaststellen dan wel wijzigen van het beleid van de stichting op hoofdlijnen;
- t) het uitoefenen van stemrecht op aandelen in een verbonden onderneming;
- u) het aangaan van geldleningen boven een door de Raad van Commissarissen te bepalen waarde, voor zover de raad aan deze geldlening niet reeds eerder zijn goedkeuring heeft gegeven bij goedkeuring begroting of beleidsplan.

¹ Volgens de wettelijke bepalingen betreft de opsomming alleen besluiten met verstreckende financiële gevolgen. Echter, om consistent te zijn met de statuten met betrekking tot de RvC, is het wenselijk om hier a t/m u op te nemen

2.6. De controlfunctie

De controlfunctie wordt uitgevoerd door de bestuurssecretaris, en omvat ook de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en efficiency van de organisatie.

2.7. Kennisniveau RvC t.a.v. financieel beleid en beheer

De RvC van Harmonisch Wonen heeft voldoende kennis van het financieel beleid en beheer. Dit wordt geoperationaliseerd in de opleidingsprogramma's van de commissarissen om zo kennis op dit vlak te vergaren, danwel op peil te houden. Dit conform BTiV artikel 105 lid 1 sub f. In het Reglement RvC is een profielschets van de RvC vastgelegd om te waarborgen dat op verschillende expertise vlakken (waaronder financiën) kennis binnen de RvC aanwezig is. De RvC dient zodanig te zijn samengesteld dat de juiste kennis en ervaring in huis is, zoals ervaring in de volkshuisvesting, financiële kennis en ervaring, deskundigheid op het gebied van HR, bestuurlijke ervaring bij naar omvang gelijkwaardige of grote organisaties, relevante vastgoedexpertise en juridische kennis. De leden van de RvC blijven hun kennis en vaardigheden ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De leden leven het Permanente Educatiesysteem na. In het jaarverslag worden in het verslagjaar behaalde PE-punten vermeld. Voor elk nieuw RvC-lid is een introductieprogramma opgesteld.

Auditcommissie

Gezien haar omvang stelt de RvC van Harmonisch Wonen geen auditcommissie² in, conform BTiV artikel 105 lid 1 sub g. In plaats daarvan organiseert zij dat tenminste een maal per jaar, voorafgaand aan de besluitvorming inzake de goedkeuring van de jaarstukken, een van haar vergaderingen geheel in het teken staat van de verslaglegging inzake de activiteiten van Harmonisch Wonen. De extern accountant wordt uitgenodigd die vergadering bij te wonen en daar verslag te doen van zijn bevindingen.

2.8. Bespreken financiële risico's

Het bestuur en de RvC bespreken minimaal tweemaal per jaar de belangrijkste financiële risico's aan de hand van een door het bestuur opgestelde managementrapportage. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub h.

Tevens bespreekt de RvC de financiële risico's met de controlerend accountant en met de bestuurder. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub i. Tweemaal per jaar wordt er een tussentijdse rapportage opgesteld en besproken in de RvC. In deze rapportage zijn onder andere de risico's die binnen Harmonisch Wonen spelen, weergegeven.

Financieel jaarplan

Het bestuur van Harmonisch Wonen legt jaarlijks het financiële jaarplan bestaande uit meerjarenbegroting en de jaarbegroting ter goedkeuring voor aan de RvC..

2.9. Controleaanpak

De RvC stelt jaarlijks de (in- en externe)controleaanpak en de speciale aandachtspunten voor de controle vast, in samenspraak met het bestuur en de controlerend accountant. Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub k. In het gesprek met de controlerend accountant heeft de RvC de mogelijkheid om specifieke aandachtspunten mee te geven aan de accountant.

² Dit is verplicht voor Ti's met meer dan 10.000 vhe's.

3. Specifieke Treasury-bepalingen

3.1. Algemene bepalingen

Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") is niet toegestaan. Conform BTiV artikel 106 lid 1 sub d.

3.2. Derivaten

Harmonisch Wonen maakt geen gebruik van derivaten en zal geen nieuwe derivatencontracten sluiten.

3.3. Beleggingen en collegiale leningen

Op dit moment houdt Harmonisch Wonen haar liquide middelen aan op een spaarrekening of rekening courant bij een Nederlandse bank. Harmonisch Wonen heeft niet de intentie haar liquide middelen te stallen bij een andere bank, noch de intentie deze liquide middelen om te zetten in een belegging in aandelen of obligaties. Harmonisch Wonen zet slechts middelen uit bij financiële ondernemingen die gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating afgegeven door ten minste twee van de ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. Conform RTiV artikel 41 lid 1 sub e.