

Jaarverslag 2004



STICHTING WONINGBOUW
HARMONISCH LEVEN LELYSTAD

STICHTING WONINGBOUW HARMONISCH LEVEN LELYSTAD

Jaarverslag over het boekjaar,
lopende van 1 januari 2004 t/m 31 december 2004

Naam : Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad
Gemeente: Lelystad
NRV nummer: 1503

Adres : Rivierenlaan 232
8226 LH Lelystad
Telefoon: 0320 - 218077
Fax : 0320 – 218639
Email : woningbouw@sidhadorp.nl
Website : www.harmonischleven.nl

Toelatingsbesluit: 19 juli 1990, nr. 90.016762

Kamer van Koophandel : Lelystad 41023459, d.d. 27 juli 1984



©Paul Vaessen 2005

De foto's in deze uitgave zijn genomen tijdens de viering van het 20 jarig bestaan van het Sidhadorp in mei 2005, een evenement voor bewoners wat gesponsord is door de Stichting Woningbouw Harmonisch Leven

INHOUD

Deel I Bestuursverslag	4
1 Algemene beschouwing	5
2 Directie en Raad van commissarissen	5
De raad van commissarissen en de aanbevelingen van de commissie Gasz	6
Beloning van Raad van Commissarissen en de directeur/bestuurder	6
Werkwijze van de raad	6
Op te vragen stukken	7
Uittreksel uit de notulen reguliere vergaderingen	7
3 Personeel en organisatie	8
Deel II Volkshuisvestingsverslag	9
1 Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	10
De beschikbaarheid van woongelegenheden	10
Kwaliteit en onderhoudsbeleid	10
Klachten-, mutatieonderhoud	10
Planmatig- en groot onderhoud	11
Woningverbetering	11
Zonnepanelen	11
Milieu	11
2 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	12
Woningvoorraad	12
Huurderving	12
Wachttijden	12
Woningtypen en prijspeil	13
Huursubsidie	13
Verhuurbeleid	13
Huurverhoging	14
Verveemden van woongelegenheden	14
3 Leefbaarheid	15
Gebouwen	15
Buurtbeheer	15
4 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	15
Bewonersvergadering en -commissie	15
Bewonersblad	15
Website	16
Klachtencommissie	16
5 Financieel beleid	16
Vermogenspositie	16
Beleggingsbeleid	17
Fusie	17
Aanpak renterisicospreiding	17
Kengetallen	17
6 Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen	18
Inleiding	18
Bijzondere doelgroepen	18
Toekomstige ontwikkelingen	18
7 Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	19
Deel III Jaarrekening	20
1 Balans	20
2 Winst- en verliesrekening	22
3 Waarderingsgrondslagen	23
4 Toelichting op de balans	26
5 Toelichting op de winst- en verliesrekening	33
6 Overige gegevens	37
Toerekening jaarresultaat	37
Accountantsverklaring	38
Rapport van bevindingen	39

Deel I BESTUURSVERSLAG

VERKLARING

De jaarstukken met de daarbijbehorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de voorschriften van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

De stukken zijn in de vergadering van 7 juni 2005 conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

In opdracht van de Raad van Commissarissen is de controle op de jaarrekening uitgevoerd door FBC registeraccountants.

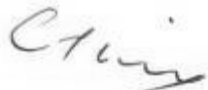
In het kader van artikel 16.2.g van het BBSH verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn bestemd in het belang van de volkshuisvesting.


Lelystad, juni 2005

Het bestuur



Drs. R. W. M. Matthijssen

De Raad van Commissarissen


G. Lieve, voorzitter


C. Bongers


J. Geurts


P. Gelderloos

1 Algemene beschouwing

Na 20 jaar kunnen we terug zien op een succesvol opzetten en beheren van het Sidhadorp-project, een project waar mensen die de transcendent meditatie en de TM-sidhitechnieken beoefenen, wonen en voor een deel ook werken. Een bijzondere buurt met een hoge sociale samenhang en betrokkenheid. Een buurt met veel door bewoners gerealiseerde voorzieningen en een goede sfeer. Nog altijd is er voldoende markt voor dit specifieke project en is de oorspronkelijke identiteit intact. Er beginnen hier echter wel wat onzekerheden op te treden.

Tegen de marktbeveging in werden bij ons de wachttijden voor een nieuwe woning juist korter. Dit effect was voorzien en is veroorzaakt door de sterk gestegen prijs voor de cursus Transcendente Meditatie (TM-techniek). Bij analyse van de nieuwe verhuringen blijkt dat ca 20% van de mensen recentelijk met de TM-techniek is begonnen. Door de prijsstijging is het aantal nieuwe beoefenaars van de TM-techniek binnen de primaire doelgroep van mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen (of willen) voorzien sterk gedaald. Het aantal nieuwe inschrijvingen bij ons daalde daardoor evenredig. Rond de jaarwisseling waren de wachtlijsten geslonken tot één tot enkele maanden. In sommige gevallen bleven woningen zelfs even leegstaan. Overigens is de huurdering in 2004 binnen de alleszins redelijke perken gebleven van 0,8%.

Er is een aanvang gemaakt om de promotie binnen de marktniche nieuw leven in te blazen. Een werkgroep met een aantal enthousiaste vrijwilligers heeft dit opgepakt. De eerste resultaten daarvan zullen in 2005 zichtbaar worden. Daarnaast is een start gemaakt met beleidsvorming in de richting van een mogelijk onvermijdelijke koerswijziging in het toewijzingsbeleid. Als enige woningcorporatie in de polder die door en voor bewoners is opgericht hebben we daar grote moeite mee. Mochten koerswijzigingen noodzakelijk worden dan zullen we daar echter klaar voor zijn.

Vanaf 2004 wordt er door de organisatie meer tijd gestoken in communicatie en dienstverlening naar de huurders. Er is een geheel nieuwe website gemaakt, met een uitgebreide informatieafdeling voor zittende huurders. Veel huurdersinfo is te downloaden en er is inzage in allerlei procedures en beleidsstandpunten. Daarnaast is de weg geëffend voor verdere uitbreiding van het bezit. Zoals in het beleidsplan is te lezen gaan we de missie verbreden en meer een volwaardige speler worden op de Lelystadse woonmarkt. Daarbij beperken we ons bij nieuwe projecten niet meer tot mensen die de TM-techniek beoefenen, zoals wel het geval is in het Sidhadorpproject waar al ons huidige bezit is geconcentreerd. Begin 2004 is een nieuw convenant met de gemeente overeengekomen, maar in de loop van 2004 heeft dit nog geen concrete projectplannen opgeleverd. Om onze organisatie meer ontwikkelkracht te geven zijn we op zoek gegaan naar collega's in het werkveld die ons daarin kunnen ondersteunen. In 2005 moet dit verder vorm krijgen.

Voor het eerst in de geschiedenis van onze organisatie is op en enige schaal planmatig onderhoud binnen de woning uitgevoerd waarbij de bewoner kon kiezen uit een uitgebreid keuzepakket. Vol enthousiasme dook het team zich in deze nieuwe uitdaging. Het uitwerken van de keuzelijsten voor keuken en badkamer, het houden van een informatieavond en de vele individuele gesprekken met bewoners waren een nieuwe ervaring voor ons, maar ook voor onze huurders. Huurders die er erg enthousiast op reageerden. We hebben gekozen voor de bijzondere aanpak al het werk door een eigen all-round onderhoudsman uit te laten voeren. Hierdoor was de klant niet een week verstoken van een functionerende keuken, maar werd al het werk in de meeste gevallen in één dag geklaard. Naast het planmatige onderhoud leek het ons van belang, als we toch alle bewoners van een straat tegelijk spraken op de informatieavond, te inventariseren of er andere zaken leven in de straat die wellicht verbetering behoeven. Dit onder de noemer "Leefbaarheid en de straat aanpak". Dit leverde een geanimeerde avond maar weinig concrete handvatten om tot verbetering te komen. Het komende jaar zal hier wat op aangepast worden.

Het Sidhadorp is per fase steeds gebouwd volgens de nieuwste inzichten van gezond bouwen. Maar ook hier worden we achterhaald door voortschrijdend inzicht. Het merendeel van onze woningen is aan de buitenzijde afgewerkt met gewolmaniseerd, maar overigens onbeschermd hout. Naar aanleiding van de nieuwe Europese richtlijn over gewolmaniseerd hout en enige onrust onder bewoners hebben we nieuw onderzoek laten doen. Het blijkt dat er schadelijke stoffen zijn vrijkomen en een verontreiniging wordt aangetroffen in de grond direct onder sommige gevels. Het gaat daarbij om een strook ter grootte van een spade breed en een spade diep. Uitgebreide analyses wijzen echter uit dat deze vervuiling geen gevaar oplevert voor de gezondheid. Ook afgraven levert geen milieuvoordeel op.

2 Directie en Raad van commissarissen

De corporatie heeft sinds 1994 een tweelagen structuur met één directeur/bestuurder. Deze functie wordt sinds 1997 vervuld door de heer drs. R. Matthijssen. De Raad van Commissarissen bestond eind 2004 uit drie personen. In 2003 is het eerste nieuwe huurderslid begonnen in de raad na herhaaldelijke werving. Bij gebrek

aan bewonersorganisatie is een aantal malen een advertentie geplaatst. In 2004 is de procedure nogmaals herhaald voor de tweede zetel, maar zonder succes. In 2005 wordt de procedure nogmaals herhaald. De Raad van Commissarissen bestond eind 2004 uit de volgende personen:

Commissarissen	datum installatie	datum aftreden	geboorte jaar	beroep	relevante nevenfuncties	portefeuille
G. Lieve	21-mrt-01	17-jun-07	1952	directeur vastgoedstichting	geen	voorzitter, fin./economisch
C. Bongers (namens de huurders)	11-dec-03	11-dec-07	1974	intercedent	geen	marketing/ communicatie
J. Geurts (ex-bestuurslid)	30-sep-87	17-jun-04	1948	informatieanalist	geen	volkshuisvesting/ RO
vacature						juridisch
vacature						huurderslid

De heer Lieve was eerder bestuurslid namens de huurders van juni 1986 tot juni 1989. Vanwege de lange periode dat hij niet in functie is geweest wordt hij (in de zin van de Commissie Glasz) niet beschouwd als ex-bestuurslid. Eind 2004 is er nog een ex-bestuurder in functie. Dit is conform de richtlijnen van de commissie Glasz.

Begin 2005 is de vacature voor de portefeuille juridische zaken ingevuld door P. Gelderloos, ondernemer.

De raad van commissarissen en de aanbevelingen van de commissie Glasz

In 2001 en 2002 zijn de aanbevelingen besproken en onderschreven en voor het grootste deel geïmplementeerd. De overige punten (zoals zelfevaluatie van de raad) zijn voor het eerst in 2003 uitgevoerd.

Beloning van Raad van Commissarissen en de directeur/bestuurder

De leden van de Raad van Commissarissen hebben gezien de schaal van de organisatie afgezien van een beloning. Onkosten kunnen worden gedeclareerd. In 2004 zijn alleen reiskosten gedeclareerd. Conform de aanbeveling van de commissie Izeboud wordt het salaris van de directeur/bestuurder verantwoord. Volgens het rekenmodel van de commissie valt de functie bij Harmonisch Leven in de functiegroep B met een bijbehorende salariëring tussen de €48.283,- en €68.976,-. De directeur/bestuurder bij Harmonisch Leven werkt formeel 12 uur per week. De functie is door dezelfde persoon aangevuld met de taken als hoofd Technische Dienst tot een totaal van 32 uur per week. De totale bruto salariëring voor deze twee functies bij elkaar lag in 2004 op ca. €42.000,- inclusief vakantietoelage. Wordt alleen het directeursgedeelte geteld dan is het salaris ca. €19.000,-. Beide bedragen zijn lager dan de commissie als redelijk beschouwd. De salariëring is een vaste beloning, er zijn geen variabele bestanddelen of bonussen. De secundaire arbeidsvoorwaarden geschieden conform de Cao Woondiensten.

Werkwijze van de raad

Jaarlijks vergadert de raad ca 5 maal. Op de eerste en de derde vergadering worden actuele zaken en thema's behandeld. De tweede en vierde vergadering zijn o.a. gewijd aan resp. jaarverslag en begroting. De vijfde vergadering is o.a. gewijd aan het eigen functioneren en het functioneren van de bestuurder. Iedere vergadering wordt er kort aandacht besteed aan actualiteiten in de volkshuisvesting en aan de verhuurresultaten. De raad kent geen commissies.

Werkwijze jaarverslag

In de tweede vergadering wordt het jaarverslag behandeld in bijzijn van de accountant. Het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening wordt opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur waarbij de jaarrekening wordt uitbesteed aan een accountant. Naast het opstellen van de jaarrekening produceert de accountant een financiële meerjarenraming en een analyse van de algemene kosten in vergelijking met die van voorgaand jaar en de begroting. In sommige gevallen worden er van meerdere scenario's meerjarenramingen gemaakt. De dotatie onderhoud, een van de grootste posten naast rente, wordt bepaald aan de hand van een jaarlijkse actualisatie van een meerjarenraming onderhoud waarin de realisatie van het laatste jaar is meegenomen.

Werkwijze begroting

De begroting wordt opgesteld door het bestuur; een korte actualisatie van het meerjarenbeleidsplan wordt bijgevoegd. Eens in de drie á vier jaar wordt een nieuw meerjarenbeleidsplan opgesteld. Bij de begroting worden specificaties geleverd van de personeelskosten met een analyse van de benchmark via de branchegegevens van Aedes.

Werkwijze thema's

Aan de hand van de actuele ontwikkelingen doet raad en bestuur voorstellen voor de bespreking van thema's. Het bestuur bereidt de vergaderingen voor.

Werkwijze zelfevaluatie

De zelfevaluatie vinden plaats aan de hand van checklists ontleend aan de adviezen van de commissie Glasz. Ook bij (her)benoeming wordt de checklist gebruikt evenals de profielschets van de raad.

Overige activiteiten van leden van de raad

Het bestuur bezoekt enkele malen per jaar door Aedes georganiseerde thema bijeenkomsten over actualiteiten. Afhankelijk van de portefeuilles van de leden van de raad gaat er een enkele keer een van de commissarissen mee.

De voorzitter woont een enkele keer bijeenkomsten bij die van doorslaggevend belang kunnen zijn in samenwerking met partijen op het gebied van zorg en matching.

Twee leden van de raad hebben in 2004 geparticipeerd in een promotiewerkgroep die ook door huurders en andere stakeholders wordt bemenst.

Op te vragen stukken

De volgende stukken kunnen op verzoek worden ingezien: Profielschets Raad van Commissarissen; Reglement Raad van Commissarissen; Checklist evaluatie en herbenoeming; Checklist beoordeling bestuur en de Procedure werving huurdersleden.

Harmonisch Leven onderschrijft de Aedes code.

Uittreksel uit de notulen reguliere vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in 2004 zes maal in vergadering bijeen geweest:

1 februari 2004

- Besluit tot grondaankoop om niet t.b.v. tuinvergroting.

23 maart 2004

- Stappenplan naar aanleiding van bewonersonrust over vermeend toxische bouwmaterialen aan bestaande woningen wordt goedgekeurd.
- Besluit tot personele unie inclusief het bestuur met SHB (kleine vastgoedstichting met bedrijfsruimten in hetzelfde werkgebied als onze woningen)
- Procedure werving huurderslid RvC wordt opnieuw gestart. De omvang van de raad wordt vastgesteld op 5 personen.
- Missie Harmonisch Leven wordt uitgebreid met Vedische Bouw, ook voor niet beoefenaars van de TM-techniek.
- De Individuele Positionering uit de BedrijfstakInfo van Aedes wordt besproken.
- Monitoring verhuurresultaten wordt uitgebreid om de potentiële leegstand als gevolg van de gestegen tarieven voor de cursus Transcendente Meditatie beter te kunnen voorspellen.

17 juni 2004

- Jaarverslag en jaarrekening 2003 wordt vastgesteld.
- Er wordt veel aandacht besteed aan de risico's van sterk stijgende onderhoudskosten als de gevels van de houtskeletbouwoningen voortijdig zouden moeten worden gerenoveerd. Er is discussie omtrent deze gevels omdat ze toxische materialen zouden verspreiden.
- Er is voor de derde maal geen reactie gekomen op de oproep werving huurderslid. Om de zetel niet onnodig leeg te zal een beoogd kandidaat (die tevens huurders is) worden benaderd.

13 juli 2004

- De Grote Beweging en haar mogelijke consequenties worden besproken.
- De mogelijke invoering van de VPB en de consequenties voor werkapparaat en administratie worden besproken.
- De gewijzigde richtlijn voor de jaarverslaglegging en de grondslagen voor de waardering worden besproken. Besloten wordt de activa te blijven waarderen op historische kostprijs.
- De wachtlijsten voor een woning zijn vrij plotseling gereduceerd tot vrijwel nihil (zie ook het verslag van 23 maart). De bestuursnotities hierover worden verworpen en er wordt besloten tot een uitbreiding van de promotie. Op een later tijdstip zal het toekomstige toewijzingsbeleid uitgebreid worden besproken.

21 september 2004

- De personele unie van de verschillende vastgoedstichtingen in het dorp kan verder worden uitgebreid, specifiek kan de Raad van Toezicht (van SHL en SHB) in personele unie opgaan in deze RvC. Het bestuur van SWHLL kan dan ook de bestuurstaken van SHB gaan uitvoeren. SWHLL en SHB zijn dan volledig in personele unie. SHL alleen op toezichtniveau.
- Kandidaat-lid RvC ziet er vanaf.
- Hilda Post trekt zich met onmiddellijke ingang terug als commissaris. Haar privé werkzaamheden zijn onverenigbaar geworden met het raadlidmaatschap.
- Zittingstermijn Jan Geurts wordt verlengd. Voor het eerst is de checklist (Glasz) hierbij volledig toegepast.

- Promotieplan wordt goedgekeurd. Notitie toekomstscenario's wordt besproken. Fusie wordt als optie vooralsnog verworpen. De raad verlangt een notitie onder welke omstandigheden fusie noodzakelijk kan worden.
- Wanneer door leegstand het punt daar is dat we onvoldoende beoefenaren van de TM techniek kunnen werven, wordt besloten geen andere arbitraire criteria aan te leggen. De toewijzing wordt dan geheel vrij. Dit standpunt zal worden besproken met de overige in het Sidhadorp werkzame stichtingen.
- Onderhandelen met een collega corporatie over matching in relatie tot de realisatie van de Vedicische bouw wordt aangemoedigd.

14 december 2004

- De personele unie met de RvT zal definitief doorgang vinden. Paul Gelderloos (voorzitter RvT) zal toetreden tot de RvC. De overige leden van de RvT trekken zich terug.
- Landelijk huurbeleid wordt besproken.
- Begroting 2005 wordt vastgesteld na aannemen van een amendement mbt tot het budget voor promotie. Dit wordt verhoogd tot €8000,-
- De raad voert de zelfevaluatie uit conform de richtlijnen van Glasz. De evaluatie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De volgende vergadering zal er tot een formele portefeuillevdeling worden gekomen.

3 Personeel en organisatie

Bij de woningbouwstichting werkten aan het eind van 2004 vijf medewerkers. Op dat moment waren de volgende personen parttime in loondienst:

mw. S. Sloeserwij	financiële administratie (9 uur per week)
dhr. R. Matthijssen:	directie / projecten / hoofd TD (32 uur per week)
mw. J. Koning:	huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken (15,5 uur per week)
dhr. M. Miletic	allround onderhoudsmedewerker (28 uur per week)
dhr. K. van Daalen	montage keukens (7 uur per week)

De buurtbeheerder die onder de Melkert-1 regeling werd gesubsidieerd is per 1-12-2004 vertrokken. Vanwege de beëindiging van de regeling is de positie komen te vervallen. De uren van dhr. Miletic komen geheel ten laste van onderhoud, waarvan 16 uur ten laste van de voorziening onderhoud. Een deel van de uren wordt doorberekend aan klanten, waaronder SHB. De uren van de heer Van Daalen komen geheel voor rekening van de voorziening.

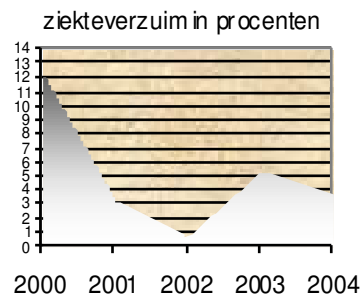
De uren ten laste van algemeen beheer, totaal 56,5 uur (in 2002 43,5 uur), zijn als volgt verdeeld:

mw. S. Sloeserwij:	financiële administratie (9 uur per week)
dhr. R. Matthijssen:	directie / hoofd TD (32 uur per week)
mw. J. Koning:	huursubsidie en huuradministratie (15,5 uur per week)

De forse toename van het aantal uren is veroorzaakt doordat we kantoor zijn gaan voeren voor SHB, een zusterstichting met een klein aantal bedrijfspanden in bezit. De grootste stijging is echter veroorzaakt door de toename van de dienstverlening en communicatie naar de huurders. Zo is in eigen beheer een geheel nieuwe website ontwikkeld, www.harmonischleven.nl.

Het ziekteverzuim lag in 2004 op 3,8%. Het gemiddelde van de laatste 10 jaar is 4,7%; De laatste vijf jaar 5,2%. In 2000 trad er een tijdelijke verhoging op als gevolg van een medewerker die langdurig ziek is geworden en in de WAO is beland in verband met niet werkgerelateerde problematiek.

In het najaar worden met de medewerkers evaluatiegesprekken gehouden. Deze gesprekken vormen voor zowel medewerkers als leiding een instrument om de kwaliteit van de werkomstandigheden te bespreken. Tevens dienen deze gesprekken als functioneringsgesprek en worden taakverdeling en opleidingsplan aan de orde gesteld.



Harmonisch Leven is aangesloten bij Aedes, vereniging van Woningcorporaties en onderschrijft de Aedescode.

Deel II VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



1 Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden

De beschikbaarheid van woongelegenheden

De omvang en samenstelling van het bezit wordt in het volgende hoofdstuk beschreven; hier wordt alleen ingegaan op de kwaliteit.

Kwaliteit en onderhoudsbeleid

De kwaliteit van het woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is 19 jaar oud of minder en vertoont weinig bouwtechnische problemen.

Het onderhoud wordt gepleegd op basis van een technische inventarisatie met daaraan gekoppeld een meerjarenplan en -raming. Dit plan is zo ingericht dat groot onderhoud in delen wordt opgesplitst. De woningen blijven zo technisch goed terwijl renovaties waarbij bewoners elders moeten worden ondergebracht niet nodig zijn. Een ander uitgangspunt is dat het in een vroeg stadium signaleren van gebreken en direct herstellen op termijn goedkoper is door besparing op grote ingrepen. Ook door deze benadering wordt de kwaliteit blijvend gewaarborgd.

Bij de inventarisatie is uitgegaan van technisch noodzakelijk onderhoud en voor een aantal onderdelen het markttechnische onderhoud. Dit laatste deel zal verder worden uitgebreid in de komende jaren. Dat houdt bijvoorbeeld in dat er eerder en in overleg aan keukenvervanging wordt begonnen en dat er gereserveerd wordt voor de verbetering van de geluidsisolatie tussen woningen. Versoepeling van het beleid t.a.v. door huurders zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid) en het gebruiken van optielijsten bij onderhoud kan het mogelijke stijgen van de kosten voor het door "de" klant gevraagde hogere afwerkingsniveau van de woning beperken.

Met de invoering van marktgestuurde woningverbetering ontstaat in toenemende mate enige differentiatie in afwerkniveau van de woningen.

Waar mogelijk wordt gekozen voor kleinschalige werkwijzen waardoor huurders niet met veel verschillende werklieden krijgen te maken. Vooral van belang is de kleinschalige werkwijze bij keuken- en badkameronderhoud. Doordat we met klussenbedrijven zijn gaan werken, maar uiteindelijk het in eigen beheer zijn gaan uitvoeren door een all-round onderhoudsman, kan een (standaard)keuken in één dag vervangen worden en weer werkend worden opgeleverd. Hierdoor hebben huurders minmaal overlast.

Klachten-, mutatieonderhoud

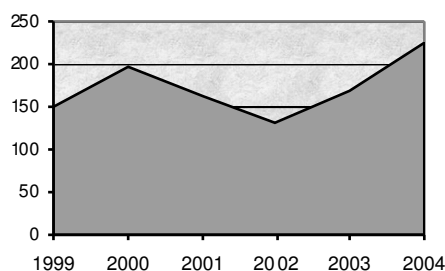
Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door eigen dienst uitgevoerd. Doordat het kleine woningbezit aaneengesloten is gebouwd kan hier goedkoop worden gewerkt. Natuurlijk ook doordat het bezit relatief jong is wordt hier nog altijd iets minder uitgegeven dan bij de gemiddelde corporatie. Het programma woningverbetering wordt voor een belangrijk deel uitbesteed aan een kleinschalig in de buurt gevestigd klussenbedrijf. De kleinschaligheid bevordert de herkenbaarheid van de woningbouwstichting en door de stimulering van buurtgebonden werkgelegenheid wordt de leefbaarheid bevorderd. In 2004 hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan. Het aantal reparatieverzoeken schommelt.

Aangezien de oudste woningen uit 1985 stammen en er relatief weinig wordt uitgegeven aan reparatieonderhoud wordt er een trend waarneembaar van stijgende lasten. In het aantal reparaties is een schommelend maar licht stijgende tendens waarneembaar. De kosten per reparatie stijgen echter sterker.

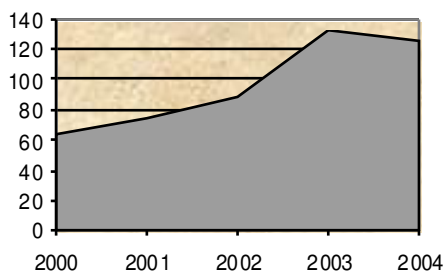
Buiten deze telling is gehouden het aantal reparatieverzoeken in het kader van het services aan huurders, zoals het fonds huurdersonderhoud en het dakgotenfonds. In dit verband werden in 2004 125 meldingen geregistreerd. Daarmee lijkt het aantal meldingen voor het eerste te stabiliseren sinds de invoering in 1998. De kosten zijn met ca 50% toegenomen t.o.v. 2003. In 2004 waren de kosten per melding €47,60. Er worden per melding meer reparaties uitgevoerd en de reparaties vergen meer tijd en meer materiaal. Als gevolg hiervan stijgt de bijdrage voor de huurders tot het nog steeds redelijke niveau van €3,- (inclusief onstoppingsfonds).

De kosten voor het mutatieonderhoud zijn duidelijk aan het stijgen tot een voor de sector wat gangbaarder niveau. Sinds 2001 worden

Reparatieverzoeken;
aantal per jaar



servicekosten: aantal reparaties



woningen ouder dan 15 jaar indien nodig voorzien van een nieuw keukenblok en nieuw wandvinyl in de douchehoek. Hierbij kreeg de huurder de kleurkeuze.

Planmatig- en groot onderhoud

In 2004 zijn we begonnen met de seriematige vervanging van keukenblokken en het opknappen van de douchehoek in het oudste complex. Bewoners konden daarbij kiezen uit een uitgebreid optiepakket, voor een deel gratis (voornamelijk kleurkeuze) en voor een deel tegen meerprijs. Bij een aantal basisopties is er een mogelijkheid dit te huren of te kopen, bij luxe opties is er alleen een mogelijkheid te kopen.

Het planmatig- of groot onderhoud spitst zich momenteel verder hoofdzakelijk toe op zaken als schilderwerk. Als gevolg van de nieuwe meerjarenraming onderhoud waarin in toenemende mate ook markttechnisch onderhoud is voorzien stijgt de dotatie.

Ook door de beperkte uitgaven ten laste van de voorziening is de stand van de voorziening dit jaar weer fors toegenomen:

	jaar	2004	2003	2002
dotatie incl. prijscorrectie		200	191	124
uitgaven		37	48	50
stand 31-12		996	833	690

Woningverbetering

De regeling woningverbetering beoogt de huurders een grotere vrijheid te bieden in het afwerkingsniveau van de woning. Samen met het gewijzigde beleid bij oplevering bij mutatie wordt dit instrument ingezet om de klant meer keuzevrijheid te gunnen om de woning naar eigen smaak aan te passen.

In het kader van de marktgerichte kwaliteitszorg wordt een standaardpakket aangeboden aan de huurders. Zij kunnen met name de zolder en de badkamer laten verbeteren tegen een eigen bijdrage van 25% en een huurverhoging. De omvang van deze investeringen door de corporatie is gering en schommelt al jaren rond de €2000,-. Er is echter meer gebruik gemaakt van de regeling dan door de woningbouwstichting is geïnvesteerd; de huurder heeft de keuze een verbetering zelf te betalen.

Zonnepanelen

Eind 2003 is er een actie zonnepanelen gehouden. Daarbij konden de huurders kiezen voor een set PV-cellen op het dak tegen een huurverhoging van €5,- terwijl de verwachte besparing op de energienota iets hoger ligt. 54 huurders hebben hier gebruik van gemaakt, dat is een kwart van het bestand. De investering is rendabel met een totaalbedrag van ruim €40.000,-. De benodigde EnergiePrestatieAdviezen (EPA) zijn door wijzigende regelgeving niet volledig gesubsidieerd, wat wel verwacht en begroot was. De daardoor ontstane verliespost zal worden geboekt op regulier onderhoud. In relatie tot de in aantocht zijnde verplichting van energiecertificering van alle woningen zou deze EPA alsnog nodig zijn geworden.

Milieu

Het milieuaspect heeft bij ons een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de oprichting van Harmonisch Leven is met name aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht aan besteed.

In 2004 hebben we onderzoek laten doen naar de gezondheidsaspecten van gewolmaniseerd gevelhout. Het grootste deel van onze woningen is gebouwd volgens de houtskeletbouw en is afgewerkt met onbehandeld (maar helaas wel gewolmaniseerd) Western Red Cedar. TNO heeft in onze opdracht onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke schadelijke effecten van de zware metalen die in dat hout zitten. Er blijkt wat uitspoeling naar de bodem op te zijn getreden. Dit is volgens de wet bodembescherming niet toegestaan maar zal waarschijnlijk, door de geringe omvang en het ontbreken van milieuvoordeel, niet hoeven worden opgeruimd. Volgens de GGD is er geen risico voor de gezondheid ondanks dat de betreffende stoffen kankerverwekkend zijn. Dit is bevestigd in een second opinion door het Meldpuntennetwerk Gezondheid en Milieu.

Een aantal bewoners is er niet gerust op. Hen zullen wij een oplossing aanbieden om de mogelijke nadelige effecten verder te beperken.

Het nieuwbouwproject in 1992 had een voorbeeldstatus en is vanuit de bouw o.a. afgewerkt met natuurverf. Hier wordt tegelijk tegen de grenzen aangelopen. De natuurverf is inmiddels overgeschilderd met een high solid.

Bij deurvervanging wordt zo veel mogelijk gekozen voor hout met FSC keurmerk.

Bij het laatste nieuwbouwproject uit 2002 is de term milieu ruimer opgevat. Het ging daarbij met name om het binnenmilieu in de breedste zijn van het woord. Dit wordt gemeten in termen van welbevinden van de bewoner. Gekozen is voor de *Vedische bouw*, een oud Indiase bouwwijze waarin gezondheid en welbevinden van de mens centraal gesteld wordt. Hierbij spelen gezonde materialen een vanzelfsprekende rol, maar het gaat verder. De insteek is grondiger dan in Nederland gebruikelijk.

Voor nieuwbouw wordt ook gekozen voor de Vedische bouw en onze missie is in 2004 hier uitdrukkelijk mee uitgebreid.

2 Toe wijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden

Woningvoorraad

In 2004 hebben er twee mutaties plaatsgevonden in de voorraad. Een woning bestaande bouw is verkocht aan de zittende huurder en één woning die voor de verkoop was gebouwd en tijdelijk verhuurd is definitief in de verhuur genomen. De verkoop bestaande bouw is als gevolg van de hoge prijzen en de matige economie tot nul gedaald. Ondanks dat de prijzen al twee jaar niet zijn verhoogd en we meer dan de helft van het bezit te koop aanbieden is er nauwelijks belangstelling.

Zoals uit de grafiek blijkt hebben we een ruime voorraad woningen voor starters en kleine gezinnen. De stijging in het aantal driekamerwoningen is veroorzaakt door de oplevering van een project seniorenwoningen.

Op de middellange termijn zijn er plannen voor nieuwbouw. De aantallen hiervan zijn nog niet bekend.

In ieder geval zal de nieuwbouw een nieuwe periode voor de corporatie inluiden die tot op heden slechts op één locatie bezit heeft en op die locatie ook (in de praktijk) uitsluitend verhuurd aan mensen die de Transcendente Meditatie techniek beoefenen.

Voor nieuwe projecten zal dat niet gelden. Eind 2003 zijn hier gesprekken over gevoerd met de gemeente die begin 2004 hebben geresulteerd in een convenant wat gezien kan worden als formele prestatieafspraken.

In 1999 is het eerste quotum van 20 te verkopen woningen bereikt en heeft er een afweging plaatsgevonden van de voordelen van verdere verkoop tegenover het te klein worden van ons woningbestand. Het blijkt dat de kosten algemeen beheer per woning sterk stijgende zijn en mede op grond daarvan is een streefbezit vastgesteld van minimaal 210 woningen. Op dit moment zijn er 24 woningen verkocht en hebben we nog beleidsruimte voor een zestal extra. De woningen worden in beginsel verkocht tegen de werkelijke marktprijs, per woning bepaald op basis van taxatie. In sommige gevallen is een kleine korting verleend, bijvoorbeeld in relatie tot de woonduur van de huurder.

Huurderving

De huurderving is in 2004 onder de 1% gebleven. Ondanks de bediening van een marktniche is duidelijk zichtbaar dat ook onze derving conjunctuurgevoelig is. Door een omslag in de markt is in heel Lelystad de leegstand verdwenen en zijn er wachttijden ontstaan. De omslag is veroorzaakt door het aantrekken van de werkgelegenheid in de regio en door de sterke stijging van de prijzen van de koopwoningen. Dit laatste is ook duidelijk te zien in het inzakken van de eigen verkopen die niet verdere komen dan één per jaar.

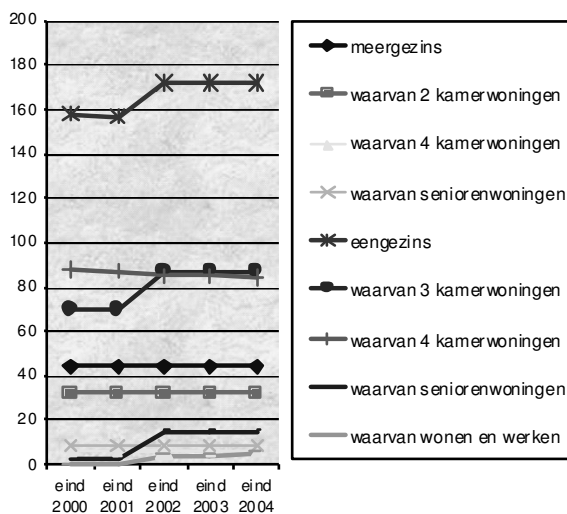
Wel is er voor het Sidhadorproject een punt van zorg.

Doordat de prijzen voor de basis cursus Transcendente Meditatie fors zijn gestegen tot ca. €2300,- (!) is er geen aanwas meer van nieuwe mediterenden binnen onze doelgroep. De effecten daarvan zijn gezien de cijfers (nog) niet zichtbaar. In de loop van 2004 is de kwantitatieve wachtlijst echter verdwenen en staan er nagenoeg alleen nog woningzoekenden ingeschreven die op zoek zijn naar een "betere" woning. In 2004 is een nieuwe promotie opgestart waarbij bewoners intensief bij zijn betrokken. De specifieke doelstelling van het Sidhadorproject kan alleen gedragen worden door haar bewoners. Ondanks de inzet van bewoners zal herbezinning op invulling van de doelstellingen van het Sidhadorproject in de toekomst nodig zijn. Gesprekken daarover binnen de organisaties in het project zijn eind 2004 opgestart.

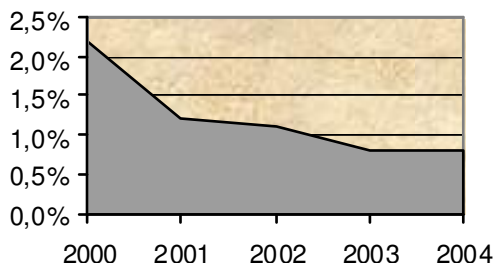
Wachttijden

Sinds 2000 zijn er, na het sterk teruglopen van de leegstand weer wachttijden ontstaan voor alle woningtypen. In 2004 zijn deze echter nagenoeg weer verdwenen. In de voorgaande paragraaf is de achtergrond daarvan omschreven. De wachttijden voor driekamerwoningen bedraagt nu enkele maanden, terwijl de twee- en vierkamerwoningen soms direct te betrekken zijn. Alleen voor seniorenwoningen is nog een lange wachttijd. De mutatiegraad is daar echter ook uiterst gering.

woningvoorraad per type



huurderving per jaar



Woningtypen en prijspeil

Het aantal goedkope woningen in de voorraad is gelijk gebleven: het betreft hier uitsluitend 2 kamer HAT-eenheden, voor het grootste gedeelte gelabeld voor jongeren. Volgens de definitie van betaalbare woningen (de bovenste aftoppingsgrens voor de huursubsidie) hebben we slechts 4 dure woningen. Twee daarvan zijn als dure woning gebouwd en maken deel uit van complex 7. De aanwezigheid van deze woningen verklaart waarom in complex 7 het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur hoger uitvalt. Worden deze woningen buiten beschouwing gelaten dan is het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur in dit complex 73,5% en bij alle woningen 72,2%. De woningen beginnen duur te worden met percentages boven de 70% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde huurverhoging in 2004 was 3%. De rek is uit de huurverhogingen waardoor het nieuwe landelijke huurbeleid problematisch zou kunnen worden aangezien er geen inverdiencapaciteit meer is in de huren. Hieronder vindt u een overzicht van de hoeveelheden woningen naar woninggrootte en het gemiddelde prijspeil per complex:

Totaaloverzicht woningbezit ultimo 2004									
Woningen per complex	1	2	3	4	5	6	7	Totaal	in %
waarvan 2 kamerwoningen		32						32	15%
waarvan 3 kamerwoningen	2			30	17	23	16	88	41%
waarvan 4 kamerwoningen	51			21	16	6	2	96	44%
Aantal woningen:	53	32	0	51	33	29	18	216	100%
Gemeenschappelijke ruimten			2						
Bedrijfsruimten		2					5	7	
Totaal aantal vhe's	53	34		51	33	29	23	223	
Bouwjaar	1986	1986	1986	1987	1989	1992	2002		
Kale huur gem. ultimo 2004 in €	447,28	261,61		437,39	451,39	426,19	484,47	418,33	prijs per
gemiddelde puntenaantal (won)	148	86		145	149	141	151	137	punt
% max. redelijke huur (woningen)	71,7%	74,9%		71,9%	71,8%	71,9%	75,5%	72,6%	3,05

De tabel laat zien dat het beleid van het afstemmen van de huurverhoging op het aantal punten van de woning, wat we sinds enkele jaren voeren, tot resultaat heeft geleid; De woningen hebben nu over het algemeen een puntprijs die dicht ligt bij het gemiddelde per punt. Enkele jaren geleden liep dat nog behoorlijk uiteen. Er is dus nu sprake van een rechtvaardiger verdeling van de lasten over de huurders.

Er is in 2004 één woning verkocht en één woning die als koopwoning was ontwikkeld in 2002 definitief in de verhuur genomen. In het bezit zijn 24 woningen geschikt voor ouderen (alle voorzieningen op de begane grond) waarvan 14 stuks aanpasbaar voor minder validen.

Huursubsidie

De gemiddelde bijdrage huursubsidie is iets gedaald doordat juist in de goedkope woningen relatief meer huursubsidieontvangers woonden. Het totaal aantal huursubsidieontvangers is toegenomen tot 55% van de huishoudens.

prijspeil woningen en huursubsidie	eind 2004			eind 2003		
	aantal woningen	verhuurd met huursubsidie		aantal woningen	verhuurd met huursubsidie	
		in %	abs.		in %	abs.
goedkoop < €325,91	32	56%	18	32	41%	13
betaalbaar	179	55%	99	180	55%	99
duur > €499,92	5	40%	2	4	25%	1
totaal	216	55%	119	216	52%	113
gemiddelde bijdrage	€	185		€	191	

Bij de tabel moet de kanttekening gemaakt worden dat hier de situatie wordt weergegeven ultimo boekjaar. Doordat dit niet gelijk loopt met het huursubsidiejaar is het totaal aantal toekenningen in een huursubsidiejaar hoger en kan de uiteindelijke gemiddelde bijdrage ook anders uitvallen

Verhuurbeleid

De corporatie werkt met het optiemodel waarbij de woningzoekende in overleg met een woonconsulent vaststelt voor welke woningen men in aanmerking wil en kan komen. De woonconsulent gaat vervolgens op zoek naar een geschikte woning voor de gegadigde. Met een systeem van telmaanden wordt bepaald in welke volgorde gegadigden woningen aangeboden kunnen krijgen. Hierin is zowel de wachttijd begrepen als een aantal urgentiefactoren.

De keuze uit de woningen wordt beperkt aan de hand van een systematiek waarin passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen de centrale parameters zijn. Boven de aftoppingsgrenzen wordt niet verhuurd aan huursubsidieontvangers, terwijl door labeling mensen met lagere inkomens eerder in goedkopere woningen terecht komen. Ook aan de bovenzijde vindt een inkomenstoets plaats. In beginsel komt een gegadigde niet in

aanmerking voor een woning onder de afoppingsgrenzen wanneer hij voor die woning minder dan 1/7 deel van zijn bruto inkomen aan huur zou gaan besteden.

De meeste woningtypen kennen een redelijk normale mutatiegraad van ca 12%. Dat de mutatiegraad over het gehele bezit is in tegenstelling tot wat de trend is op dit moment nog steeds normaal is hangt samen met het feit dat de wachttijden bij ons niet lang zijn waardoor de doorstroming niet is gestagneerd. De doorstroming naar

Nieuwe verhueringen excl.kantoorunits	2004				totaal	2004	2003
	nieuwe huurders met huursubsidie		nieuwe huurders zonder huursubsidie			mutatie- graad	mutatie- graad
goedkoop < €325,91	9	100%	0	0%	9	28%	28%
betaalbaar	11	48%	12	52%	23	13%	11%
duur > €499,92	0	0%	1	100%	1	20%	100%
totaal	20		13		33	15,3%	15%

koopwoningen in 2004 zelf fors geweest (zie onder). Alleen de goedkope woningen vertonen een afwijkend beeld. Doordat we enkele jaren een overschot van dit woningtype aanwezig was zijn er versoepelde toewijzingscriteria gehanteerd. Daardoor werden de woningen vaak niet passend verhuurd en daarmee ook niet voor langere tijd. In 2004 is dit beleid gewijzigd. De mutatiegraad is nog wel hoog maar het gehele complex is inmiddels passend verhuurd waardoor de verwachting is dat de mutatiegraad wel zal gaan dalen. Aan de andere kant is de goedkope voorraad hoofdzakelijk jongerenhuisvesting waar een relatief hoge mutatiegraad normaal is.

Het aantal lege woningen aan het eind van het boekjaar lijkt erg hoog. Het is echter een momentopname; de huurderving over 2004 bedroeg 0,8%.

Mutatieoverzicht excl.kantoorunits	2004		2003		2002	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
leegstand per 1-1	2	0,9%	7	3,2%	2	1,0%
huurovereenkomsten	32	14,8%	33	15,3%	40	19,8%
huuropzeggingen	35	16,2%	28	13,0%	29	14,4%
verkocht	1	0,5%	0	0,0%	1	0,5%
leegstand per 31-12	5	2,3%	2	0,9%	7	3,2%
aantal vertrokken naar koopwoning in Lelystad	6		3		2	

Opvallend veel mensen zijn in 2004 doorgestroomd naar een koopwoning binnen Lelystad. Noch dit getal, noch de normale mutatiegraad wijzen op een vastzittende huurmarkt. Van de 32 nieuwe verhueringen betrof het 8

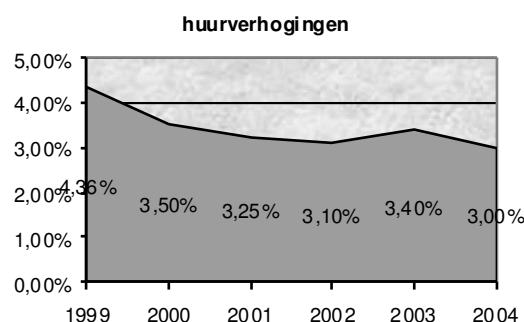
maal een interne verhuizing binnen de huurwoningen in het Sidhadorp (in 2003 13 maal door de recente oplevering van nieuwbouw; in 2002 2, 2001 7, 2000 4 en in 1999 6 maal).

Het Sidhadorpproject

De woningen in het "Sidhadorp" (waar al onze woningen zijn gesitueerd) worden verhuurd aan mensen die de Transcendente Meditatie (TM)-Sidhi- en de TM-techniek beoefenen. Deze wijze van woningtoewijzing heeft geresulteerd in een nieuwbouwwoonwijk met een hechte sociale structuur terwijl er tegelijkertijd in de buurt een sterke menging is in inkomens. De betrokkenheid van de bewoners bij de buurt is groot en de sociale leefbaarheid ook. Ondanks dat is er een relatief hoge mutatiegraad. Door de sociale samenhang is dat op de leefbaarheid van geringe invloed. De bijzondere woonkwaliteit die ontstaat door dit verhuurbeleid is nog eens onderstreept in een nieuwbouw effect rapportage die in het najaar 1999 is uitgevoerd. Bewoners spraken zich in grote meerderheid uit voor handhaving van dit beleid. Recent is dat nog eens onderstreept in de jaarlijkse algemene huurdersvergadering waarin de aanwezigen zich unaniem uitspraken dit beleid zoveel mogelijk te handhaven.

Huurverhoging

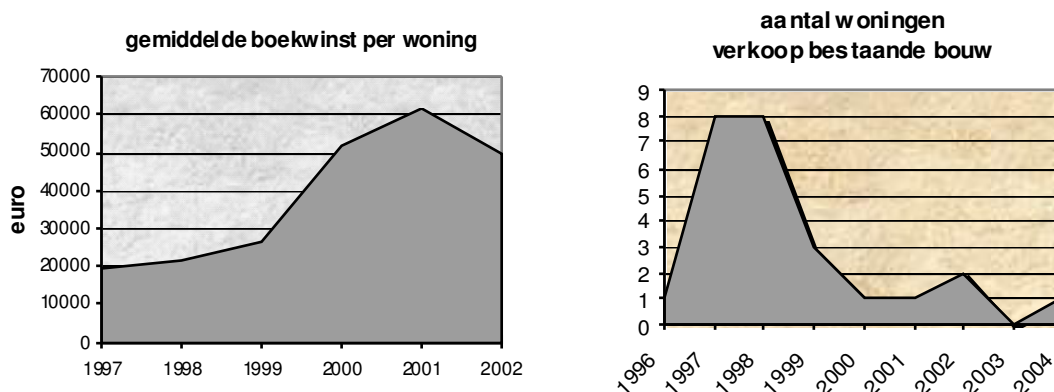
In 1999 is een beleid ingezet waarbij de huurverhoging gedifferentieerd wordt aan de hand van het stelsel woningwaardering. De huurverhoging in 2004 bedroeg 3%. Eerder is de beleidslijn uitgezet om, tot het bereiken van een gemiddelde huur van 75% van de maximaal redelijke huur, huurverhogingen te hanteren van 0,5% boven inflatie. Wanneer de nieuwe landelijke regelgeving in 2005 wordt ingevoerd zal dit beleid geëvalueerd worden.



Vervreemden van woongelegenheden

In 2004 is er één woning verkocht. We achten het wenselijk om de klant de mogelijkheid te blijven bieden de eigen woning te kopen. Als de verkoop traag gaat blijft die mogelijkheid langer bestaan. Een streefbezit van

210 woningen is vastgesteld, terwijl er nu 216 in bezit zijn. Er is daarmee nog ruimte voor de verdere verkoop van 6 woningen.



3 Leefbaarheid

Gebouwen

Kantoorunits – kleinschalige menging van wonen en werken

De corporatie heeft zes kleine praktijk/kantoorunits in het bezit. Vier van deze bevinden zich in een gemengd woonhof met 14 senioren- en 4 starterswoningen uit 2002. De senioren wonen zo in een levendige omgeving. Daarnaast heeft de corporatie nog 11 kantoren, magazijnen en winkels in beheer (eigendom Stichting Harmonisch Beheer) gelegen temidden van het eigen bezit. Dit draagt bij aan een levendige buurt. Veel van de ruimten zijn verhuurd aan onze huurders. Op deze wijze is de buurtgebonden werkgelegenheid bevorderd.

Gemeenschappelijke ruimten

De corporatie heeft twee gemeenschappelijke ruimten in bezit waar door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn o.a. gezamenlijke maaltijden, recepties, feesten, buurtvergaderingen, cursussen, gezamenlijke meditaties, creatieve en culturele bijeenkomsten zoals zang. De ruimten worden goed gebruikt en dragen bij aan de samenhang in de buurt. Exploitatie vindt kostendekkend plaats uit bijdragen van huurders, eigen woningbezitters en een tweetal stichtingen.

Buurtbeheer

De corporatie had sinds 1 januari 1997 een buurtbeheerder in dienst in het kader van de Melkert-1 regeling. Door het beëindigen van de subsidies is de functie komen te vervallen. Er werden nuttige taken verricht; het stimuleren van bewoners meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun omgeving, aanvullend onderhoud aan de openbare ruimte, zichtbare aanwezigheid op straat, aanspreekpunt voor bewoners, buurtbemiddeling etc. Deze zaken zijn komen te vervallen. De buurtbemiddeling wordt echter door de gemeente overgenomen waarbij wij meldpunt zijn.

4 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Bewonersvergadering en -commissie

In 2003 is de algemene bewonersavond in het najaar gehouden. Daardoor is de algemene bewonersavond in 2004 komen te vervallen. In 2005 heeft hij in maart gehouden. In 2004 is wel een thema-avond gehouden over de toepassing van toxische bouwmaterialen en mogelijke gezondheidsrisico's. Ook is er een avond gehouden over collectief tuinonderhoud waar bewoners een grote invloed hadden op het te voeren beleid. Als gevolg van deze avond is er een beheerswijziging doorgevoerd in het voorjaar van 2005.

Harmonisch Leven streeft voor de bewonersavonden naar een frequentie van twee maal per jaar (één maal algemeen waarbij de aanwezigen de agenda bepalen, één maal thematisch) sinds er geen officieel bewonersorgaan bestaat. Daarnaast wordt periodiek opgeroepen een bewonersorganisatie op te richten.

Bewonersblad

Maandelijks worden de huurders op de hoogte gehouden van de actualiteit van relevant beleid en eventueel gewijzigde regelingen, spreekuren, onderhoud etc. via het bewonersblad. Het bewonersblad komt tot stand in

samenwerking met andere buurtgebonden stichtingen. De uren voor de redactie van dit blad zijn uitgebreid in 2004.

Website

Sinds de zomer van 2004 is er een uitgebreide website online waar bewoners allerlei informatie kunnen vinden. Beleid is hierdoor transparanter geworden vanwege het feit dat verschillende regelingen beter toegankelijk zijn voor de huurder. Reacties zijn o.a. mogelijk per e-mail.

Klachtencommissie

De klachtencommissie bestaat uit één externe deskundige, één commissaris van de corporatie en één huurder (niet betrokken bij het ontstaan van de klacht). De klachtencommissie heeft tot taak het uitbrengen van een advies aan het bestuur inzake de aan haar voorgelegde klachten.

Evenals in 2002 is er in 2004 één klacht voorgelegd. Deze zaken zijn na een mediatie ingetrokken doordat de huurder alsnog tot een vergelijk is gekomen met de verhuurder. In 2003 zijn er geen klachten voorgelegd.

5 Financieel beleid

Vermogenspositie

De corporatie bevindt zich in de ongelukkige positie te zijn opgericht in 1985. Meer dan 90% van de complexen zijn gefinancierd volgens de DKPH systematiek en het overgrote deel van de leningen zijn klimleningen. Door de afkoop van één van de leningen begin 2001 is er geen sprake meer van overfinanciering. De rentelasten zijn ermee ook zodanig gedaald dat de negatieve jaarresultaten vrijwel zijn verdwenen. De laatste nieuwbouw (2002) is deels gefinancierd met een variabele lening waardoor de komende jaren de financiering naadloos aan zal sluiten met de financiële behoefte. Bovendien zijn er in 2002 en 2003 maatregelen overeengekomen met het WSW ter beperking van de herfinancieringsrisico's die tot gevolg zullen hebben dat er vanaf 2006 vrijwel jaarlijks een gedeelte van de portefeuille geherfinancierd moet worden. Dit geeft de mogelijkheid op geregelde basis de omvang van de portefeuille bij te stellen. In deze maatregelen is o.a. overeengekomen om een deel van de hoge herfinanciering van 2006 eerder al vast te leggen. In 2004 zijn daartoe twee leningen aangehouden met een stortingsdatum in 2006 met een totale waarde van 2 miljoen. Door de aanhoudend lage rente is de overige overeengekomen herfinanciering uitgesteld tot het moment dat het geld ook daadwerkelijk benodigd is. Het vervroegd aantrekken van geld heeft geleid tot een renteverhoging op die leningen van ca 1%. Voor de spreiding werd het echter noodzakelijk geacht om het aantrekken van geld te spreiden.

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor 2004 was begroot op €129.000,- negatief, maar is uitgekomen op €89.882,- negatief. Het positieve verschil ad circa €40.000 betreft in hoofdzaak voor circa €43.000 hogere opbrengsten, voor 36.000 minder rentelasten (ten opzichte van de op voorzichtige wijze voorgerecalculeerde rente), voor 5.000 hogere afschrijvingen, voor 4.000 meer woningverbetering en voor 28.000 bijzondere uitgaven als gevolg van bodemonderzoek. De hogere opbrengsten zijn onder meer verkregen doordat meer voor derden is gewerkt en doordat minder onderhoud werd uitbesteed, waardoor meer loonkosten aan het onderhoud konden worden toegerekend. Verder was de boekwinst op de verkoop van een woning ca €18.000,- hoger dan geraamd.

Nog altijd blijft er een sterk negatief resultaat over. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de dotatie voor het onderhoud sinds 2003 sterk is verhoogd, met name voor voorziene gevelrenovaties. De onderhoudsraming is nog niet aangepast, maar het is mogelijk dat dit uiteindelijk niet nodig blijkt.

Het totaal van de algemene reserve en de onderhoudsvoorzieningen geeft het totale weerstandsvermogen.

Dit ultimo 2004 opnieuw positieve saldo kan van jaar tot jaar fluctueren afhankelijk van de mate waarin in een jaar een beroep wordt gedaan op de aanwezige onderhoudsfondsen.

De belangrijkste financiële uitkomsten waren (x 1000):

Vermogenspositie					
	2004	2003	2002	2001	2000
Jaarresultaat	-90	-86	15	-47	-86
Algemene reserve	-458	-368	-287	-372	-325
Egalisatierekening	0	0	55	173	274
Voorziening onderhoud	996	833	690	616	520
Weerstandsvermogen	538	465	458	417	470

De meerjarenraming geeft mede als gevolg van de in 2003 voorziene hogere onderhoudslasten en door de zeer gematigde toekomstige huurstijgingen (in 2005 1,6%, daarna inflatie) voor de eerstkomende vijf jaren nog steeds verliezen te zien van gemiddeld soortgelijke omvang als in 2004. Voor 2005 en 2006 is dit mede afhankelijk van het realiseren van geplande woningverkoppen (totaal 4 eenheden).

Er is verder nog wel enige verbetering mogelijk vanaf 2006 als gevolg van lagere rentelasten wanneer de herfinanciering volledig is geregeld. Verwacht wordt dat dit tegen een lager rentepercentage kan dan 6,25% (toegepaste rente in meerjarenraming voor zover op de leningen geen vaste rente is overeengekomen).

Eerst vanaf circa 2017 worden structureel positieve jaarresultaten verwacht, waarna het eigen vermogen zich weer geleidelijk kan herstellen..

In negen jaar tijd zijn nu vijftientig woningen in de bestaande bouw verkocht. Dit is ruim 10% van het bezit. De opbrengst van de verkopen zijn begin 2001 aangewend voor de afkoop van overfinanciering. Voor de laatste nieuwbouw uit 2002 van 18 huurwoningen (senioren- en atelierwoningen) zijn gunstige leningen aangetrokken met WSW garantie bij de BNG. Een van de leningen is gekoppeld aan het 6-maands euribor waardoor een zeer lage rente wordt betaald.

De bedrijfswaarde van het bezit ligt nog ruim boven de boekwaarde. Dit betekent, dat ondanks de verwachte verliezen op korte termijn, de verdien capaciteit van de woningen op lange termijn voldoende is om uit de kosten te komen. De bedrijfswaarde exclusief grond ligt nog 2,8 miljoen boven de gecorrigeerde boekwaarde (correctie voor egaliseringsrekening en onderhoudsvoorziening, zie ook blz. 28).

De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is ca. 17%. Borging door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) blijft daardoor mogelijk.

Beleggingsbeleid

Vanuit het ontvangen bruteringsgeld is € 1.815.120,- (f4.000.000,-) via de onderhandse markt uitgeleend tegen 7,1% tot 2006. Dit is een verhandelbare lening. Met het WSW zijn afspraken gemaakt deze lening aan te wenden bij de aflossing van een klimlening in 2006.

Fusie

In 2000 en 2001 is een uitgebreide en brede discussie gevoerd. Vanwege het specifieke karakter van de corporatie is fusie vooralsnog niet de gekozen optie om het negatief eigen vermogen te beëindigen. Gedurende de laatste jaren is een aantal maatregelen genomen die de financiële positie inmiddels duidelijk, doch nog niet voldoende hebben verbeterd. Verdere verbetering is binnenkort vanuit de eigen bedrijfsvoering te verwachten. Inmiddels zijn, met name met het oog op nieuwe uitbreiding in de toekomst, weer gesprekken gestart met enkele partijen om de mogelijkheden van matching te onderzoeken. Onze financiële situatie mag dan redelijk zijn, voor onrendabele toppen van grotere projecten in de nieuwbouw zijn onvoldoende reserves. Samenwerking met een Almeerse corporatie ten behoeve van ontwikkeling van nieuwe projecten in Lelystad behoort inmiddels tot de concrete mogelijkheden. In 2005 wordt gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst.

Aanpak renterisicospreiding

In 2006 en 2007 zijn er onaanvaardbaar hoge rente-risicopieken. Met het WSW zijn inmiddels afspraken gemaakt om maatregelen te nemen om deze in te dekken. Vanwege de aanhoudende lage rente zijn echter pas in 2004 de eerste leningen aangetrokken (met stortingsdatum 2-1-2006), waar eerder was gepland om al vanaf 2003 leningen aan te trekken om de risico's te spreiden. De in 2004 aangetrokken leningen schommelen rond de 5% rente en zorgen daarmee voor een daling van de rentelasten. Vanwege de aanhoudend lage rente worden de overig benodigde leningen pas aangetrokken als de tijd daar is.

Voor het overige maakt de stichting vooralsnog geen gebruik van rente-instrumenten.

Kengetallen

Rentabiliteit	2004	2003	2002
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	p.m.*
Vreemd vermogen	6,1%	6,0%	5,9%
Totaal	5,6%	5,5%	6,1%

*vanwege negatief eigen vermogen geen percentage vermeld

Liquiditeit	2004	2003	2002
current ratio	2	1,4	1

Solvabiliteit	2004	2003	2002
solvabiliteit	-3,5%	-2,8%	-2,1%
solvabiliteit bedrijfswaarde (WSW)	17,3%	16,9%	23,7%

Investeringen (x1000)	2004	2003	2002
nieuwbouw			284
kwaliteit (woningverbetering)	52	2	2
milieu			
leefbaarheid	1		2
overig	2	2	2
totaal	55	4	290

Huuropbrengsten (x1000)	2004	2003	2002
huuropbrengsten	1.078	1.043	931
huurderving	0,8%	0,8%	1,1%
huurachterstand	0,3%	0,9%	0,8%

6 Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen

Inleiding

In de in 2002 gerealiseerde nieuwbouw bevinden zich 12 levensloop bestendige woningen. Tevens is in het woonblok ruimte voor zorg gerelateerde voorzieningen. Een marktpartij die diensten levert op het gebied van zorg is er gevestigd, de Stichting MAG. Wij hebben bij hen de suggestie gedaan om de dienstverlening uit te breiden tot zorg dienstverlening aan de bewoners. Zij hebben deze suggestie overgenomen in een beleidsplan, maar hebben de mogelijkheden nog altijd in onderzoek.

Bijzondere doelgroepen

Met betrekking tot urgenten, asielzoekers en jongeren zijn afspraken gemaakt met de gemeente. Vastgelegd is dat Harmonisch Leven naar rato van het aantal woningen in bezit de Lelystadse taakstelling op zich zal nemen. Vooreerst zal Harmonisch Leven registreren hoeveel van de taakstelling door eigen beleid wordt gerealiseerd. Na monitoringsresultaten kan dit beleid worden bijgesteld. Overige specifieke doelgroepen zoals ex-gedetineerden en dak- en thuislozen zijn in navolging van de gemeente niet tot aandachtsgebied verklaard. De omvang van deze opgave is zodanig dat wij met onze schaal daar geen noemenswaardige bijdrage aan zouden kunnen leveren (214 sociale huur in bezit tegen een aantal van ca 8500 sociale huur in heel Lelystad).

Toekomstige ontwikkelingen

Een van de doelstellingen van de corporatie is het ontwikkelen van zogenaamde "gezonde" woningen volgens de richtlijnen van de Vedische bouw (zie ook beleidsplan 2004-2007). In dit kader zijn in 2002 samenwerkingen opgestart met projectontwikkelaars en zorg- en welzijnsaanbieders om te komen tot de ontwikkeling van een nieuwbouwproject volgens het model van de integrale ontwikkeling. Betrokken partijen op het gebied van zorg en welzijn zijn de STEL, SWF, Coloriet, Icare en de SWOL. Hierbij wordt vooraf de zorg- en welzijnsinfrastructuur ingebed in de geplande wijk. In het project zijn voorlopig enkele kleinschalige woonvormen voor ouderen en NAH verpleeggroepswooningen ingepland alsmede lijns gezondheidszorgvoorzieningen opgenomen. Door deze integrale aanpak kunnen voorzieningen gebundeld worden waardoor de hele buurt kan profiteren van gecreëerde voorzieningen en kunnen ook loketfuncties worden opgenomen. De realisatie is in overleg met de gemeente niet eerder voorzien dan in 2008. Vanwege de prestatieafspraken tussen gemeente en Centrada, waarin het primaat voor nieuwbouw bij Centrada wordt gelegd, maar ook vanwege de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de Vedische bouw stelt is er onzekerheid over het doorgaan van deze ontwikkeling. Harmonisch Leven heeft naar de gemeente aangegeven dat zij bereid is een hoger aantal woningen in de sociale huur te realiseren dan voorheen afgesproken. Het in de prestatieafspraken vastgelegde aantal van 30 woningen tot 2007 kan onder meer door matchingsafspraken die in onderhandeling zijn aanzienlijk worden



verhoogd. Vanwege de specifieke problematiek rondom Centrada wil de gemeente daar vooralsnog niet aan meewerken.

7 Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen

De Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad (SWHLL) is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties, maar opereert overigens geheel zelfstandig. De Stichting Harmonisch Beheer heeft haar operationele activiteiten uitbesteed aan SWHLL. Verrekening is op factuurbasis. De omvang hiervan is dermate gering dat er geen risico's voor SWHL aan verbonden zijn. SHB heeft een balanstotaal van €283.381,- en een jaaronzet van €56.866,- (2003).



Deel III JAARREKENING

1 Balans

BALANS PER 31 DECEMBER 2004

alle bedragen in euros

ACTIVA	31-12-2004	31-12-2003
--------	------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie	10.591.915	10.535.865
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	25.458	25.458
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.108	5.430
	10.620.482	10.566.754

Financiële vaste activa

	0	0
Diversen	1.815.121	1.815.121
	1.815.121	1.815.121

Subtotaal vaste activa

	12.435.603	12.381.875
--	------------	------------

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Huurdebiteuren	3.432	7.305
Overige vorderingen	8.511	139.691
Overlopende activa	150.517	346.909
	162.461	493.905

Liquide middelen

	359.350	335.434
--	---------	---------

Subtotaal vlottende activa

	521.811	829.339
--	---------	---------

TOTAAL

	12.957.414	13.211.214
--	------------	------------

BALANS PER 31 DECEMBER 2004

alle bedragen in euros

PASSIVA	31-12-2004	31-12-2003
Eigen vermogen		
Overige reserves	-457.971	-368.089
Egalisatierekening	0	0
Voorzieningen		
Voorziening onderhoud	995.759	832.683
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	12.161.585	12.147.256
Kortlopende schulden		
Kredietinstellingen	0	0
Leveranciers	5.638	3.071
Belastingen en premies sociale verzekeringen	26.265	68.223
Overige schulden	45.834	46.152
Overlopende passiva	180.304	481.918
	258.040	599.364
TOTAAL	12.957.414	13.211.214

2 Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2004

alle bedragen in euros

	2004	2003
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	1.077.916	1.043.202
Vergoedingen	13.576	12.946
Overheidsbijdragen	0	55.490
Verkoop onroerende zaken	68.127	0
Overige bedrijfsopbrengsten	52.336	91.189
	1.211.955	1.202.827
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	95.514	82.549
Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	0	85.120
Lonen en salarissen	96.182	102.872
Sociale lasten	10.787	12.347
Pensioenlasten	16.474	30.598
Lasten onderhoud	229.534	216.190
Overige bedrijfslasten	179.305	137.751
	627.796	667.427
BEDRIJFSRESULTAAT	584.159	535.401
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.061	12.904
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	128.874	128.874
Rentelasten en soortgelijke kosten	813.975	816.886
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	-89.882	-139.707
Buitengewone baten	0	53.263
Buitengewone lasten	0	0
JAARRESULTAAT	-89.882	-86.444

3 Waarderingsgrondslagen

ALGEMEEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt in principe BW2 titel 9 voorgeschreven, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Een en ander heeft tevens geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Verkoop woningen

Vanaf 1996 is gestart met de verkoop van duurdere huurwoningen. Het verschil tussen opbrengstwaarde en boekwaarde verminderd met de verkoopkosten is onder de buitengewone baten verantwoord.

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbijbehorende installaties en aanpassingen (w.o. centraal wonen) worden gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, dan wel tegen lagere bedrijfswaarde, Op de grond wordt niet afgeschreven.

Ten aanzien van grond wordt ervan uitgegaan dat bij beëindiging van de exploitatie sloopkosten gemaakt worden. Aangezien deze grondcomponent in het belang van vermogenspresentatie van ondergeschikt belang is, wordt hiervoor geen correctie toegepast op de waardering van de grond.

De afschrijving vindt plaats op basis van de annuïteiten methode. De verwachte economische levensduur is 40-50 jaar,

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem op basis van een geschatte economische levensduur van 3 tot 5 jaar.

Financiële vaste activa

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van verliezen wegens oninbaarheid.

Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Egalisatierekening

Dit betreft de per 1-1-1995 in het kader van de brutering ontvangen afkoopsommen zijnde een contante waarde à 6,75% van per 1-1-1995 vervallen toekomstige overheidsbijdragen, voorzover deze hoger zijn dan de voor het betreffende complex per 1-1-1995 aanwezige geactiveerde tekorten.

Vanaf 2001 vindt afboeking ten gunste van het resultaat plaats in een beperkt aantal jaartermijnen (laatste termijn complex 2 in 2003)

Voorzieningen

Voorziening onderhoud

De voorziening voor onderhoud is gebaseerd op een door inventarisatie gebaseerde meerjarenonderhoudsbegroting tot het jaar 2052. Het uitgangspunt van de voorziening is een egalisatie van de geschatte kosten van het cyclische onderhoud gedurende de resterende levensduur.

De gemiddelde jaarlijkse dotatie geeft dan ook weer de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur. De werkelijke cyclische onderhoudskosten worden in mindering gebracht op de voorziening en de kosten van schades, klachten en mutatie-onderhoud komen rechtstreeks ten laste van de exploitatie. De voorziening is toereikend voor de verwachte kosten van cyclisch onderhoud voor het moment waarop dit onderhoud zal worden uitgevoerd.

Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of volgens het dynamische kostprijsstelsel.

In het laatste geval vindt geen aflossing plaats zolang de exploitaties van de activa die met klimleningen worden gefinancierd, voorgecalculeerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende die periode worden deze leningen jaarlijks met genoemde verliezen verhoogd.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Huren

De huren woningen en woongebouwen betreffen de woningen en twee gemeenschappelijke ruimten.

De opbrengsten van een tweetal kantoren worden afzonderlijk vermeld onder onroerende zaken niet zijnde woningen. Sinds medio 1998 is het merendeel van de opbrengsten gemeenschappelijke ruimten begrepen onder de huuropbrengsten van de woningen.

Huurderiving

Onder deze post is opgenomen de huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Vergoedingen

Dit betreft de vergoedingen die de huurders - naast de nettohuur - verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten enz. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten.

Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats.

Vergoedingsderving

Hieronder zijn begrepen de vergoedingen die niet ontvangen kunnen worden door leegstand.

Overheidsbijdragen

Dit betreft de vrijval van de vorengenoemde egalisatierekening subsidies.

Lasten onderhoud

Hieronder worden de dotatie aan of vrijval van de voorziening, alsmede de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatie-onderhoud verantwoord.

Het klachten- en mutatie-onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten. De toerekening aan het onderhoud wordt onder overige bedrijfsopbrengsten weergegeven.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, enz.

Rente over geïnvesteerd eigen en vreemd vermogen

Dit betreft de aan de exploitatie toegerekende rente over geïnvesteerd eigen en vreemd vermogen in activa.

Renteresultaat

Deze post is de resultante van enerzijds de te betalen en te ontvangen rente (met uitzondering van de ontvangen rente over onder de financiële vaste activa opgenomen vorderingen en van effecten), en anderzijds de aan de exploitatie toegerekende rente over geïnvesteerd eigen en vreemd vermogen.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en dus niet in het bedrijfsresultaat worden verantwoord.

4 Toelichting op de balans

ACTIVA

31-12-2004	31-12-2003
------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1 Onroerende/roerende zaken in exploitatie	10.591.915	10.535.865
2 Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	25.458	25.458
3 Onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.108	5.430
	10.620.482	10.566.754

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Terreinen	Woningen en woon-gebouwen	Onroerende zaken niet-woningen	Totaal
Saldo per begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.557.561	9.770.853	65.174	11.393.588
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		637.671	10.052	647.723
- boekwaarde	1.557.561	8.923.182	55.122	10.535.865
- stelselwijziging				0
- gecorrigeerde boekwaarde	1.557.561	8.923.182	55.122	10.535.865

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen				0
- overboekingen van "in ontwikkeling"	8.575	186.516		195.091
- desinvesteringen aanschafwaarde	-9.075	-41.077		-50.152
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen		3.402		3.402
- afschrijvingen		-91.166	-1.125	-92.291
- afboeking onrendabele top waardeveranderingen (lagere bedrijfswaarde)				0
- correcties afschrijvingen				0
- correcties waardeveranderingen				0
	-500	57.675	-1.125	56.050

Saldo per einde boekjaar

- aanschaffingswaarde	1.557.061	9.916.292	65.174	11.538.528
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		725.435	11.177	736.612
- boekwaarde	1.557.061	8.980.857	53.997	10.591.915

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

	Annuitair
- woningen en woongebouwen (incl. gemeenschappelijke ruimten)	40-50 jaar
- onroerende zaken niet zijnde woningen (bedrijfsruimten)	40 jaar

Zekerheden

Geen van de onroerende zaken is als zekerheid voor leningen gesteld.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per einde boekjaar voor 16,7 miljoen euro verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Dit is op basis van de herbouwwaarde vastgesteld per 1-1-2002 (deels 1-1-2003 voor de nieuwbouw) en per jaar geïndexeerd.

Actuele waarde

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie excl. grond bedraagt € 11 miljoen. Dit is € 2,8 miljoen boven de boekwaarde gecorrigeerd voor onderhoudsvoorzieningen. De bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt € 12,5 miljoen. Omdat het einde van de levensduur van de complexen woningen nog ver in de toekomst ligt is thans geen beleid aanwezig ten aanzien van de bestemming van de grond na het einde van de oorspronkelijke levensduur. Verwacht wordt dat te zijner tijd een zodanig beleid wordt gevoerd dat eventueel via tijdelijk voortgezette exploitatie (ingeval afstoting van de grond minus bijkomende kosten zoals sloopkosten etc. niet een hogere directe opbrengstwaarde genereert) te allen tijde tot een huidige bedrijfswaarde leidt die hoger is dan de boekwaarde van de grond. Om die reden is in de bedrijfswaarde voor de grond de huidige boekwaarde als minimumwaardering opgenomen. Voor deze bedrijfswaardeberekening zijn de maximale WSW- parameters gehanteerd te weten: Huurstijgings%: 2005 1,6% (gerealiseerde stijging), 2006 e.v. 2,25%. Stijging kosten onderhoud 3,25%. Overige lastenstijging 2,25%. Rente (discontovoet) 6,25%. Voor huurderiving is gehanteerd: 2% Voor alle complexen met uitzondering van complex 2 (HAT-eenheden) bestaat een positief verschil tussen de (hogere) bedrijfswaarde en de (lagere) gecorrigeerde boekwaarde. Voor complex 2 heeft afwaardering tot de lagere bedrijfswaarde plaatsgevonden. Er hoeft in de bedrijfswaarde verder geen rekening gehouden te worden met een neerwaartse rentabiliteitswaardecorrectie voor de leningen.

De bedrijfswaarde is circa 0,3 miljoen lager dan ultimo 2003.

De belangrijkste oorzaken zijn niveauwijzigingen van onderhoudslasten en overige exploitatie-uitgaven, en een relatief lager huurstijgingsniveau in 2005 dan begroot in 2003

De bedrijfswaarde is wel op onderdelen sterk beïnvloed door de parameterwijzigingen, echter per saldo hebben deze nauwelijks effect gehad op het totaal van de bedrijfswaarde.

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	Woningen en woon-gebouwen	Aangegane verplichting	Totaal
Saldo per begin boekjaar (incl. grond)			
- complex 8	25.458	0	25.458
Mutaties in het boekjaar (incl. grond):			
- investeringen			0
- overboekingen naar "in exploitatie"			0
- afboekingen			0
- correcties waardeveranderingen			0
	0	0	0
Saldo per einde boekjaar			
- boekwaarde (betreft complex 8)	25.458	0	25.458

3. Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Inventarissen	Totaal
Saldo per begin boekjaar		
- aanschaffingswaarde	21.847	21.847
- cumulatieve afschrijvingen	16.417	16.417
- boekwaarde	5.430	5.430
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	988	988
- desinvesteringen aanschafwaarde	-8.806	-8.806
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	8.718	8.718
- afschrijvingen	-3.223	-3.223
- correcties afschrijvingen		0
	-2.322	-2.322
Saldo per einde boekjaar		
- aanschaffingswaarde	14.030	14.030
- cumulatieve afschrijvingen	10.921	10.921
- boekwaarde	3.108	3.108

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedraagt:

Computerapparatuur en -
programmatuur

Overige inventarissen

Lineair
3 jaar
5 jaar

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inclusief voorraden) zijn per einde van het boekjaar voor € 70.000,- verzekerd, met een garantie voor onderverzekering.

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden per 1-1-2004.

Zekerheden

Vorenvermelde activa zijn niet tot zekerheid voor leningen gesteld.

31-12-2004	31-12-2003
------------	------------

Financiële vaste activa

1.		
2. Diverse vorderingen	1.815.121	1.815.121
	1.815.121	1.815.121

2. Diverse vorderingen

Deposito's	Achtermest. lening WSW	Totaal	
1.815.121	0	1.815.121	1.815.121
Saldo per begin boekjaar	1.815.121	0	1.815.121 1.815.121
Mutaties in het boekjaar:			
- verstrekkingen			
- aflossingen			
	0	0	0 0
Saldo per einde boekjaar	1.815.121	0	1.815.121 1.815.121

Voor een bedrag van € 1.815.121,- zijn gelden op deposito gezet tot 2 jan. 2006 tegen een rente van 7,1%. Ten behoeve van het WSW heeft oormerking plaatsgevonden met een koppeling aan de lening ter financiering van complex 1.

31-12-2004	31-12-2003
------------	------------

Vorderingen

- 1 Huurdebiteuren
- 2 Overige vorderingen
- 3 Overlopende activa

3.432	7.305
8.511	139.691
150.517	346.909
162.461	493.905

1. Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2004	31-12-2003	31-12-2004	31-12-2003
tot 1 maand	4	8	1.881	4.858
1 tot 2 maanden	2	2	1.551	1.693
2 tot 3 maanden		2		3.318
3 tot 4 maanden				
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer				
Subtotaal			3.432	9.869
Voorziening				-2.564
Totaal	6	12	3.432	7.305

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,3% van de brutojaarhuur. (vorig boekjaar 0,9%)

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren

Voor het risico van oninbaarheid van huurdebiteuren is tot een bedrag van € 8.554,- (vorig jaar 4.748)

een voorziening getroffen, voor het geheel betrekking hebbend op vertrokken bewoners, zie hierna.

2. Overige vorderingen

- a Vertrokken bewoners
- af. Voorziening oninbaar
- b MVRM inzake huursubsidie (zie ook schulden)
- c Bouwkosten (excl. btw) 1 nog onverkochte koopwoning
- d Diversen

8.944	2.184
-8.554	-2.184
	130.737
8.122	8.954
8.511	139.691

3. Overlopende activa

- Rente
- Vooruitbetaalde kosten
- Te subsidiëren kosten energieadvies
- Investerings zonnepanelen (minus verwachte subsidie)
- Bouwsubsidies
- Overige subsidies
- Nog te factureren diensten en doorberekende kosten
- Diversen

137.997	135.191
3.230	3.858
	16.660
	48.700
	130.500
	10.000
8.140	
1.150	2.000
150.517	346.909

Liquide middelen

a. Direct opvraagbaar:

kas	760	373
kruisposten	0	0
rekening-courant banken	23.106	195.205
	23.865	195.578

b. Op termijn uitgezet:

Spaarrekeningen e.d	152.648	62.769
Spaarrekeningen banken	182.837	77.087
Roparco	335.485	139.857

Totaal

359.350	335.434
---------	---------

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves	-457.971	-368.089
------------------	----------	----------

Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve	-457.971	-368.089
--------------------------	----------	----------

Algemene bedrijfsreserve

Saldo per begin boekjaar	-368.089	-281.645
	0	
Gecorrigeerde stand per begin boekjaar	-368.089	-281.645
Jaarresultaat	-89.882	-86.444
Saldo per einde boekjaar	-457.971	-368.089

Egalisatierekening subsidies

Saldo begin boekjaar	0	55.490
Vrijval ten gunste van het resultaat boekjaar		-55.490
Saldo per einde boekjaar	0	0

Voorzieningen

Voorziening onderhoud	995.759	832.683
	995.759	832.683

Voorziening onderhoud

Saldo per begin boekjaar	832.683	689.706
Gecorrigeerde stand per begin boekjaar	832.683	689.706
Inflatiecorrectie	20.817	17.243
Dotatie boekjaar	178.786	173.890
Kosten cyclisch onderhoud boekjaar	-36.527	-48.156
Vrijval t.g.v. algemene bedrijfsreserve		
Saldo per einde boekjaar	995.759	832.683

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen\

31-12-2004	31-12-2003
------------	------------

12.161.585	12.147.256
------------	------------

12.161.585	12.147.256
------------	------------

De leningen kredietinstellingen hebben alle een restantlooptijd van meer dan 5 jaar.

Leningen kredietinstellingen

Saldo per begin boekjaar

12.147.256	12.120.464
------------	------------

Mutaties in het boekjaar:

- nieuwe leningen
- vervroegde aflossingen
- bijstorting klimleningen
- aflossingen

60.620	64.203
-46.291	-37.411
14.329	26.792

Saldo per einde boekjaar

12.161.585	12.147.256
------------	------------

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt circa 6,75% (vorig boekjaar 6,8%). De meeste leningen worden op basis van het annuïteitensysteem, dan wel het dynamische kostprijsstelsel afgelost.

De leningen voor complex 7 kennen een aflossing ineens (2008 € 400.000,-, 2012 € 800.000,-) In het geval van het dynamische kostprijsstelsel vindt geen aflossing

plaats zolang de exploitaties van de activa die met deze klimleningen worden gefinancierd, voorgerecalculeerde exploitatietekorten opleveren.

Gedurende die periode worden deze leningen jaarlijks met genoemde tekorten verhoogd.

Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar zal circa € 56.200,- bedragen.

De toevoeging aan de dynamische kostprijsleningen zal in het komende boekjaar circa € 56.800,- bedragen.

Zekerheden

Voor de gestelde zekerheden verwijzen wij naar de balanspost onroerende en roerende zaken in exploitatie. Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen is borgstelling van het WSW verkregen.

Kortlopende schulden

1 Kredietinstellingen	0	0
2 Leveranciers	5.638	3.071
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	26.265	68.223
4 Overige schulden	45.834	46.152
5 Overlopende passiva	180.304	481.918
	258.040	599.364

1. Kredietinstellingen

- Rekening-courant krediet banken		

2. Leveranciers

- Crediteuren	5.638	3.071
	5.638	3.071

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

- loonheffing	6.685	6.027
- omzetbelasting	18.492	61.781
- bedrijfsvereniging	-1.247	797
- pensioenpremies	1.944	-377
- vut-premies	392	-5
	26.265	68.223

4. Overige schulden

- afrekening servicekosten	2.744	2.339
- servicekosten Amer 46	-15	-1.126
- dakgotenfonds huurders	6.205	4.542
- glasfonds huurders	873	1.675
- onderhoudsfonds huurders	-3.332	850
- netto lonen	57	-1
- ontvangen waarborgsommen		400
- MVROM voorschotten huursubsidie	25.958	22.505
- diverse schulden	13.343	14.967
	45.834	46.152

5. Overlopende passiva

- niet-vervallen rente samenstelling en controle	158.195	466.802
- jaarrekening	12.000	9.000
- vooruitontvangen huur	10.109	6.115
	180.304	481.918

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Op de algemene bedrijfsreserve rust een claim ter grootte van € 70.432,-, zijnde de -indien de solvabiliteit en liquiditeit dat toelaten- aan de Stichting Harmonisch Leven te Lelystad te restitueren beheerskosten, welke door genoemde stichting in de jaren 1979 t/m 1984 zijn gemaakt ten behoeve van de gerealiseerde complexen. De claim is renteloos.

Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige onderhoudscontracten voor schilderwerk lopend tot en met 2008 voor een totaalbedrag van circa € 11.000,-,

5 Toelichting op de winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

Te ontvangen nettohuur:

- woningen en woongebouwen
onroer. goederen niet zijnde woningen (kantoren en gem.
ruimten)

Subtotaal

2004	2003
1.074.975	1.040.472
11.549	11.590
1.086.523	1.052.062

Huurderiving:

leegstand woningen

leegstand onroerende goederen niet zijnde woningen

Subtotaal

8.607	8.860
8.607	8.860

Totaal

1.077.916	1.043.202
-----------	-----------

Ultimo van het jaar was de leegstand 5 verhuureenheden (ultimo vorig jaar 2).

De 'te ontvangen nettohuur' is ten opzichte van het vorige boekjaar hoofdzakelijk gewijzigd als gevolg van:

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen (gem. 3,2%, vor. jr. 3,4%)
- Uitbreiding verhuurbestand (complex 7)
- Huurderivingen als gevolg van verkoop woningen
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering

33.500	32.000
	87.089
-3.951	-8.293
4.912	92
34.461	110.888

De huurderiving door leegstand bedraagt 0,8% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar 0,8%)

In 2003 was er een overschot van vertrekkende (35) boven nieuwe huurders (32).

Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen:

- leveringen en diensten

Subtotaal

13.646	13.022
13.646	13.022

Vergoedingsderiving:

- wegens leegstand
- wegens andere redenen

Subtotaal

70	76
70	76

Totaal

13.576	12.946
--------	--------

De 'te ontvangen vergoedingen' zijn ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- De verhoging/verlaging van de vergoedingen
- Uitbreiding met nieuwe services (Amer 46)

624	3.310
	2.295
624	5.605

De vergoedingsderiving door leegstand bedraagt 0,5 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 0,6%).

Overheidsbijdragen

- vrijval uit egalisatierekening brutoering

2004	2003
	55.490
0	55.490

Verkoop onroerende zaken

- boekwinst verkochte woningen

68.127	
68.127	0

Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen voor verrichte diensten:

- verwerking individuele huursubsidie
- doorberekende administratiekosten
- doorberekende arbeidskostenwoningverbetering, schaden e.a.
- doorberekende afschrijving inventaris
- toegerekende arbeidskosten groot onderhoud (t.l.v. voorzieningen)
- toegerekende arbeidskosten klachten- en mutatieonderhoud
- toegerekende arbeidskosten servicesfondsen
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, te factureren
- diensten en doorberekende kosten met btw laag tarief, gefactureerd
- diensten en doorberekende kosten met btw laag tarief, te factureren
- inkoop met btw verleende diensten en doorberekende kosten
- verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw
- opbrengsten verhuur opslagruimten
- opbrengsten tijdelijke verhuur koopoptiewoning
- subsidie Melkertbaan (incl. nagekomen voorgaande jaren)
- nagekomen baten voorgaande boekjaren
- overige diverse baten

	23
751	597
1.925	-145
200	
6.358	13.673
18.070	14.958
7.291	6.348
14.456	19.617
8.132	
1	32
9	
-13.647	-8.281
2.480	3.226
	340
8.191	8.177
-2.408	31.184
	787
528	653
52.336	91.189

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa

- onroerende en roerende zaken in exploitatie
- onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie

92.291	77.808
3.223	4.742
95.514	82.549

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- verschil boekwaarde en lagere bedrijfswaarde complex 2

0	85.120
0	85.120

Lonen en salarissen

- Salarissen

96.430	103.126
96.430	103.126
248	253
248	253

Af: - Ontvangen ziekengelden

Totaal

96.182	102.872
--------	---------

Sociale lasten

- Sociale lasten
- Afdrachtvermindering lage lonen

10.897	12.347
-110	0
10.787	12.347

	2004	2003
Pensioenlasten		
- Pensioen- (ind in 2003 eenmalige bijdrage)	12.479	27.257
- VUT-premies	3.995	3.341
	16.474	30.598

Het gemiddelde aantal werknemers gedurende het boekjaar bedroeg 5 (vorig boekjaar idem). Dit betreft 1 persoon voor elk van de volgende vijf functies: directie, technische dienst, financiële administratie+bewonerszaken, huuradministratie+bewonerszaken, buurtbeheer.

Lasten onderhoud

Uitgaven onderhoud	42.031	44.582
Bij: eigen dienst	24.428	28.631
Kosten onderhoud	66.459	73.213
Af: Cydisch onderhoud ten laste van de voorziening	36.527	48.156
Klachten- en mutatieonderhoud	29.932	25.057
Inflatiecorrectie voorziening begin boekjaar	20.817	17.243
Dotatie boekjaar voorziening onderhoud	178.786	173.890
	229.534	216.190

Overige bedrijfslasten

1 Overige kostensoorten:

- overige personeelskosten	8.858	8.369
- huisvestingskosten	10.975	10.648
- automatiseringskosten	7.633	7.728
- algemene kosten	31.787	28.754

2 Bedrijfslasten:

- belastingen verhuurde eenheden	39.475	37.593
- verzekeringen verhuurde eenheden	13.109	12.179
- contributie landelijke federatie (Aedes)	2.300	2.250
- bijdrage korte termijn huurbeleid (Aedes)	2.629	
- bijdrage CFV		

3 Overige lasten:

- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)	13.620	12.890
- cursussen	1.644	3.133
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren	3.806	2.581
- procedurekosten huurders	3.756	6.374
- promotie-actie verhuur woningen	2.107	1.621
- leefbaarheid	613	243
- woningverbetering	6.474	2.027
- kosten bodemonderzoek (incidenteel)	28.084	
- nagekomen lasten voorgaande jaren	1.332	
- overige diverse lasten	1.103	1.362
	179.305	137.751

2004	2003
------	------

Financiële baten en lasten

Rentebaten (exclusief rente financiële vaste activa)

- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen
- doorbelaste bouwrente koopwoningen
- rente voorgaande jaren

11.061	12.904
11.061	12.904

Opbrengsten financiële vaste activa

- Rentebaten: deposito's > 1 jaar
- Overige opbrengsten financiële vaste activa

128.874	128.874
128.874	128.874

Rentelasten

Toegevoegde rente egalisatierekeningen

Rente langlopende schulden:

- leningen verhuurcomplexen
-

811.466	812.931
811.466	812.931

Rente/kosten kortlopende schulden:

- onderhandse leningen
- kredietinstellingen (ind. belastingdienst)

2.510	3.163
2.510	792
2.510	3.955
813.975	816.886

Saldo rentebaten en lasten

674.041	675.108
---------	---------

Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten

over in het onroerend goed geïnvesteerde eigen en vreemd

- vermogen

616.078	621.335
616.078	621.335

Renteresultaat

-57.963	-53.773
---------	---------

Buitengewone baten

-
- correctie afboeking onrendabele top nieuwbouw complex 7 2002
-

	53.263
	0
0	53.263

In 2004 is 1 woning verkocht (in 2003 geen woningen).

Het resultaat betreft de meerwaarde van de verkoopopbrengst boven de boekwaarde verhoogd met de directe verkoopkosten. In de berekening van het resultaat is geen rekening gehouden met de contante waarde van het renteverlies als gevolg van het feit dat de rente op spaartegoeden lager is dan de rente op de (niet aflosbare) woninglening.

Buitengewone lasten

0	0

6 Overige gegevens

Toerekening jaarresultaat

- Algemene bedrijfsreserve

2004	2003
-89.882	-86.444
-89.882	-86.444



Accountantsverklaring



Aan de Raad van Commissarissen
van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad


Accountantsverklaring

Wij hebben de in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector bedoelde jaarrekening 2004 van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad te Lelystad gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.


Onze controle is verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controle-opdrachten. Volgens deze richtlijnen dient deze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die de leiding van de instelling daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 2004 en van het resultaat over 2004 in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

Zeewolde, 21 juni 2005



K. Jongsma AA



Drs. H.M.I. van der Putten RA

Rapport van bevindingen



Aan de Raad van Commissarissen
van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad

Rapport van bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in art 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 2004 van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad te Lelystad, zulks uitsluitend ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties.
Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig in Nederland algemeen aanvaarde richtlijnen inzake opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden. De opdracht houdt in dat op de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in het volkshuisvestings-verslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop, anders dan ter zake van de aspecten zoals door ons onderzocht en waarover dienovereenkomstig door ons in deze rapportage wordt gerapporteerd. Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het protocol in rubriek B in Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Onze bevindingen ter zake zijn als volgt:

1. Wij hebben vastgesteld dat het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over alle onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat alle in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie verenigbaar is met de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. de toegelaten instelling, voor zover uit ons onderzoek is gebleken, een volledig inzicht heeft gegeven in haar verbandingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector, zodanig dat hieruit de geldstromen van de toegelaten instelling naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de toegelaten instelling zoveel mogelijk te beperken;
 - b. de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom en in beheer heeft gehad binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Toezicht) in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e, en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
 - d. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woningen heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woongelegenheden, tenzij er hiertoe overeenkomstig artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector toestemming is verleend, dan wel de verkrijger een toegelaten instelling is, dan wel de woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben; dan wel een bestaande woning is verkocht aan een eigenaar-



- bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en reeds zijn hoofdverblijf in die woning had.
- e. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woningen hun hoofdverblijf zullen hebben, tegen een prijs lager dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;
 - f. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen bestaande woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage hebben ontvangen en in die woning reeds hun hoofdverblijf hadden, tegen een prijs lager dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen;
 - g. de toegelaten instelling in het verslagjaar overeenkomstig artikel 11 d, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector - voor zover dit van toepassing is - alle voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van natuurlijke personen en/of rechtspersonen en/of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn heeft gemeld aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
 - h. de toegelaten instelling in het verslagjaar beschikte over criteria voor de vervreemding van woonegelegenheden als bedoeld in artikel 15 van het Besluit beheer sociale-huursector en deze heeft nageleefd;
 - i. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a;
 - j. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van die commissie van kracht is;
 - k. de toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste een maal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woonegelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht is;
 - l. indien de toegelaten instelling woningen heeft gebouwd, waarvan de kosten van het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000,-, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken, dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
 - m. de toegelaten instelling een volledig overzicht heeft gegeven van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen.
4. Uit ons onderzoek is niet gebleken dat belangrijke activiteiten van de toegelaten instelling of van rechtspersonen / of vennootschappen waarmee zij zich heeft verbonden niet in het volkshuisvestigingsverslag zijn opgenomen.

Zeewolde, 21 juni 2005

K. Jongstra AA

Drs. H.M.I. van der Putten BA