
JAARVERSLAG 2025

JAARVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2025



Zonsopkomst in het Sidhadorp (foto van Ger Lieve)

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

Stichting Harmonisch Wonen en Stichting Habion zijn per 5 februari 2026 gefuseerd. De verkrijgende rechtspersoon is stichting Habion, en de verdwijnende rechtspersoon is Stichting Harmonisch Wonen.

1. VOORWOORD	4
2. BESTUURSVERSLAG	6
VISIE	6
OPGAVE EN STRATEGIE	6
HET BEZIT	7
HUISVESTING VOOR DE KLANT	7
BELEIDSCYCLUS	7
JAARRESULTAAT	8
FISCALITEITEN	8
MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE	8
ORGANISATIESTRUCTUUR	10
BELANGHEBBENDEN EN EXTERNE SAMENWERKING	11
INTERNE CONTROLE	12
PERSONEEL EN ORGANISATIE	12
RISICOBEREIDHEID	12
RISICOMANAGEMENTSYSTEEM	13
RISICO'S EN BIJBEHORENDE BEHEERSMAATREGELEN	13
TOEKOMST	15
BESTUURSVERKLARING	16
3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	17
DE RAAD ALS TOEZICHTHOUDER	19
GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES	19
WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN	20
TOEZICHT EN TOETSING	22
ORGANISATIE	24
DE RAAD ALS WERKGEVER	26
ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN	26
SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT (GR 5.11)	27
VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN	27
OVERLEG MET HUURDERS	28
OVERLEG MET PERSONEEL	28
OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS	28
TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK	29
VERKLARING	30
4. Volkshuisvestingsverslag	31
Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	31
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	31
KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID	31
REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD	31
PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD	31
ENERGIELABELS	32
TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN	32
VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN	34
Leefbaarheid, zorg en welzijn	34
SAMENWERKING	34
GEBOUWEN	34
UITGAVEN LEEFBAARHEID	35
BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER	35
WEBSITE EN SOCIALE MEDIA	36
KLACHTENCOMMISSIE	36
Jaarrekening	40
Jaarrekening	41
Balans per 31 december 2025	41
Winst- en Verliesrekening over 2025	43
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	45
Continuïteitsveronderstelling	45
Grondslagen voor de balanswaardering	49
Financiële vaste activa	58
VLOTTENDE activa	58

Voorzieningen	58
Belastingen	60
Langlopende schulden	61
Kortlopende schulden	61
Grondslagen voor resultaatbepaling	62
Belastingen	64
OPERATIONELE Leasing	64
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	67
Toelichting op de balans per 31 december 2025	68
1. Immateriële vaste activa	68
2. Vastgoedbeleggingen	69
3. Materiële vaste activa	74
4. Financiële vaste activa	75
5. Vorderingen	76
6. Liquide middelen	77
7. <i>Eigen vermogen</i>	78
8. Langlopende schulden	79
9. Kortlopende schulden	80
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	81
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	82
22. Huuropbrengsten	82
13. Opbrengsten servicecontracten	82
24. Lasten servicecontracten	82
25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	83
Personeelsleden	84
26. Lasten onderhoudsactiviteiten	86
27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	86
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	87
Belastingen	90
Honorering topfunctionarissen	92
GESCHIEDEN Winst- en-Verliesrekening DAEB en niet-DAEB	95
GESCHIEDEN Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	97
Resultaatbestemming	99
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025	99
Gebeurtenissen na balansdatum	99
Ondertekening	100
OVERIGE GEGEVENS	102
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	103

1. VOORWOORD

Met dit verslag legt Harmonisch Wonen verantwoording af over haar functioneren in 2025, 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 2025 willen we graag benoemen:

Om ons heen:

- De opstelling van de Verenigde Staten, zorgt voor veel onrust. Zowel in eigen land als in de rest van de wereld. Bestaande verhoudingen staan onder druk.
- Voor de oorlog tussen Oekraïne en Rusland lijkt geen oplossing in zicht.
- Het conflict tussen Israël en de Palestijnse bevolking maakt, ondanks afspraken over een staakt het vuren, nog steeds volop slachtoffers en zorgt, naast menselijk lijden, voor veel internationale onrust.
- In Nederland is het kabinet dat gevormd werd door een coalitie van PVV, VVD, NSC en BBB gevallen. De uitslag van de verkiezingen in november laat zien dat er een ander soort coalitie komt. Op het moment van schrijven is er een coalitieakkoord van een minderheidskabinet van D66, CDA en VVD. Het lijkt er niet op dat deze coalitie het tekort aan woningen snel op gaat lossen.

Bij Harmonisch Wonen:

- In 2025 is de aandacht vooral uitgegaan naar het oplossen van de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen met behoud van de identiteit van het Sidhadorp. Dat heeft de nodige reuring gegeven in het dorp omdat er verschillende opvattingen waren over wat de beste oplossing zou zijn. Verderop in dit verslag gaan we hier nader op in. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over een fusie met Habion, die eind 2025 goedgekeurd werd voor de Autoriteit woningcorporaties. De fusie vond per 5 februari 2026 plaats.
- Het onderhoud aan de gevels is voortgezet in 2025. Het gewolmaniseerde hout aan de gevel wordt vervangen door hout dat milieuvriendelijk is. Dit project wordt in vijf jaar uitgevoerd.

2025 was een jaar van polarisatie en verbinding. In de eerste helft van het jaar was in het Sidhadorp vooral sprake van verdeeldheid tussen bewoners die pleiten voor een vastgoedcoöperatie en bewoners die hier onvoldoende vertrouwen in hadden.

In de tweede helft van het jaar is verbinding tussen beide opvattingen gemaakt door afspraken met fusiepartner Habion. Hiermee kiezen de huurders zelf, nu en in de toekomst, wat zij willen: weinig of veel zelfbeheer, onder de vleugels van Habion of zelfstandig.

2025 was ook het jaar waarin het Sidhadorp 40 jaar bestond. Dat is op veel momenten uitbundig gevierd en heeft zeker bijgedragen aan de onderlinge verbinding.

De besluitvorming over de jaarstukken van Harmonisch Wonen over 2025 vond plaats op 29 juni 2026. Harmonisch Wonen was op dat moment gefuseerd met Habion, waarbij Habion de verkrijgende rechtspersoon was, en Harmonisch Wonen de verdwijnende stichting. De besluitvorming over de jaarstukken van Harmonisch Wonen over 2025 is daarom de verantwoordelijkheid van het bestuur (voorwoord, bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag) en de Raad van Commissarissen (jaarrekening en verslag Raad van Commissarissen) van Habion, en door hen ondertekend.

Utrecht, 29 juni 2026
Bestuur stichting Habion

w.g. Peter Boerenfijn
Bestuurder

w.g. Stella Vos
Bestuurder

2. BESTUURSVERSLAG

VISIE

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

HARMONISCH WONEN

Harmonisch Wonen omarmt de kracht van gemeenschappen van mensen. Harmonisch Wonen gelooft dat mensen heiler, 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.

Het Sidhadorp is in 1984 gevestigd door een groep mensen die de *Transcendente Meditatie (TM)-technieken* beoefenen. Groepsgewijze beoefening van deze technieken leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals verbetering van leefbaarheid en gezondheid. In 1990 is Harmonisch Wonen opgericht voor het beheer van de huurwoningen die allemaal in het Sidhadorp liggen. 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. De naam verwijst naar de gevorderde beoefenaren van Transcendente Meditatie die sidha genoemd worden.

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 beleidsvisie.

HET BEZIT

Op 31 december 2025 bestond de totale portefeuille van Stichting Harmonisch Wonen uit 221 eenheden, onderverdeeld naar de volgende typeringen:

<i>Typering</i>	<i>Aantal</i>
Daeb eenheden	209
Niet Daeb eenheden	2
Bedrijfsruimten	9
Totaal	220

Er zijn in 2025 geen woningen verkocht. Harmonisch Wonen heeft geen grondposities.

HUISVESTING VOOR DE KLANT

Aan de doelstelling van de corporatie, het huisvesten van beoefenaren van de TM-techniek, is in 2025 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 afgelopen jaar was er voldoende belangstelling bij TM-beoefenaars. Eén woning is toegewezen aan een statushouder.

Momenteel worden de houten gevels van de woningen vervangen. Dit project is gestart in 2024 en loopt tot en met 2029.

BELEIDSCYCLUS

In de periode vóór 2024 is de corporatie getransformeerd naar een regiecorporatie waarbij kerntaken zijn uitbesteed aan derden. In 2023 is het beleidsplan vastgesteld. De belangrijkste doelen voor de periode 2023 – 2027, die in het beleidsplan beschreven zijn, zijn hieronder opgenomen, met een toelichting op de resultaten in 2025.

- haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw 20-25 woningen: in 2024 heeft Harmonisch Wonen geconcludeerd dat het voor Harmonisch Wonen niet haalbaar is om deze nieuwbouw te realiseren.
- onderzoek hoe het Sidhadorp haar eigen communitybuilding kan borgen en versterken: in 2025 is was dit onderdeel van de discussie over de toekomst van Harmonisch Wonen,
- matiging huurprijsstijging: dat is gerealiseerd in 2025,
- éénmalige huurverlaging voor mensen met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum: dit was al gerealiseerd,
- onderzoek naar de mogelijkheid zonnepanelen aan te brengen op alle woningen: dit plan is on hold gezet vanwege het voornemen van de overheid om de salderingsregeling te beëindigen,
- een hoge klantwaardering: dit is ook in 2025 weer gerealiseerd!

JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat na belasting in 2025 is Euro -629.217 (2024: Euro -584.385). Het verschil wordt voornamelijk verklaard door een afwaardering van Euro 1.212.108 van het vastgoed (2024: Euro 1.035.012 waardevermindering). Het operationele resultaat voor belastingen was Euro -768.910 (2024: Euro -622.855). Het verschil vloeit voornamelijk voort uit hogere lasten voor onderhoud in 2025 (Euro 399.144) ten opzichte van 2024 (Euro 285.423) en hogere overige organisatiekosten in 2025 (Euro 547.397) ten opzichte van 2024 (Euro 391.285) als gevolg van de voorgenomen fusie met Habion. Hier stonden dalingen van de lasten verhuur en beheersactiviteiten en financiële baten en lasten in 2025 tegenover (respectievelijk Euro 41.542 en Euro 118.723) ten opzichte van 2024 (respectievelijk Euro 66.862 en Euro 133.120).

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 Euro 100.000 bedragen.

De gepresenteerde last aan vennootschapsbelasting in de voorliggende jaarrekening 2025 ligt niet binnen de genoemde bandbreedte als gevolg van onderhoudsprojecten in 2025. De vennootschapsbelasting 2025 is hierdoor nihil.

MARKTWAARDE 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 een normenkader te weten continuïteitsratio's en discontinuïteitsratio's. De continuïteitsratio's ICR, LTV en solvabiliteit bedroegen in 2025 respectievelijk 3,19 (2024: 6,9), 18,2% (2024: 23,4%) en 82,4% (2024: 79,7%).

De discontinuïteitsratio's dekkingsratio en onderpandratio bedroegen in 2025 in volgorde genoemd 16,9% (2024: 15,7%) en 16,1% (2024: 15,1%). Voor een nadere toelichting van de ratio's wordt verwezen naar pagina 39.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE MARKTWAARDE

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 met ca. € 17.000 gedaald naar € 28,09 miljoen. De gemiddelde marktwaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gedaald van ca. € 127.700 naar € 127.600. Dit betreft een waardedaling van 0,06% (2024: -0,55%).

De waardeontwikkeling kan als volgt worden samengevat:

- Mutatie objectgegevens: Een positieve verandering van ca. € 3.734.000, voornamelijk door de gerealiseerde huurverhoging, mutatiegraad en het gedeeltelijk wegwerken van het achterstallig onderhoud.
- Marktontwikkelingen: Een negatieve verandering van ca. € 3.750.000, voornamelijk door lagere leegwaarde(ontwikkeling), hogere kosten van instandhoudingsonderhoud en een hogere disconteringsvoet.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt ca. € 27,04 miljoen (2024: € 27,08 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 1,05 miljoen (2024: € 1,02 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2025 bedraagt 28,09 miljoen (2024: € 28,10 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van de basis versie van het handboek modelmatig waarderen en voor 9 eenheden (bedrijfs onroerend goed) heeft een taxatie plaatsgevonden.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE BELEIDSWAARDE

Boekjaar 2025 is het tweede jaar waarin de door het Aw/WSW nieuwe rekenregels voor de beleidswaarde zijn toegepast. Deze wijzigingen zijn bedoeld geweest om de beleidswaarde consistent en realistischer te maken. Met ingang van boekjaar 2026 zal de beleidswaarde de marktwaarde vervangen als waarderingsgrondslag in de jaarrekening.

In 2025 zijn de volgende uitgangspunten in de berekening van de beleidswaarde doorgevoerd:

1. Sectorale discontovoet: In plaats van een complex specifieke discontovoet, wordt sinds 2024 een sectorale discontovoet gebruikt, gebaseerd op de WACC. Dit zorgt voor een stabielere en lagere discontovoet. De discontovoet voor het DAEB bezit bedraagt in 2025 4,22% (2024: 4,17%) en voor het Niet-DAEB bezit 4,76% (2024: 4,70%).
2. Looptijd van 60 jaar: De exploitatiehorizon is vastgesteld op 60 jaar, in plaats van de fictie van een oneindige exploitatie. Dit is in 2025 niet veranderd ten opzichte van 2024.
3. Onderhoudsbegroting: Deze wordt nu rechtstreeks opgenomen in de beleidswaarde. Dit uitgangspunt is niet gewijzigd in 2025 ten opzichte van 2024, maar wel is de onderhoudsbegroting voor Harmonisch Wonen nu gedetailleerder opgesteld voor 60 jaar.

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2025 bedraagt circa € 2,4 miljoen (2024: € 6,1 miljoen). Dit impliceert dat 8,5% (2024: 21,8%) van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en loan-to-value-ratio.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tegelijk gaat het hier om de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

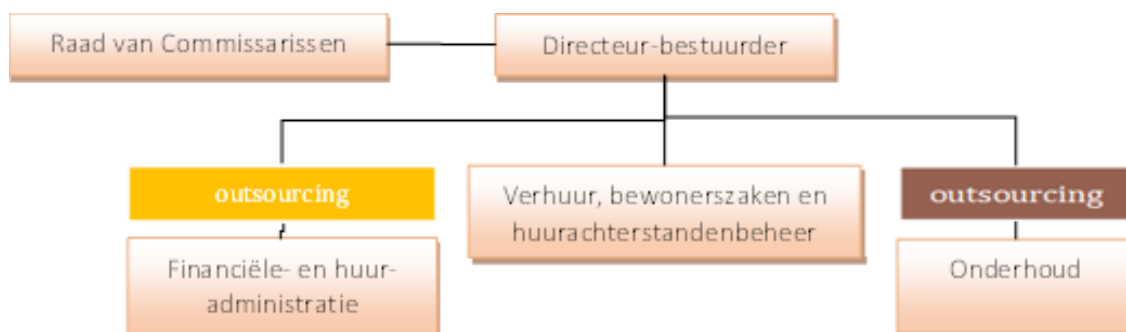
Grondslag voor de beleidswaarde is de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde waarop vervolgens aan de hand van richtlijnen van Aw en WSW gezamenlijk afslagen worden gedaan wegens de volkshuisvestelijke motieven beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Met inachtneming van de door AW en WSW gegeven richtlijnen is de beleidswaarde van Harmonisch Wonen per ultimo 2025 berekend op Euro 25.683.635 bij een marktwaarde van Euro 28.083.626. Specificatie van de afslagen van markt- naar beleidswaarde is opgenomen in [de toelichting op de balans](#) (bladzijde 72 t/m 76)

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 2025 samen met het bedrijf Qonsio uit Almere;
- Het onderhoud is uitbesteed aan de firma Van der Leij uit Amsterdam
- Met de Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen is intensief contact geweest, zowel over reguliere zaken als over de toekomst van Harmonisch Wonen.
- Daarnaast zijn alle huurders belanghebbend. Zij zijn het afgelopen jaar uitgenodigd om mee te praten over de toekomst van Harmonisch Wonen.
- Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10-tal bedrijfsunits in eigendom. Harmonisch Wonen heeft vier woningen in een VvE met de Stichting Harmonisch Beheer. De vier woningen liggen boven een winkelpand waar SHB de eigenaar van is.
- Stichting Onderwijs WCI Lelystad ("SOWCI") is een onderdeel en vertegenwoordiger van de Nederlandse TM-organisatie in het Sidhadorp. De stichting beheert de voorzieningen voor de bewoners waar zij samen kunnen mediteren en organiseert mede 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 als woningzoekende.
- 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.
- Stichting Harmonische Voeding is aangesteld als beheerder van een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de bewoners. Zij exploiteert een vegetarisch 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.
- Met de gemeente Lelystad zijn prestatieafspraken gemaakt, samen met de huurdersorganisatie.

De prestatieafspraken 2023-2027 zijn:

- *Beschikbaarheid:*
Gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) beperkt houden tussen de 6 maanden en twee jaar.
Onderzoek naar mogelijkheden nieuwbouw, met name voor senioren.
Huisvesten vergunninghouders.
- *Duurzaamheid:*
Kwaliteit bij groot onderhoud en renovatie zo duurzaam mogelijk.
- *Betaalbaarheid:*
Huurverhoging t/m 2027 0,5% lager dan maximaal toegestaan.

- *Leefbaarheid:*
Samen met de huurdersorganisatie zorgen voor modern wijkbeheer en sociale duurzaamheid.
Onderzoeken wat er nodig is om het Sidhadorp aantrekkelijk te maken voor jonge bewoners.
- 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 2025 zijn er geen klachten aan de commissie voorgelegd door huurders van Harmonisch Wonen. In voorkomende gevallen trekken Centrada en Harmonisch Wonen samen op in gesprekken met de gemeente.
- Zo nodig 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 2025 onderwerp van gesprek tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Liquide middelen worden ingezet volgens het financieel reglement.

In 2025 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 had in 2025 een medewerker parttime in loondienst (0,5 fte). Het ziekteverzuim was in 2025 nihil. De interim bestuurder was niet in dienst. In 2025 is de bestuurder op afroep bijgestaan door een part time bestuurssecretaris.

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 verkleinen. 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.

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.

RISICO'S EN BIJBEHORENDE BEHEERSMAATREGELEN

In de hierna volgende tabel zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor Harmonisch Wonen benoemd. Dit zowel op strategisch als operationeel niveau.

Risico	Beheersmaatregel	Kans	Impact
Strategische risico's			
Groeidoelstelling			
Onvoldoende investeringsmogelijkheden waardoor groeidoelstelling niet behaald wordt.	Weinig kans om zelfstandig nieuwe woningen te bouwen. Fuseren met partner die wil investeren.	Hoog	Hoog
Passend aanbod			
Aanbod is relatief veel grote eengezinswoningen.	In 2025 was de vraag naar kleine woningen laag. Ontwikkelingen monitoren.	Medium	Medium
Tevredenheid huurders(-organisatie)			
Ontevredenheid bij huurders/huurdersorganisatie over de dienstverlening van HW kan negatief doorwerken naar medewerkerstevredenheid, reputatie, animo om met ons samen te werken.	HW meet voortdurend klanttevredenheid, zodat we snel kunnen bijsturen. We houden actief contact met huurders(-organisatie) en andere belanghouders en betrekken hen bij nieuw beleid en plannen.	Medium	Hoog
Financiële risico's			
Geen toegang tot de kapitaalmarkt			
HW krijgt onvoldoende toegang tot de kapitaalmarkt waardoor financiering voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming ontbreekt of tegen hogere kosten aangetrokken moet worden.	Investerings worden zo gepland dat aan de gestelde ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) voldaan wordt. Als we de kritische grens van de ratio's naderen, treden we in overleg met de financiers.	Medium	Hoog
Rentestijging			
De rente stijgt waardoor nieuwe financieringen en herfinancieringen hogere kosten met zich meebrengen.	Harmonisch Wonen heeft een financieringsstrategie opgesteld om het renterisico te spreiden.	Medium	Medium
Bouwkostenstijging			
De kosten van nieuwbouw/onderhoud stijgen met meer dan inflatie waardoor de rendementen van projecten sterk onder druk komen te staan.	Er wordt vooral gestuurd op de ontwikkeling van ratio's op corporatieniveau. De uitkomsten worden getoetst aan de corporatienormen.	Medium	Medium
Operationele risico's			
Te grote afhankelijkheid van outsourcing			
Kans dat we niet de beste kwaliteit-prijs verhouding krijgen	Deskundigheid inschakelen waar intern onvoldoende kennis of tijd is om adequaat te controleren.	Hoog	Hoog
Vertrek of uitval personeel			
De bedrijfsvoering stagneert doordat één van de twee medewerkers (tijdelijk) niet beschikbaar is.	Onderhouden relatie met corporaties in de omgeving, die zo nodig bij kunnen springen	Hoog	Hoog
Frauderisico			
Personeel handelt in strijd met de wet en voor eigen gewin, ten nadele van Harmonisch Wonen.	Medewerkers controleren elkaar zoveel mogelijk. 4-ogen principe wordt waar mogelijk toegepast.	Medium	Medium
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.	Kennis wordt op peil gehouden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van voorbeelden van collega corporaties, branche-organisatie en van de partners die werkzaamheden hebben overgenomen.	Medium	Hoog
Onjuiste of onvolledige verslaggeving			
De verslaggevingsregels zijn complex en wijzigen frequent.	Belangrijke en foutgevoelige posten in de jaarrekening komen tot stand middels het 4-ogen principe. Zo nodig wordt advies ingewonnen.	Medium	Hoog

TOEKOMST

In 2024 is onderzoek gedaan naar de toekomstmogelijkheden voor Harmonisch Wonen. Onze omvang maakt dat het steeds lastiger wordt op alle fronten in control te zijn. Dit vraagstuk is al veel vaker besproken en steeds werd geconstateerd dat het allemaal nog net lukte. Inmiddels is het moment gekomen om te zoeken naar een bestendige oplossing waarbij wordt geborgd dat de identiteit van het Sidhadorp behouden blijft en de kwetsbaarheid van Harmonisch Wonen wordt opgelost. In 2024 werd na onderzoek een fusie met een sterkere partner door de Raad van Commissarissen gezien als de beste oplossing.

Begin 2025 bleek er veel weerstand te zijn tegen een fusie. Hierop is een groep bewoners opgestaan om te onderzoeken of de overname van de huurwoningen door een vastgoed coöperatie mogelijk is. Door een tijdelijke regeling was zo'n overname tot 1 juli 2025 financieel veel gunstiger dan normaal. De eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek wordt begin mei afgesloten. De conclusie was dat een vastgoed coöperatie financieerbaar leek te zijn, maar dat niet alle huurders hier voldoende vertrouwen in hadden. Omdat inmiddels duidelijk was dat de tijdelijke regeling verlengd zou worden, was het niet meer nodig om dit proces snel af te ronden.

Het initiatief voor een vastgoed coöperatie heeft veel energie losgemaakt in het Sidhadorp. Tegelijkertijd leidde het ook tot verdeeldheid tussen voor- en tegenstanders. Het voorstel om de huurwoningen deels over te laten nemen door een coöperatie en de rest onder te brengen bij een fusie-corporatie, is door Harmonisch Wonen afgewezen. Zowel voor de eenheid in het Sidhadorp als voor de economische haalbaarheid, hebben wij steeds één oplossing voor het dorp voorgestaan.

In het eerste half jaar van 2025 heeft Harmonisch Wonen onderzoek gedaan naar mogelijke fusiepartners. Daarbij stond voorop dat bij een fusie de eigenheid van het Sidhadorp behouden zou blijven. Uit ons onderzoek kwam Habion naar voren als een partner die het Sidhadorp een warm hart toedraagt, die de nodige ruimte biedt voor eigenheid en die bereid is te investeren in nieuwbouw.

Door een groep bewoners is in september en oktober hard gewerkt aan het formuleren van voorwaarden voor de fusie. De Huurdersorganisatie Mediteren en wonen heeft met deze voorwaarden onderhandeld met Habion over een samenwerkingsovereenkomst. Begin december is hier overeenstemming over bereikt. Daarmee kon de Huurdersorganisatie instemmen met de fusie. De Autoriteit woningcorporaties heeft half december haar akkoord gegeven voor de fusie tussen Habion en Harmonisch Wonen. Deze fusie vond per 5 februari 2026 plaats.

Daarmee kwam een eind aan een bewogen jaar in het Sidhadorp. Het begon met weerstand tegen een fusie. Deze weerstand heeft er wel voor gezorgd dat Harmonisch Wonen, de huurdersorganisatie en Habion afspraken hebben gemaakt over het respecteren van de autonomie van het Sidhadorp. Die afspraken bieden veel ruimte voor zelfbeheer en zelfs voor volledige autonomie door het overnemen van de huurwoningen. Voorwaarde is wel dat een ruime meerderheid van de huurders hiermee instemt.

Voorwaar een mooi resultaat!

BESTUURSVERKLARING

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

Het bestuur heeft op 29 juni 2026 het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag vastgesteld.

Utrecht, 29 juni 2026

Bestuur stichting Habion

w.g. Peter Boerenfijn
Bestuurder

w.g. Stella Vos
Bestuurder

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Voor Harmonisch Wonen is 2025 een historisch jaar. In 2025 bestonden niet alleen het Sidhadorp en Harmonisch Wonen 40 jaar, maar is 2025 tevens het laatste jaar dat Harmonisch Wonen nog zelfstandig bestaat. Harmonisch Wonen is per 5 februari 2026 gefueerd met Stichting Habion. Het fusieproces en alle aspecten die daarbij komen, zijn een rode draad geweest in 2025 en in de werkzaamheden van het bestuur en Raad van Commissarissen van Harmonisch Wonen.

In 2024 was al besloten om op basis van een advies van een adviseur twee scenario's nader te verkennen te weten taakoverdracht aan of fusie met een andere woningcorporatie in combinatie met het oprichten van een beheercoöperatie. Hoofdreden hiervoor was het opheffen van de kwetsbaarheid van de organisatie. De RvC heeft aan dit proces wel de voorwaarde gesteld dat het karakter van het Sidhadorp bewaard moet blijven.

In 2025 is verder vorm aangegeven aan het uitwerken van deze opties. Hierbij zijn verschillende parallelle sporen gevolgd. Met huurders en overige bewoners van het dorp is intensief overleg gevoerd over de mogelijke richtingen en zijn door de huurders en bewoners diverse mogelijkheden onder begeleiding van deskundigen nader uitgewerkt. Onderzocht zijn: het oprichten van een beheercoöperatie waarbij bewoners zelf verantwoordelijk worden voor het beheer maar de eigendom bij de gefuseerde woningcorporatie blijft, en het oprichten van een vastgoedcoöperatie waarbij bewoners collectief de eigendom van het de woningen verkrijgen en zelf verantwoordelijk zijn voor onderhoud, beheer en instandhouding.

Tegelijkertijd is gezocht naar een geschikte fusiepartner. Diverse organisaties en mogelijkheden zijn door het bestuur met de Raad besproken. Uiteindelijk is met goedkeuring van de Raad de keus gevallen op de stichting Habion die een landelijke toelating heeft en in diverse delen van Nederland woningbezit heeft. Habion heeft met circa 12.000 wooneenheden verdeeld over circa 70 gemeenten veel ervaring met het opzetten en ondersteunen van zelfvoorzienende kleine woongemeenschappen, vooral gericht op ouderen maar ook in combinatie met jongeren. De Raad is van mening dat Habion een uitstekende fusiepartner is voor Harmonisch Wonen, omdat huurders en bewoners van het Sidhadorp de mogelijkheid houden om zelf vorm te geven aan hun leef- en woongemeenschap waardoor de identiteit van het dorp behouden blijft en Habion als grote woningcorporatie met een professionele werkorganisatie voor een goede begeleiding en ondersteuning kan zorgen.

De meningen van huurders en bewoners van het Sidhadorp waren aanvankelijk verdeeld over welke richting gevolgd moest worden: uitsluitend een fusie al dan niet gecombineerd met een beheercoöperatie of toch direct al het oprichten van een vastgoedcoöperatie. Na intensief overleg, kennismakingsgesprekken tussen huurders en Habion, het instellen van diverse werkgroepen en bovenal de actieve bemoeienis van de huurdersorganisatie

Mediteren en wonen hebben uiteindelijk huurders in ruime meerderheid gekozen voor een fusie met Habion. Afspraken tussen alle partijen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst waarin geborgd is dat het karakter van het dorp behouden blijft en huurders de mogelijkheid krijgen om een beheercoöperatie op te richten die mogelijk kan doorgroeien naar een vastgoedcoöperatie.

Tijdens dit gehele intensieve fusieproces heeft de Raad zich veelvuldig door het bestuur laten informeren over voorgang, problematiek en oplossingsrichtingen en heeft daar waar nodig gevraagd en ongevraagd adviezen gegeven. Ook heeft de Raad met enige regelmaat bijeenkomsten met huurders en bewoners bijgewoond om zich te laten informeren over hetgeen onder huurders en bewoners leeft.

De voor de fusie benodigde formaliteiten zoals het verkrijgen van goedkeuring van de Aw, een (positieve) zienswijze van de gemeente Lelystad en de instemming van huurdersorganisatie Mediteren en wonen zijn eind 2025 afgerond. De Raad heeft vervolgens goedkeuring gegeven aan de fusie. Naar verwachting zullen de fusiedocumenten begin februari 2026 worden getekend waarna de fusie met terugwerkende kracht per 1 januari 2026 een feit zal zijn. Aangezien dit betekent dat nog een aantal werkzaamheden doorlopen in 2026 is besloten om het contract met de interim (statutair) bestuurder Atti Poelstra met nog enige maanden te verlengen nadat de Aw ook zijn goedkeuring hieraan had gegeven.

Tijdens het fusieproces gingen de reguliere activiteiten van Harmonisch Wonen vanzelfsprekend door. Daar heeft de Raad ook aandacht aan besteed. Zo heeft de Raad besloten om de huurderscommissaris Frederik Kunst, wiens termijn in augustus 2025 afliep, te herbenoemen na een positieve uitkomst van de “fit en proper” test van de Aw. Ook de huurdersorganisatie Mediteren en wonen staat achter deze herbenoeming. Verder is de Raad akkoord gegaan met een gematigde huurverhoging door een 0,5% lagere verhoging door te voeren. De Raad heeft ook de diverse geactualiseerde beleidsdocumenten besproken en goedgekeurd zoals de procuratieregeling, crisiskaart en Visie op Toezicht en Bestuur. Ook is kennisgenomen van de treasury scan uitgevoerd door een externe deskundige en heeft de Raad ingestemd met de daarin voorgestelde financieringsvoorstellen.

Rest ons tot slot de interim directeur-bestuurder Atti Poelstra te bedanken voor haar inzet en betrokkenheid bij het dorp en zijn bewoners tijdens dit intensieve en historisch jaar 2025. Ook willen wij Bernadette van Zuidam, onze verhuurmedewerkster en vaste waarde binnen de organisatie, bedanken voor haar inzet in dit bijzondere jaar. Tevens willen wij onze grote dank en waardering uitspreken voor de huurdersorganisatie Mediteren en wonen die in een omgeving met een veelheid van verschillende meningen hun eigen koers moesten bepalen en gelijkgezindheid moest zien te creëren.

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 eveneens 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. In dat kader heeft de Raad in 2025 onder meer de Visie op Toezicht en Bestuur vastgesteld.

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. In 2025 had formeel weer een visitatie moeten plaatsvinden waarvoor ook een opdracht is verstrekt aan een visitatiebureau. Gezien echter de voorgenomen fusie begin 2026 en het feit dat het fusieproces zich positief ontwikkelde is besloten om de visitatie vooralsnog niet uit te voeren.

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 bestuurs- 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 kunnen 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 toezichtkader zijn verankerd behoort te blijven. Het externe toezichtkader is in ieder geval in de navolgende documenten vastgelegd:

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

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

- Statuten van stichting Harmonisch Wonen;
- Reglement Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Profielschets Raad van Commissarissen Harmonisch Wonen;
- Procedure werving en (her)benoeming leden van de Raad van Commissarissen zoals omschreven in het reglement van de Raad van Commissarissen;
- Financieel reglement van Harmonisch Wonen;
- Vigerende meerjarenbeleids- & bedrijfsplan;
- Procuratieregeling;
- 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, huurdersorganisatie Mediteren en wonen 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;
- 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 Mediteren en wonen, 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 Mediteren en wonen, 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 2025 is Atti Poelstra als interim (statutair) directeur-bestuurder aangesteld op basis van een overeenkomst van opdracht (OVO). Gedurende 2025 was de personele samenstelling van het bestuur als volgt:

<i>Naam, geboortejaar</i>	<i>OVO als bestuurder sinds</i>	<i>Einde OVO</i>	<i>Omvang OVO</i>	<i>Bezoldiging conform definitie WNT</i>
A. Poelstra 1955	01-01-2025	31-12-2025	Declarabele uren	€ 130/uur

Gedurende 2025 was de personele samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

<i>Naam, geboortejaar</i>	<i>Eerste benoeming</i>	<i>Datum aftreden</i>	<i>Herbenoembaar</i>	<i>Portefeuille</i>
J.E. Gelmers 1965	23-9-2019	23-9-2027	Nee	Voorzitter (vanaf 02-05-2022), volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en -beheer, personeel en organisatie
F. Kunst 1969	16-08-2021	16-08-2025, per 16-8-2025 herbenoemd tot 16-08-2030	Nee	Vice voorzitter (vanaf 02-05-2022), lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Contact met huurders, huurdersorganisatie en de lokale en de Nederlandse TM-

				organisaties, juridische zaken
G. de Nekker 1954	12-10-2022	12-10-2026	Ja	Vastgoed, financiën en governance

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 2025 resulteerde dit in het volgende beeld:

<i>Naam</i>	<i>Beroep</i>	<i>Nevenfuncties</i>	<i>PE-punten 2025*)</i>	<i>Bezoldiging**)</i>
J.E. Gelmers	Hoofd Ruimte en loco-Gemeentesecretaris (Gemeente Ouder-Amstel)	Geen	3 (+5 uit 2024)	€ 13.800
F. Kunst	Consultant bij Secretarius	Geen	3 (+ 4 uit 2024)	€ 9.200
G. de Nekker	Gepensioneerd en parttime vastgoedadviseur	Geen	7 (+ 5 uit 2024)	€ 9.200

*) 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 VTW-normen bepalen tevens dat de totale vergoeding van de gehele Raad op jaarbasis voor een klasse A woningcorporaties in 2025 maximaal € 59.800 mag bedragen. De Raad blijft daar met een totaal van € 32.200 ruimschoots onder. (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 continu 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 2025 zijn met de interim bestuurder informele (functionering)gesprekken gevoerd. Tijdens de gesprekken is besproken wat goed gaat en welke gebieden aandacht behoeven. Aangezien het contract met de interim directeur per 31 december 2025 eindigt maar de fusiewerkzaamheden dan nog niet volledig afgerond zullen zijn, heeft de Raad besloten om het contract met enkele maanden te verlengen nadat de Aw positief geoordeeld heeft op geschiktheid en betrouwbaarheid.

De bezoldiging van de interim (statutair) directeur-bestuurder in 2025 was als volgt:

Naam	A. Poelstra
Bezoldiging	€ 179.140
Belaste onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning belastbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie)	€ 0
Totale bezoldiging conform definitie WNT	€ 179.140
PE-punten 2025	Geen

De bezoldiging van de interim directeur-bestuurder moet voldoen aan de WNT. De totale bezoldiging van de interim directeur-bestuurder in 2025 was volgens de WNT-definitie € 179.140. De maximale bezoldiging volgens de WNT voor een interim directeur-bestuurder van Harmonisch Wonen bedraagt in 2025 bij een fulltime inzet € 345.600. Op basis van het aantal gewerkte uren is dit € 323.830.

ZELFEVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het functioneren van de RvC wordt jaarlijks geëvalueerd en eens per twee jaar onder begeleiding van een onafhankelijke externe adviseur. Conform de governance code zou in 2024 de zelfevaluatie onder begeleiding van een externe adviseur moeten plaatsvinden. In verband met afwezigheid van twee RvC-leden als gevolg van persoonlijke omstandigheden,

kon de reeds geplande evaluatie eind 2024 niet gehouden worden. Deze heeft plaatsgevonden in april 2025. Gesproken is over wat goed gaat en wat verbeterd kan worden. In zijn algemeenheid is de Raad van mening dat deze goed functioneert, leden elkaar goed aanvullen en de rolvastheid (niet op de stoel van de bestuurder zitten) ook sterk verbeterd is. Als verbeterpunten zijn onder meer genoemd het scherper formuleren van de verwachtingen aan het bestuur en het duidelijker formuleren van de criteria waaraan voorstellen, notities en besluiten moeten voldoen.

SELECTIE/BEOORDELING ACCOUNTANT (GR 5.11)

De accountant van Harmonisch Wonen is de heer drs. M.H.A. Lensen RA van Qconcepts accountants. Qconcepts is met ingang van 2025 de nieuwe accountant van Harmonisch Wonen waartoe in 2024 is besloten. De werkzaamheden van de accountant zijn geëvalueerd. De ervaringen met de accountant m.b.t. zijn werkzaamheden over het jaar 2024 waren positief en vormden geen aanleiding tot opmerkingen. Met name de Managementletter en het Accountantsverslag werden positief ontvangen door de Raad. Deze documenten evenals de jaarrekening 2024 zijn in bijzijn van het bestuur en accountant besproken. De accountant heeft verder opdracht gekregen om eveneens de controle werkzaamheden e.d. uit te voeren over het boekjaar 2025, het laatste volledige boekjaar van Harmonisch Wonen. Daarna zullen de accountantswerkzaamheden overgenomen worden door de accountant van Habion.

VERGADERINGEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad vergaderde in het verslagjaar tien keer, waarvan negen reguliere en tussentijdse vergaderingen en één BOT-overleg (Benen Op Tafel), waarbij in een meer informele vergadersetting is gesproken over de voorgenomen fusie met Habion.

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

- Huuraanpassingen
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Beleidsdocumenten
- Interim rapportages
- Jaarverslag 2024 en jaarrekening 2024 inclusief managementletter, accountantsverslag, vaststelling en decharge bestuurder
- Opdrachtverlening aan de accountant inzake de controle van de jaarstukken 2025
- Contacten met Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Relatie met de huurdersorganisatie Mediteren en wonen

- Risicobeheersing
- Herbenoeming huurderscommissaris F. Kunst
- Treasury scan van Trésor
- Functioneren externe partners onderhoud en financiële administratie
- Evaluatie accountant
- Externe controle planning
- Kaderbrief inzake de voor 2026 op te stellen exploitatie- & investeringsbegroting;
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting
- Rapport Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (“KWH”)
- Functioneren interim-bestuurder
- Social event met werknemers en vrijwilligers
- Intentie-overeenkomst en fusiestukken, inclusief samenwerkingsovereenkomst met HO
- Verlenging contract interim bestuurder
- Raad van Commissarissen: rooster van aftreden, monitoren PE punten, honorering en nevenfuncties.

OVERLEG MET HUURDERS

De RvC heeft gedurende het jaar 2025 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 Sidhadorp, toekomst van het Sidhadorp, de mogelijke opties taakoverdracht/fusie en over de samenwerking met de RvC en de bestuurder.

OVERLEG MET PERSONEEL

De Raad heeft informeel contact gehad met personeel en vrijwilligers.

OVERLEG MET ANDERE STAKEHOLDERS

De RvC heeft collectief en individueel op verschillende manieren overleg gehad met alle in het dorp actieve organisaties. Ook heeft de RvC gesprekken gehad met bestuur en RvC van de beoogde fusiepartner Habion.

TOT SLOT, EEN VOORUITBLIK

Voor Harmonisch Wonen is na de fusie met Habion een eind gekomen aan het zelfstandig bestaan als woningcorporatie ten behoeve van het Sidhadorp. Door de fusie krijgen huurders en bewoners van het Sidhadorp een grote mate van vrijheid om zelf hun toekomst verder in te vullen, gesteund door fusiepartner Habion. De RvC is van mening dat hierdoor het karakter van het Sidhadorp, met fundament in de sociale huursector, ook in de toekomst behouden blijft en het dorp zich verder kan ontwikkelen. Wij wensen alle betrokkenen veel succes toe bij dit proces!

VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het bestuursverslag over het boekjaar 2025 en de door het bestuur met betrekking tot het boekjaar 2025 opgemaakte jaarrekening. De RvC heeft het verslag van haar functioneren in 2025 vastgesteld. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de behorende toelichtingen. De jaarrekening is door Mark Lensen van Q Concepts gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Het bestuur en de RvC kunnen zich met deze stukken verenigen.

De Raad van Commissarissen heeft op 29 juni 2026 het verslag van de Raad van Commissarissen zoals opgenomen in het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2025 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 2025 € 629.217 negatief.

Utrecht, 29 juni 2026

Raad van Commissarissen van stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
Voorzitter

w.g. de heer prof. dr. D. van Bodegom
Vice-voorzitter

w.g. de heer A. Azouz
Lid

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
Lid

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
Lid

w.g. de heer G. de Ruiter
Lid

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 211 woningen in bezit en verhuurde in 2025 vrijwel alle vrijkomende woningen aan TM-beoefenaren. Hiermee bedient Harmonisch Wonen een marktniche als aanvulling op het totale aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad.

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 actuele huurprijsgrens, waarbij we de huurgrens voor de sociale huurwoningen als plafond aanhouden.

KWALITEIT EN ONDERHOUDSBELEID

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.

Al het onderhoud is uitbesteed in een contract op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) met aannemer Van der Leij.

REPARATIE-, MUTATIE- EN HUURDERSONDERHOUD

In 2025 is al het reparatie-, mutatie- en serviceonderhoud uitgevoerd door aannemer Van der Leij. De klanttevredenheid volgens de KWH systematiek is in 2025 gestegen van 8,3 naar 8,5.

PLANMATIG- EN GROOT ONDERHOUD

Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd conform de Meerjaren Onderhoudsplanung (MJOP). In de periode 2024 – 2029 wordt, naast het reguliere planmatig onderhoud, groot-onderhoud uitgevoerd aan de houtskeletbouw-woningen. De houten gevelbekleding is aan vervanging toe, mede omdat de bestaande bekleding gewolmaniseerd is, wat gezondheidsproblemen kan opleveren. Vanwege de beperkte

mogelijkheden van Harmonisch Wonen om een dergelijke ingreep te financieren, is dit project uitgesmeerd over meerdere jaren.

ENERGIELABELS

Bij de bouw is iedere keer zwaarder geïsoleerd dan indertijd wettelijk verplicht. Conform de oude labeling heeft 77% van de woningen het label A, 20% heeft label B en 3% heeft label C. In 2026 worden nieuwe labels opgesteld.

TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

WONINGVOORRAAD

In 2025 zijn geen woningen verkocht, aangekocht, gesloopt of nieuw opgeleverd.

PRIJSPEIL EN WONINGTYPE

Het merendeel van de goedkope 2-kamerwoningen in de voorraad zijn gelabeld voor jongeren tot 35 jaar. Een deel van die woningen is op de begane grond en gelijkvloers. Sommige van deze woningen worden verhuurd aan 55+'ers. In totaal valt 99% van de DAEB-woningen voor zittende huurders in de categorie 'betaalbaar' met een huur onder de liberalisatiegrens. Nieuwe huurders met huurtoeslag krijgen door het tweehurenmodel altijd een huur onder de aftoppingsgrens.

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 we dat iedere woning betaalbaar is voor de primaire doelgroep. In 2025 is er voor 100% passend toegewezen aan de betreffende doelgroep.

HUURDERVING

In 2025 was de huurderving door leegstand Euro 6.534 (2024: Euro 491). Uitgedrukt in een percentage bedraagt de huurderving door leegstand 0,39% van de huuropbrengst. (2024: 0,03%). In 2025 is afgeboekt wegens oninbaarheid Euro 0 (2024: Euro 512).

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 2025 waren vrijwel alle nieuwe huurders huishoudens waarbinnen minimaal één persoon de TM-techniek beoefent.

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.

STAATSTEUN EN DE PASSENHEIDSNORM NIEUWE VERHURINGEN

In 2025 zijn er 20 nieuwe huurders verwelkomd. 100% van de nieuw verhuurde woningen zijn verhuurd aan mensen met een inkomen onder de staatssteungrenzen. Er is in 2025 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 2025 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 2025 heeft 6 verhuring plaatsgevonden op basis van extra telmaanden wegens urgentie (in 2024: 1, 2023: 2). Er is in 2025 één woning verhuurd aan een vluchteling met een verblijfsstatus (“vergunninghouder”).

VERVREEMDEN VAN WOONGELEGENHEDEN

Vanwege het gering aantal woningen dat 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, dat 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 2025 zijn een aantal bemiddelingen op deze wijze tot stand gebracht. Het betrof hier geen grote overlast.

Er was een ander geval waarbij de politie ingeschakeld is. Eén van de betrokkenen is doorverwezen naar het Meldpunt Vangnet & Advies.

Daarnaast voeren we een handhavingsbeleid naar overlastgevers.

UITGAVEN LEEFBAARHEID

In 2025 is € 5.603 uitgegeven aan leefbaarheid.

BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

BEWONERSVERGADERING EN HUURDERSORGANISATIE

Huurdersorganisatie Mediteren en wonen heeft een druk jaar beleefd. Zij heeft een bijzonder actieve rol gespeeld bij het nadenken over en uitwerken van de toekomst van Harmonisch Wonen. Begin 2025 heeft de voorzitter haar rol neergelegd. Wij danken haar voor het behartigen van de belangen van onze huurders, in een tijd waarin anderen hier weinig interesse in toonden. Gelukkig werden drie nieuwe leden gevonden, waarmee de huurdersorganisatie uit vijf personen bestond in 2025.

Na een onrustige periode is het de Huurdersorganisatie gelukt de verschillende opvattingen in het dorp te verenigen in een samenwerkingsovereenkomst met fusiepartner Habion. Belangrijke punten daarbij zijn:

- Het behoud van TM als gezamenlijke en bindende factor van het Sidhadorp.
- De selectie van nieuwe huurders in het Sidhadorp te houden.
- De mogelijkheid zelfbeheer in te voeren in het tempo dat past bij de mogelijkheden van de huurders in het Sidhadorp.
- De mogelijkheid de woningen over te nemen door een coöperatie en daarmee volledige autonomie te verkrijgen.
- Elke volgende stap moet gedragen worden door een ruime meerderheid van de huurders.

Naast de activiteiten die te maken hadden met de toekomst van Harmonisch Wonen, heeft de Huurdersorganisatie ook haar reguliere taken vervuld, zoals adviseren over de huurverhoging, adviseren over de herbenoeming van de huurderscommissaris en het overleg met de gemeente over de prestatieafspraken.

In 2025 zijn veel bewonersvergaderingen gehouden. Soms georganiseerd door de Huurdersorganisatie, soms door Harmonische Wonen en soms door de initiatiefgroep vastgoed coöperatie. Er is veel informatie verspreid, via de post of onze website, zodat huurders steeds goed geïnformeerd waren. Op deze manier zijn huurders zoveel mogelijk betrokken bij de toekomst van Harmonisch Wonen.

INZET VAN VRIJWILLIGERS

Klein bewonersonderhoud in gezamenlijke ruimten zoals schoonmaak en rondom woningen zoals tuinonderhoud wordt zo veel mogelijk uitgevoerd door vrijwilligers uit het Sidhadorp. Bewoners die een bijdrage leveren krijgen een vrijwilligersvergoeding. Op deze wijze zijn er diverse 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 2025 voor het 29e jaar op rij tot stand in samenwerking met de bewonersorganisaties SHL-DLF en SOWCI-Lelystad. Ook in 2025 is dit blad vrijwel iedere maand verschenen.

WEBSITE EN SOCIALE MEDIA

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

Harmonisch Wonen is ook actief op Facebook, Linked-In en Twitter en gebruikt deze kanalen om nieuws te verspreiden met name onder bewoners en geïnteresseerden.

Ook in 2025 was er weer belangstelling voor de rondleidingen en hebben we weer veel 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 2025 zijn bij deze commissie door onze huurders geen klachten ingediend. In 2025 zijn ook geen klachten binnengekomen bij het bestuur. 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 28,7 miljoen bestaat voor ruim Euro 23,6 miljoen uit eigen vermogen. Solvabiliteit is circa 82%.

ANALYSE JAARRESULTAAT

Het jaarresultaat vóór winstbelasting was in 2025 Euro 0,77 miljoen negatief (2024: Euro 0,62 miljoen negatief). De afname in 2025 wordt enerzijds veroorzaakt door een lagere marktwaarde ten opzichte van 2024. Anderzijds vallen de overige organisatiekosten hoger uit als gevolg van de voorgenomen fusie met Habion. Ook de onderhoudskosten zijn hoger dan in 2024. Gecorrigeerd voor de herwaarderingen, zou het resultaat voor belasting Euro 431.544 geweest zijn (2024: 637.526).

WINSTBELASTING

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

FINANCIERING

Per ultimo 2025 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.659.000 (2024: Euro 4.322.397) borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 1.159.663 (2024: 1.150.139).

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt eind 2025 2,61% (2024: 3,25%). 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 treasury statuut 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 28,1 miljoen tot circa Euro

28,08 miljoen. De afname is een rechtstreekse resultante van de in maart 2026 gepubliceerde Handboek Modelmatig waarderen 2025. Het DAEB vastgoed dat gewaardeerd wordt conform de basiswaardering is ten opzichte van 2024 met € 46.318 gedaald. Het niet-DAEB vastgoed welke deels Full gewaardeerd wordt is gestegen ten opzichte van 2024 met € 29.648. Per saldo zorgt dit voor een totale daling van € 16.670 ten opzichte van 2024. In de toelichting op de balans in de jaarrekening is een verloopstaat opgenomen. De WOZ-waarde is toegenomen van Euro 44,6 miljoen naar Euro 45,0 miljoen (circa 1%). Naast de marktwaarde berekenen we de *beleidswaarde*. De marktwaarde is die waarde die commercieel haalbaar is door optimaal uitponden en exploiteren van het bezit zoals een vastgoedbelegger dit zou doen. 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 én het doorexpluiten van het bezit in plaats van uitponden ook als dat economisch rendabeler zou zijn. Daarnaast wordt het eigen onderhoudsbeleid van Harmonisch wonen meegenomen. De beleidswaarde is Euro 28,2 miljoen.

FINANCIËLE RISICO'S

Het WSW en de Aw hanteren de onderstaande ratio's als ijkpunt voor de beoordeling van de financieel-economische gezondheid van corporaties.

Continuïteitsratio's	Norm WSW/Aw	2025	2024
Interest Coverage Ratio	1,4	3,19	6,9
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	30%	82,4%	79,7%
Loan to Value op basis van beleidswaarde	70%	18,2%	23,2%
Discontinuïteitsratio's			
Dekkingsratio op basis van marktwaarde	70%	16,9%	15,7%
Onderpandsratio op basis van marktwaarde	70%	16,9%	15,1%

Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoeverre Harmonisch Wonen in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom.

Loan to Value

De LTV geeft de verhouding weer van de waarde van het vastgoed van Harmonisch Wonen op basis van de beleidswaarde ten opzichte van de omvang van de leningen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Het eigen vermogen wordt bij dit kengetal bepaald door het vastgoed in exploitatie te waarderen tegen beleidswaarde.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio (onderpand) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De onderpandsratio heeft betrekking op de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningenbestand en de marktwaarde van de activa die door deze geborgde leningen is gefinancierd.

VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN/VENNOOTSCHAPPEN

Harmonisch Wonen heeft geen verbindingen of deelnemingen.

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na resultaatbestemming)

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
Activa					
Vaste activa					
<u>Immateriële vaste activa</u>					
Software	1		-		2.231
<u>Vastgoedbeleggingen</u>					
DAEB Vastgoed in exploitatie	2	27.035.010		27.081.328	
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		<u>1.048.615</u>		<u>1.018.967</u>	
			28.083.625		28.100.295
<u>Materiële vaste activa</u>					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3		31.143		38.236
<u>Financiële vaste activa</u>					
Latentie compensabele verliezen	5	128.847		-	
Latentie disagio	6	<u>2.500</u>		<u>4.000</u>	
			131.347		4.000
Vlottende activa					
<u>Vorderingen</u>					
Huurdebiteuren	7	30.546		21.776	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8		173.654		162.083
Overige vorderingen	9	87		704	
Overlopende activa	10	<u>26.511</u>		<u>37.023</u>	
			230.798		221.586
<u>Liquide middelen</u>					
	11		218.943		717.886
			<u>28.695.855</u>		<u>29.084.234</u>

		<u>31-12-2025</u>		<u>31-12-2024</u>	
		€	€	€	€
Passiva					
Eigen vermogen					
	12				
Herwaarderingsreserve	13	14.634.820		15.923.092	
Overige reserves	14	<u>8.934.255</u>		<u>8.273.949</u>	
			23.569.075		24.197.041
Langlopende schulden					
	15				
Schulden aan banken	16		2.680.493		4.252.939
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichtingen	17	2.072.446		69.458	
Schulden aan leveranciers	18	30.279		226.325	
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	19	6.892		144.604	
Overige schulden	20	2.574		-	
Overlopende passiva	21	<u>334.095</u>		<u>193.867</u>	
			2.446.287		634.254
			<u>28.695.855</u>		<u>29.084.234</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Huuropbrengsten	22 1.655.383	1.585.670
Opbrengsten servicecontracten	23 26.645	24.057
Lasten servicecontracten	24 -26.645	-24.057
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25 -41.542	-66.862
Lasten onderhoudsactiviteiten	26 -399.144	-285.423
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	27 -88.735	-81.615
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.125.962	1.151.770
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28 -	-225.369
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29 -1.212.108	-1.035.012
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.212.108	-1.260.381
Opbrengsten overige activiteiten	30 3.333	27.530
Netto resultaat op overige activiteiten	3.333	27.530
Overige organisatiekosten	31 -547.397	-391.285
Leefbaarheid	32 -19.977	-17.369
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33 3.138	14.722
Rentelasten en soortgelijke kosten	34 -121.861	-147.842
Financiële baten en lasten	-118.723	-133.120
Resultaat voor belastingen	-768.910	-622.855
Belastingen	35 139.693	38.470
Resultaat na belastingen	-629.217	-584.385

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025	2024
	€	€
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.646.613	1.588.611
Vergoedingen	26.645	24.057
Overige bedrijfsontvangsten	3.333	2.893
Ontvangen interest	3.138	14.722
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.697.729	1.630.283
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-160.479	-174.151
Onderhoudsuitgaven	-383.480	-221.781
Overige bedrijfsuitgaven	-744.267	-339.028
Betaalde interest	-119.750	-147.842
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-5.603	- 3.041
Vennootschapsbelasting	-198	72.131
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.431.777	-813.712
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	265.952	816.571
Investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa	-1.195.438	-831.507
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-1.195.438	-831.507
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.195.438	-831.507
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	500.000	1.000.000
<i>Aflossing geborgde leningen</i>	-69.458	-1.184.390
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	430.542	-184.390
Mutatie geldmiddelen	-498.944	-199.326
Geldmiddelen aan het begin van de periode	717.887	917.213
Geldmiddelen aan het einde van de periode	218.943	717.887
Mutatie geldmiddelen	-498.944	-199.326

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN REGELGEVING

De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2026.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van management dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gereede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

GROEPSVERHOUDINGEN

Harmonisch Wonen is een zelfstandige stichting en maakt geen deel uit van een groep. Consolidatie van activiteiten is dus niet aan de orde.

TOEGEPASTE STANDAARDEN

Stichting Harmonisch Wonen met statutaire zetel te Lelystad en gevestigd op Rivierenlaan 230 houdt zich bezig met het exploiteren van een woningcorporatie. 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.

ORDELEN EN SCHATTINGEN

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

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

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

De presentatie en toelichting van de actuele waarde van de Vaste Activa die onder de noemer 'Vastgoedbeleggingen' zijn verantwoord (te weten: DAEB-vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie) in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 14, 15, 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De toegelichte bedragen representeren een schatting van de actuele waarde van de betrokken activa, die met inachtneming van de daarvoor bij/of krachtens de hier genoemde wet- & regelgeving in detail voorgeschreven significante aannames, voorwaarden én methoden & technieken moet worden onderbouwd. De waarderingsmethoden en de significante aannames die zijn gebruikt bij het bepalen van de actuele waarde zijn op een consistente wijze gehanteerd (waaronder metrages zoals opgenomen conform NEN 2580 inmeting 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 2025 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 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 2024 blijkt dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2025 circa € 1,2 miljoen negatief bedraagt (2024: € 1,0 miljoen negatief).

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Harmonisch Wonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een

schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedroeg € 3,5 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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.

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

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Harmonisch Wonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Harmonisch Wonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op marktwaarde. Alle woningen zijn op individueel VHE-niveau met werkelijke "in exploitatie data" en levensduur opgenomen.

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

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Harmonisch Wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen een acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- " Woongelegenheden
- " Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- " Parkeergelegenheden
- " Intramuraal zorgvastgoed

Harmonisch hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden.

Voor BOG/MOG hanteert Harmonisch Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Deze taxaties worden uitgevoerd door een taxateur welke ingeschreven staat in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG/MOG is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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.

Een samenvatting van de belangrijkste parameters conform het Handboek 2025 ziet er als volgt uit:

Inflatiereksen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e. v.	
Prijnsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%	
Loonstijging	XX	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	XX	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%	
Leegwaardestijging Woongelegenheden	5,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1876,13	1876,13	1876,13	1876,13	1876,13	1876,13	
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1712,33	1712,33	1712,33	1712,33	1712,33	1712,33	
	Beheerkosten EGW	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	
	Beheerkosten MGW	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	XX	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	XX	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
	Huurderiving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%
	Mutatiekans uitponen	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%
	Juridische splitsingskosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponen % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	
Disconteringsvoet EGW	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	
Disconteringsvoet MGW	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	
Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	
	Mutatie onderhoud m2	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	
	Beheerkosten MOG (% van de marktjaarhuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
	Gemeentelijk OZB	0,4530%	0,4530%	0,4530%	0,4530%	0,4530%	0,4530%	
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	
Disconteringsvoet	8,93%	8,93%	8,93%	8,93%	8,93%	8,93%		

Toegepaste vrijheidsgraden op 9 BOG/MOG eenheden:

Vrijheidsgraad	Toegepast	Aanpassing
Schematische vrijheid	Nee	
Markthuur	Ja	De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Taxateur acht eigen inschatting beter passend. Bandbreedte: € 60-€125 per m2
Markthuur stijging	Nee	
Disconteringsvoet	Ja	Eigen inschatting toegepast, passend bij veel complexen met langlopende contracten en lage huur. Bandbreedte: 8,39% - 9,14%
Onderhoud	Nee	
Exit Yield	Ja	Bandbreedte: 10,28% - 11,20%
Technische splitsingskosten	Nee	
Bijzondere uitgangspunten	Nee	
Erfpacht	Nee	Niet van toepassing binnen de portefeuille van Harmonisch Wonen

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel 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 overige waardeveranderingen.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond -

in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwguitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Voor verbeteringen en ingrijpende verbouwingen wordt de componentenbenadering toegepast op de afschrijvingen die hieraan gerelateerd zijn.

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.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoeten voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Harmonisch Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2026 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,7%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van(huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Harmonisch Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende

verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting. zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Harmonisch Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen

worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten, wanneer een project de status intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd heeft gerealiseerd.

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 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2025 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2025 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2024 tot en met juli 2025) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,00% (cao-verhogingen in de sector van 31 juli 2024 tot en met 31 juli 2025) en is een toeslag verleend van 7,41%.

BELASTINGEN

ACUTE BELASTINGEN

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten 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.

HUUROPBRENGSTEN

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

OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

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

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

LONEN EN SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

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

LEEFBAARHEID

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

RENTEBATEN EN RENTELASTEN

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

BELASTINGEN

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

OPERATIONELE LEASING

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Harmonisch Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Harmonisch Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening onder het zogeheten verlicht regime. Een gescheiden balans is daarom niet verplicht.

De aard van de niet-DAEB activiteiten van Harmonisch Wonen zien toe op de verhuur en beheer van 2 woningen boven de liberalisatiegrens (2025: > € 900,07) en verhuur van 9 eenheden met een bedrijfsmatig doel (BOG).

Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in

de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille. - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie - Ontvangen en betaalde interest - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen

<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Harmonisch Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95,9%/4,1%</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven
--	--

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

ACTIVA
VASTE ACTIVA

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2025	2024
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	€	€
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-51.161	-46.106
	<u>2.231</u>	<u>7.286</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	0	0
Afschrijvingen	-2.231	-5.055
	<u>-2.231</u>	<u>-5.055</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	53.392	53.392
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-53.392	-51.161
	<u>0</u>	<u>2.231</u>
Afschrijvingspercentage Overige immateriële vast activa 20%.		

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	DAEB in exploitatie		Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	€	€	€	€
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.637.644	10.762.648	615.723	611.939
- Cumulatieve herwaarderingen	15.443.684	16.722.427	403.244	159.513
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	27.081.328	27.485.075	1.018.967	771.452
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
- Investerings, uitgaven na eerste waardering	1.183.733	874.996	11.705	3.784
- Buitengebruikstellingen en afstotingen				
- Herwaardering	-1.230.051	-1.278.743	17.943	243.731
- overige mutaties	-	-		
Totaal mutaties	-46.318	-403.747	29.648	247.515
Saldo 31 december:				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.821.377	11.637.644	627.428	615.723
- Cumulatieve herwaarderingen	14.213.633	15.443.684	421.187	403.244
- Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	27.035.010	27.081.328	1.048.615	1.018.967

De WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2025 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 45.003.000 (2024: € 44.559.000).

BELEIDSWAARDE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 25,6 miljoen.

Bedragen x €1000.000	2025	2024
DAEB	24,6	20,9
Niet-DAEB	1,0	1,1
Beleidswaarde totaal	25,6	22,0

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen • Meergezinswoningen 	€ 703,32	€ 1.234,41
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 827,62	€ 827,62
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.356,99	€ 2.829,63
Aantal eenheden met een E/F/G label	0	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Harmonisch Wonen is als volgt:

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 97,2% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 3 jaren door Harmonisch Wonen.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen

van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw. In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	
<i>CV (nvt: stadsverwarming)</i>	
<i>MV</i>	20 jaar
Dak vervanging	
<i>Keramisch dakpan</i>	48 jaar
<i>Gootbekleding zink</i>	35 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (50 jaar) en 10 jaar een norm van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
3. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar.

EFG labels

Harmonisch Wonen heeft geen eenheden waarop een EFG label van toepassing is.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 4,4 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Voor de beleidswaarde is dit gecorrigeerd aangezien deze uitgave reeds in de MJOB zijn opgenomen.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Sensitiviteitsanalyse

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+€ 25,-	€ 1.330.714
Gemiddelde streefhuur per maand	-€ 25,-	€ -1.361.586
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+€ 100,-	€ -830.909
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	-€ 100,-	€ 830.909
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+€ 100,-	€ -830.909
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	-€ 100,-	€ 830.909
Disconteringsvoet	+0,5%	€ -2.142.958
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 2.505.769

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

Bedragen in €

Overzicht waarden verhuureenheden per complex

	31-12-2025			31-12-2024		
	Marktwaarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde	Marktwaarde	WOZ-waarde	Beleids-waarde
Sociale huurwoningen	27.035.010	43.918.449	24.586.225	27.081.328	43.426.000	20.876.794
DAEB vastgoed	27.035.010	43.918.449	24.586.225	27.081.328	43.426.000	20.876.794
Huurwon > toeslaggrens	606.058	632.000	609.828	582.935	608.000	675.787
Bedrijfsruimten	442.558	452.760	442.558	436.032	524.818	436.032
niet-DAEB vastgoed	1.048.616	1.084.760	1.052.386	1.018.967	1.132.818	1.111.819
Totaal	28.083.626	45.003.209	25.638.611	28.100.295	44.558.818	21.988.613

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 28,2 miljoen. Het hier bedoelde verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat (vastgesteld met toepassing van het Handboek modelmatig waarderen) en de beleidswaarde per ultimo 2025 is voor Harmonisch Wonen als volgt te onderbouwen:

	x €	x €
	1.000.000	1.000.000
Marktwaarde verhuurde staat		28,1
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1,3	
Betaalbaarheid (huren)	-8,9	
Kwaliteit (onderhoud)	-1,6	
Beheer (beheerkosten)	0,6	
Disconteringsvoet	6,1	
<i>Subtotaal</i>		<i>-2,5</i>
Beleidswaarde		25,6

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	130.971
Mutaties in het boekjaar	0	94.398
Af: afwaardering boekjaar	0	-225.369
Boekwaarde per 31 december	0	0

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

Medio het tweede half jaar 2024 is besloten de voorbereidende werkzaamheden planontwikkeling van de mogelijke nieuwbouw vooralsnog in de wacht te zetten. Hierdoor heeft een volledige afwaardering plaatsgevonden van het reeds geïnvesteerde bedrag.

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	€	€
Verkrijgingsprijs	142.648	142.648
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-104.412	-97.242
	38.236	45.406
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	0	0
Afschrijvingen	- 7.093	- 7.170
	-7.093	-7.170
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs	142.648	142.648
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-111.505	-104.412
	31.143	38.236

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving;
 - casco: 50 jaar;

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latentie disagio

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	4.000	6.418
Dotatie voor Vestia lening	0	0
Vrijval:		
Disagio Vestia lening	0	0
Disagio overige leningen	-1.500	-2.418
Stand per 31 december	2.500	4.000

Latentie compensabele verliezen

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie Latentie compensabele verliezen	128.847	0
Stand per 31 december	128.847	0

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,4%

5. VORDERINGEN

Huurdebiteuren

	2025	2024
	€	€
Huurdebiteuren	27.465	19.423
Overige debiteuren	8.081	7.353
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	- 5.000	- 5.000
Totaal vorderingen	30.546	21.776

De huurachterstand bedraagt ultimo 2025 1,66% van de bruto jaarhuur (2024: 1,17%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting 2023	53.369	41.023
Vennootschapsbelasting 2024	0	120.100
Vennootschapsbelasting 2025	120.285	0
Te vorderen BTW	0	960
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	173.654	162.083

Overige vorderingen

	2025	2024
	€	€
Afrekening diverse servicekosten	87	704
Totaal Overige vorderingen	87	704

Overlopende activa

	2025	2024
	€	€
Vooruitbetaalde kosten	21.644	21.153
Overlopende activa	4.867	15.870
Totaal overlopende activa	26.511	37.023

6. LIQUIDE MIDDELEN

	2025	2024
Rabobank lopende rekeningen	€ 77.030	€ 34.696
Rabobank spaarrekening	141.913	683.190
	218.943	717.886

Alle liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

7. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	15.923.092	16.958.104
Correctie voorgaand jaar	-76.164	0
Overboeking vanuit overige reserves	-1.212.108	-1.035.012
Stand per 31 december	14.634.820	15.923.092

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

Overige reserves

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	8.273.949	7.823.322
Overige mutaties	1.251	0
Corr herwaarderingsreserve voorgaand jaar	76.164	0
Resultaat	-629.217	-584.385
Overboeking vanuit herwaarderingsreserve	1.212.108	1.035.012
Stand per 31 december	8.934.255	8.273.949

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

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	4.322.397	4.509.124
Opgenomen gelden	500.000	1.000.000
Aflossingen/disagio	-69.458	-1.186.727
Stand per 31 december	4.752.939	4.322.397
Aflossing komend jaar	-2.072.446	-69.458
Stand langlopende deel per 31 december	2.680.493	4.252.939

Per ultimo 2025 is er door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een schuldrestant van Euro 4.659.000 borging verstrekt. Het totaalbedrag van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt Euro 1.159.663.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2025 bedraagt Euro 4.762.000 (2024: 4.397.000).

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling bedraagt eind 2025 2,61% (2024: 3,25%). 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 31-12-2025			Restant looptijd	Einddatum	Percentage	Vorm
BNG	WSW 49147	600.000	< 5 jaar	24-12-2029	0,380%	fixe
NWB	Inz. Vestia-lening	66.173	> 5 jaar	21-12-2061	4,860%	fixe
NWB	Inz. Vestia-Agio	95.839	> 5 jaar	21-12-2061	4,860%	fixe
BNG	WSW 39058	143.276	<5 jaar	30-11-2027	4,434%	ann
NWB	WSW 61143	1.000.000	<5 jaar	01-10-2026	2,209%	fixe
NWB	WSW 46836	350.000	<5 jaar	14-06-2027	1,300%	fixe
NWB	WSW 37681	1.000.000	< 5 jaar	01-03-2026	3,920%	fixe
BNG	WSW 63234	1.000.000	> 5 jaar	29-11-2039	3,110%	Fixe
BNG	WSW 63793	500.000	< 5 jaar	01-08-2030	2,684%	Fixe

In 2025 vervallen er geen leningen. In verband met het uitvoeren van het MJOB 2025 is er, in verband met de liquiditeit, een lening aangetrokken.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	2025	2024
	€	€
<i>Kortlopend deel van de langlopende schulden</i>	2.072.446	69.458
<i>Totaal schulden aan kredietinstellingen</i>	2.072.446	69.458

<i>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	2025	2024
	€	€
<i>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	30.279	226.325
<i>Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten</i>	30.279	226.325

<i>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>	2025	2024
	€	€
<i>Loonheffing en premies sociale verzekeringen</i>	3.332	8.774
<i>Omzetbelasting</i>	3.560	135.830
<i>Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</i>	6.892	144.604

<i>Overige schulden</i>	2025	2024
	€	€
<i>Te betalen loonkosten</i>	2.575	0
<i>Totaal aan overige schulden</i>	2.575	0

<i>Overlopende passiva</i>	2025	2024
	€	€
<i>Niet vervallen rente</i>	49.146	47.034
<i>Vooruit ontvangen huren</i>	15.927	15.634
<i>Accountantsonderzoek jaarrekening</i>	22.950	60.000
<i>Overige overlopende passiva</i>	244.261	69.785
<i>Reservering niet opgenomen vakantiedagen</i>	1.812	1.414
<i>Totaal overlopende passiva</i>	334.095	193.867

De overige overlopende passiva bestaan onder andere uit nog te betalen facturen. Deze is hoger dan in 2024 als gevolg van de fusie met Habion.

WSW obligoverplichting

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2025 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van het jaarlijkse obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van de Autoriteit wonen en het WSW. In 2025 is € 1.833,87 afgedragen. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van de WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op het gecommiteerde obligo. Harmonisch Wonen heeft een obligolening met een hoofdsom van € 112.000 afgesloten waarover zij jaarlijks een bereidstellingsprovisie betaald. Op deze lening kan aanspraak gemaakt worden indien het risicovermogen van het WSW te laag is. De totale maximale jaarlijkse obligo die geïnt kan worden is 0,34% van het geborgd schuldrestant per ultimo afgelopen kalenderjaar.

Het totale maximale gecommiteerde obligo die geïnt kan worden is 2,6% van het geborgd schuldrestant per ultimo afgelopen kalenderjaar en bedraagt €120.354 voor 2026.

Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Harmonisch Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Harmonisch Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

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 0,0276% (2024:0,0216%) 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 2025 en de resterende jaren bedraagt de verplichting circa Euro 12.400 per jaar. Er zijn geen bijzondere afspraken overeengekomen in de overeenkomst.

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

22. HUUROPBRENGSTEN

22 Huuropbrengsten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens	1.591.695	1.521.038
Sociale huurwoningen boven de huurtoeslaggrens	28.952	26.135
Bedrijfsruimten	41.270	39.500
Huurderving	-6.534	-1.003
	<u>1.655.383</u>	<u>1.585.670</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaand boekjaar is 4,40% (2024: 1,15%). Ultimo van het jaar was de leegstand 0 verhuureenheden (ultimo 2024: 0 verhuureenheden). De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 0,39% van de te ontvangen huur (vorig verslagjaar 0,03%). De huurderving door oninbaarheid bedroeg dit jaar 0 % (vorig jaar 0,03%).

De huuropbrengsten van Harmonisch Wonen zijn volledig gerealiseerd in de gemeente Lelystad.

13. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

23 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Leveringen en diensten	<u>26.645</u>	<u>24.057</u>

De vergoedingsderving door leegstand bedroeg 0,59% van de te ontvangen vergoedingen (vorig verslagjaar 0,03%).

24. LASTEN SERVICECONTRACTEN

24 Lasten servicecontracten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Onderhoud en schoonmaakkosten	<u>26.645</u>	<u>24.056</u>

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.

25. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

25 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	41.542	66.862

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.

Van de toegerekende organisatiekosten kan de volgende specificatie worden gegeven:

Toe te rekenen organisatiekosten			2025	2024
			€	€
Lonen, salarissen en personeelslasten			157.612	174.151
Huisvestingskosten			6.300	5.559
Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie			9.324	12.225
Werk derden financiële informatieverzorging			162.518	117.502
Advieskosten			22.181	63.204
Automatiseringskosten			19.427	19.687
Overige algemene kosten			45.379	23.547
Promotiekosten			2.772	6.146
Contributie landelijke federatie (Aedes)			2.319	2.249
Totaal toe te rekenen organisatiekosten			427.832	424.270

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

			2025	2024

			€	€
Lonen en salarissen			137.506	108.193
Sociale lasten			5.159	19.267
Pensioenlasten			3.027	13.946
Overige personeelskosten			11.920	32.745
Totaal personeelskosten			157.612	174.151

PERSONEELSLEDEN

Personeelsleden				
Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het verslagjaar bedroeg 0,5 fte (vorig verslagjaar: 1,30 fte). Dit betreft een parttimer, een voor elk van de volgende functies:				
Directie		0		
Huuradministratie/bewonerszaken		<u>0,50</u>		
Totaal fte's		<u>0,50</u>		

De kosten voor interim management zijn meegenomen in de post lonen en salarissen op de vorige pagina en verwerkt in de toerekening van de organisatiekosten.

Organisatiekosten toegerekend aan:			2025	2024
			€	€
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten			41.542	66.862
- Lasten onderhoudsactiviteiten			80.989	63.640
- Overige directe exploitatielasten bezit			-	-
- Overige activiteiten			-	-
- Overige organisatiekosten			290.926	279.440
- Leefbaarheid			14.375	14.328
Totaal toegerekende organisatiekosten			427.832	424.270

Organisatiekosten toegerekend in %:			2025	2024
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten			9,71%	15,8%
- Lasten onderhoudsactiviteiten			18,93%	15,0%
- Overige directe exploitatielasten bezit			0,0%	0,0%

- Overige activiteiten			0,0%	0,0%
- Overige organisatiekosten			68,0%	65,9%
- Leefbaarheid			3,36%	3,4%
Totaal toegerekende organisatiekosten			100,0%	100,0%

26. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

26 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Planmatig onderhoud	151.822	115.823
Klachten- en mutatieonderhoud	143.441	58.540
Woningverbetering ten laste van het resultaat	22.892	47.419
Toerekening organisatiekosten naar lasten onderhoud	<u>80.989</u>	<u>63.641</u>
	<u>399.144</u>	<u>285.423</u>

Voor het uitvoeren van groot onderhoud aan het woningbezit is in 2025 volgens de meerjarenbegroting 2024/2025 90% van de totale onderhoudsinvestering 2025 geactiveerd en 10%, ten laste van het resultaat verantwoord.

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoudsactiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een nadere toelichting op de toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de post Lasten verhuur en beheersactiviteiten op de vorige pagina.

27. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

27 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Belastingen	79.115	72.675
Verzekeringen	7.198	6.963
Heffing AW	2.421	1.979
Afrondingsverschillen	<u>0</u>	<u>-1</u>
	<u>88.734</u>	<u>81.616</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
28 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-225.369
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-1.212.108</u>	<u>-1.035.012</u>
	<u>-1.212.108</u>	<u>-1.260.381</u>

Een deel van de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille voor 2025 ziet toe op een wijziging in het bedrag aan ingerekend achterstallig onderhoud in de marktwaarde. De Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2024 betreft een afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling.

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
29 Nettoresultaat overige activiteiten		
Doorbelaste uren t.l.v. project	-	24.637
Overige baten en lasten	<u>3.333</u>	<u>2.893</u>
	<u>3.333</u>	<u>27.530</u>

20.OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
31 Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	290.926	279.440
Accountantsonderzoek jaarrekening	50.603	66.389
Bezoldiging en kosten RvC	42.624	45.456
Kosten Fusietraject	<u>163.244</u>	-
	<u>547.397</u>	<u>391.285</u>

ACCOUNTANTSHONORARIA

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	50.342	63.182
Andere controleopdrachten	3.207	3.207
Fiscale advisering	11.525	11.168
	65.074	77.557

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Harmonsich Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De controle van de jaarrekening en de DVI (andere controleopdrachten) is uitgevoerd door Q-concepts en de fiscale advisering is uitgevoerd door BDO. Hierdoor is er sprake van een scheiding tussen controle en fiscaal advies.

21. LEEFBAARHEID

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<u>32 Leefbaarheid</u>		
Toegerekende organisatiekosten	14.375	14.328
Kosten Leefbaarheid	<u>5.602</u>	<u>3.041</u>
	<u>19.977</u>	<u>17.369</u>

22.FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
33 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>3.138</u>	<u>14.722</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
34 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen huurcomplexen	118.436	143.675
Bankkosten	<u>3.425</u>	<u>4.167</u>
	<u>121.861</u>	<u>147.842</u>

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). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatbepaling. Met ingang van 1-1-2023 is de VSO opgezegd.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De toepassing van fiscale regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Dientengevolge kan de fiscale last over 2025 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

BELASTINGDRUK WINST-EN-VERLIESREKENING

35 Belastingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	-12.346	-40.888
Latente disagio	1.500	2.418
Latentie compensabele verliezen	-128.847	-
	<u>-139.693</u>	<u>-38.470</u>

Aansluiting Commercieel en belastbaar bedrag over 2025

Bedragen in €

Aansluiting resultaat voor belastingen conform de winst en verliesrekening over 2025		-768.910
Fiscaal lagere afschrijvingen	4.821	
Fiscaal geen waardeveranderingen	1.212.108	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-956.350	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-8.959	
		251.620
Belastbare Winst 2025		<hr/> - 517.290
Extracomptabele correcties		
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.600	
		5.600
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		<hr/> - 511.690
Af: te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag over 2025		<hr/> - 511.690
Te betalen vennootschapsbelasting 2025		0
Af: betaalde voorlopige aanslagen VPB		120.285
Te ontvangen vennootschapsbelasting over 2025		<hr/> 120.285

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2022. De acute vennootschapsbelasting 2025 is berekend conform bovenstaande opstelling. De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2025 zijn voor het deel van het belastbare bedrag t/m € 200.000: 19%, voor het deel boven € 200.000: 25,8%

De effectieve belastingdruk is 0% (2024: 9,7%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25,8% door een verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen.

HONORERING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Harmonisch Wonen. Het voor Harmonisch Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 Euro 115.000 op fulltimebasis. De bezoldiging vindt plaats in bezoldigingsklasse A: Harmonisch Wonen heeft minder dan 750 woningen en Lelystad heeft minder dan 85.000 inwoners (conform Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting).

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

In 2025 is er geen sprake van leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Gegevens 2024	bedragen x Euro 1	G.T. Berkhout
Functiegegevens		directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,8
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		75.742
Beloningen betaalbaar op termijn		11.401
<i>Subtotaal</i>		87.143
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		87.143
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		87.143
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Bezoldiging		83.200

De bezoldiging aan bestuurders zoals bedoeld in artikel 2:383 BW bedraagt over 2024 Euro 87.200.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	A. Poelstra	
Functiegegevens³	directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar ⁴	2025	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1-1 t/m 31-12	n.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar ⁵	12	n,v,t,
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar ⁶	1378	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar ⁷	€ 235	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand ⁸	€ 345.600	n.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 ⁹	€ 323.830	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	179.140,00	n.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 ¹⁰	179.140,00	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	0	
Bezoldiging	179.140,00	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.	

HONORERING RVC

Gegevens 2025						
bedragen x € 1	Gelmers J.E.		Kunst F.W.G.		Nekker G. de	
Funcctiegegevens ²	voorzitter		lid		lid	
Aanvang en einde functie vervulling in 2025	01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging						
Bezoldiging ³	13800		9200		9200	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	17250		11500		11500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	0		0		0	
Bezoldiging	13800		9200		9200	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2024 ⁸						
bedragen x € 1	Gelmers J		Kunst F		Nekker G de	
Funcctiegegevens ²	voorzitter		lid		lid	
Aanvang en einde functie vervulling in 2024	01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12		01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging						
Bezoldiging ³	12426		8284		8284	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	16350		10900		10900	

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.

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

GESCHEIDEN WINST- EN-VERLIESREKENING DAEB EN NIET-DAEB

Functioneel model <i>Bedragen in €</i>	2025			2024
	Totaal	DAEB	NIET-DAEB	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten -11	1.655.383	1.585.415	69.968	1.585.670
Opbrengsten servicecontracten -12	26.645	26.097	548	24.057
Lasten servicecontracten -13	-26.645	-25.553	-1.092	-24.057
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten -14	-41.542	-39.839	-1.703	-66.862
Lasten onderhoudsactiviteiten -15	-399.144	-392.001	-7.144	-285.421
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit -16	-88.735	-84.615	-4.118	-81.617
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.125.962	1.069.503	56.459	1.151.770
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen	0	0	0	-225.369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille -18	-1212.108	-1.230.051	17.943	-1.035.012
Overige activiteiten				
Opbrengst overige activiteiten	3.333	3.196	137	27.530
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten -19	3.333	3.196	137	27.530
Overige organisatiekosten -20	-547.397	-524.954	-22.443	-391.285
Kosten omtrent leefbaarheid -21	-19.977	-19.158	-819	-17.369
Bedrijfsresultaat	-650.187	-701.464	51.277	-489.735
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.138	3.009	129	14.722
Rentelasten en soortgelijke kosten	-121.861	-116.865	-4.996	-147.842
Totaal van financiële baten en lasten -22	-118.723	-113.856	-4.867	-133.120
Totaal resultaat vóór belastingen	-768.910	-815.320	46.410	-622.855
Belastingen -23	139.693	133.965	5.728	38.470
Resultaat na belastingen	-629.217	-681.355	52.138	-584.385

Functioneel model <i>Bedragen in €</i>	2024		
	Totaal	DAEB	NIET-DAEB
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten -11	1.585.670	1.520.035	65.635
Opbrengsten servicecontracten -12	24.057	23.619	438
Lasten servicecontracten -13	-24.057	-23.053	-1.004
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten -14	-66.862	-64.095	-2.768
Lasten onderhoudsactiviteiten -15	-285.421	-270.198	-15.223
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit -16	-81.617	-77.159	-4.458
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.151.770	1.109.149	42.620
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen	-225.369	-225.369	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille -18	-1.035.012	-1.278.743	243.731
Overige activiteiten			
Opbrengst overige activiteiten	27.530	26.390	1.140
Kosten overige activiteiten	-	-	-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten -19	27.530	26.390	1.140
Overige organisatiekosten -20	-391.285	-375.088	-16.197
Kosten omtrent leefbaarheid -21	-17.369	-16.650	-719
Bedrijfsresultaat	-489.735	-760.311	270.575
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.722	14.114	608
Rentelasten en soortgelijke kosten	-147.842	-141.722	-6.120
Totaal van financiële baten en lasten -22	-133.120	-127.608	-5.512
Totaal resultaat vóór belastingen	-622.855	-887.919	265.063
Belastingen -23	38.470	36.867	1.603
Resultaat na belastingen	-584.385	-851.052	266.666

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

<i>Bedragen in €</i>	2025			2024
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	1.646.613	1.577.382	69.231	1.588.611
Leveringen en diensten	26.645	26.097	548	24.057
Overige bedrijfsontvangsten	3.333	3.196	137	2.893
Renteontvangsten	3.138	3.009	129	14.722
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.697.729	1.609.684	70.045	1.630.283
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-160.479	-153.899	-6.580	-174.151
Onderhoudsuitgaven	-383.480	-366.607	-16.873	-221.781
Overige bedrijfsuitgaven	-744.267	-713.752	-30.515	-339.028
Betaalde interest	-119.750	-114.841	-4.909	-147.842
Leefbaarheid uitgaven niet investeringsgebonden	-5.603	-5.373	-230	-3.041
Vennootschapsbelasting	-198	-190	-8	72.131
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.413.777	-1.354.662	-59.115	-813.712
Kasstroom uit operationele activiteiten	265.952	255.022	10.930	816.571
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden				
Aankoop				
Investerings	-1.195.438	-1.183.733	-11.705	-831.507
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-1.195.438	-1.183.733	-11.705	-831.507
Financieringsactiviteiten ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	500.000	479.500	20.500	1.000.000
Nieuwe leningen niet geborgd	-	-	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-69.458	-66.610	-2.848	-1.184.390
Aflossingen leningen niet geborgd				
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	430.542	412.890	17.652	-184.390
Mutatie geldmiddelen	-498.944	-515.821	16.877	-199.326
Liquide middelen per 1 januari	717.887	688.172	29.715	917.213
Liquide middelen per 31 december	218.943	172.351	46.592	717.887
Mutatie liquide middelen	-498.944	-515.821	16.877	-199.326

Bedragen in €	2024		
	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB
Operationele ontvangsten			
Huurontvangsten	1.588.611	1.522.854	65.757
Leveringen en diensten	24.057	23.061	996
Overige bedrijfsontvangsten	2.893	2.773	120
Renteontvangsten	14.722	14.113	609
<i>Saldo inkomende kasstromen</i>	1.630.283	1.562.801	67.482
Operationele uitgaven			
Betalingen aan werknemers	-174.151	-166.943	-7.208
Onderhoudsuitgaven	-221.781	-209.192	-12.589
Overige bedrijfsuitgaven	-339.028	-324.995	-14.033
Betaalde interest	-147.842	-141.722	-6.120
Leefbaarheid uitgaven niet investeringsgebonden	-3.041	-2.915	-126
Vennootschapsbelasting	72.131	69.145	2.986
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-813.712	-776.622	-37.090
Kasstroom uit operationele activiteiten	816.571	786.179	30.392
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden			
Aankoop			
Investerings	-831.507	-797.089	-34.418
<i>Saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-831.507	-797.089	-34.418
Financieringsactiviteiten ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	1.000.000	958.607	
Nieuwe leningen niet geborgd	-		
Financieringsactiviteiten uitgaand			
Aflossingen geborgde leningen	-1.184.390	-1.135.365	-63.855
Aflossingen leningen niet geborgd			
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-184.390	-176.758	-7.632
Mutatie geldmiddelen	-199.326	-187.668	-11.658
Liquide middelen per 1 januari	917.213	879.247	37.966
Liquide middelen per 31 december	717.887	688.172	29.715
Mutatie liquide middelen	-199.326	-191.075	-8.251

RESULTAATBESTEMMING

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2025

Het bestuur stelt voor om het verlies over 2025, ad Euro - 629.217, te onttrekken aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering gehouden op 29 juni 2026. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Harmonisch wonen is met ingang van 5 februari-2026 gefuseerd met Stichting Habion. Bij de fusie was Stichting Habion de verkrijgende rechtspersoon en Stichting Harmonisch Wonen de verdwijnende rechtspersonen. De Autoriteit woningcorporaties heeft de fusie goedgekeurd, mede op basis van een positief advies van huurdersorganisatie Mediteren en Wonen over de voorgenomen fusie. De verantwoording van Harmonisch Wonen over de periode 1 januari 2026-5 februari 2026 vindt plaats via de jaarrekening van Stichting Habion over 2027.

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 29 juni 2026 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 Qconcepts BV.

Utrecht, 29 juni 2026

Raad van Commissarissen van stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong

Voorzitter

w.g. de heer prof. dr. D. van Bodegom

Vice-voorzitter

w.g. de heer A. Azouz

Lid

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek

Lid

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA

Lid

w.g. de heer G. de Rooter

Lid

Statutaire regeling resultaatbestemming

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Harmonisch Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 het Controleprotocol WNT 2025 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.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Daarnaast hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC-transacties bij de verkoop van onroerende goederen, het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers en het frauderisico binnen de betaalorganisatie en risico's op ongeautoriseerde wijzigingen in crediteurenstamgegevens.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en de beleidswaarde.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Het risico met betrekking tot de betalingsorganisatie

Inzake het risico dat onrechtmatige betalingen uitgevoerd worden, hebben wij de opzet en implementatie van de maatregelen van interne beheersing ten aanzien van het klaarzetten en uitvoeren van betalingen geëvalueerd. Wij hebben specifieke gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd om mogelijke onrechtmatige betalingen te identificeren. Hiertoe hebben wij een betalingsanalyse uitgevoerd, waarbij wij onder andere hebben gecontroleerd of sprake is van betalingen aan crediteuren met meer dan één IBAN, sprake is van betalingen op ongebruikelijke/onverwachte momenten en/of sprake is van betalingen naar ongebruikelijke/onverwachte landen.

Daarnaast hebben wij gegevensgerichte detailwerkzaamheden uitgevoerd om vast te stellen dat betalingen naar het juiste bankrekeningnummer zijn overgemaakt. Ook hebben wij specifieke werkzaamheden verricht om vast te stellen dat, buiten de te verwachte uitbetalingen van (bestuur) vergoedingen en/of salaris, geen betalingen zijn gedaan aan functionarissen met betaalbevoegdheden.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het risico met betrekking tot de betalingsorganisatie.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. 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. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag 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.

Het bestuur 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 het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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

's-Hertogenbosch, 29 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA