

Jaarverslag 2006



STICHTING WONINGBOUW
HARMONISCH LEVEN LELYSTAD

STICHTING WONINGBOUW HARMONISCH LEVEN LELYSTAD



Jaarverslag over het boekjaar 2006, lopende van 1 januari 2006 t/m 31 december 2006

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

Bijde foto's:

Op het gebied van leefbaarheid zijn er meerdere acties geweest in 2006. Op de foto's een selectie.

Voorpagina: medewerkers van de gemeente rusten uit op ingeleverd tuinmeubilair. Op 5 juli organiseerde de gemeente in samenwerking met Harmonisch Leven met succes een opruimdag. Veel bewoners maakten dankbaar gebruik van deze kans om hun zolder en hun tuin eens goed onderhanden te nemen.

Pagina 4: Harmonisch Leven ondersteunde en begeleidde in 2006 een handtekeningenactie van bewoners voor een opknopbeurt van een voetbalveldje in de buurt. Met succes.

Pagina 13: Eind 2006 hield Harmonisch Leven een enquête over de onkruidbestrijding in de gemeentelijke bestrating. Bewoners kozen er voor de bestrijding in het vervolg door de gemeente te laten doen, waar ze dat voorheen zelf hebben aangepakt. Harmonisch Leven heeft dit resultaat met de gemeente besproken, die de onkruidbestrijding ter hand heeft genomen.

Pagina 23: Begin 2006 heeft Harmonisch Leven ingesproken in de MER procedure voor vliegveld Lelystad. Vliegveld Lelystad heeft forse uitbreidingsplannen die de leefbaarheid van de woonwijk kunnen bedreigen. Op de afbeelding de voorgenomen vliegroutes.

Alle foto's © 2006-2007 alle rechten voorbehouden

INHOUD

Deel I Bestuursverslag	4
1 Algemene beschouwing	5
2 Organisatiestructuur	6
3 Externe samenwerking	6
4 Afstemming met belanghebbenden	7
5 Interne controle	7
6 Personeel en organisatie	8
7 Bestuursverklaring	8
Deel II Verslag van de Raad van commissarissen	9
9	
1 Organisatie	10
2 Implementatie Governance code	10
3 Beloning van Raad van Commissarissen en de directeur/bestuurder	11
4 Werkwijze van de raad	11
5 Op te vragen stukken	11
6 Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen	11
Deel III Volkshuisvestingsverslag	13
1 Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	13
1 Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden	14
2 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden	16
3 Leefbaarheid	18
4 Betrekken van bewoners bij beleiden beheer	18
5 Financieel beleid	19
6 Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen	21
7 Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen	22
Deel IV Jaarrekening	23
Balans per 31-12-2006	23
Balans per 31-12-2006	24
1 Winst- en verliesrekening	26
2 Waarderingsgrondslagen	27
3 Toelichting op de balans	30
4 Toelichting op de winst- en verliesrekening	37
5 Accountantsverklaring en Rapport van bevindingen	41

Deel I BESTUURSVERSLAG



Juni 2006



Foto boven: Een vertegenwoordiger van de bewoners overhandigd de handtekeningen aan de wijkmanager van de gemeente

Harmonisch Leven ondersteunde en begeleidde in 2006 een handtekeningenactie van bewoners voor een opknabbeurt van een voetbalveldje in de buurt.

De actie heeft succes en het veldje wordt opgeknapt.



Juni 2007

1 Algemene beschouwing

Missie

De Missie is in het beleidsplan 2004-2007 als volgt geformuleerd:

“De corporatie heeft de missie een professionele aanbieder van woonproducten en woondiensten te zijn in het bijzonder voor en volgens specificatie van mensen uit de *primaire doelgroep* (mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting), en daarbinnen (voor het bestaande Sidhadorp) uit de groep van mensen die de TM-techniek beoefenen. Daarnaast wil de corporatie (op afroep) begeleider zijn van de dynamiek van het samenleven in de buurt. Daartoe is er enerzijds samenwerking met andere betrokken organisaties, anderzijds door modern en interactief sociaal en materieel buurtbeheer.

Daarnaast richt de corporatie zich op de product- en projectontwikkeling van vernieuwende en gezondheidsbevorderende woonproducten waarbij zoveel mogelijk een integrale werkwijze wordt toegepast. Hiermee wordt bedoeld op dat het woonproduct niet ophoudt bij de voordeur maar dat het voorzieningenniveau en het sociale klimaat van de buurt onlosmakelijk onderdeel uitmaken van iedere ontwikkeling. De “Vedische bouw” (Sthapathya veda) maakt hier onderdeel van uit en wij zetten ons in om deze te realiseren. Vedische bouw is een gezondheidsbevorderende bouw met naast de aspecten van duurzaam bouwen en toepassen van gezonde en natuurlijke materialen de toepassing van spirituele uitgangspunten.

De Vedische bouw (buiten het *Sidhadorp*) zal niet voorbehouden zijn tot TM-beoefenaren.”

De TM- ofwel Transcendente Meditatietechniek is de bindende factor van de bewoners van ons huidige woningbezit. De techniek wordt geïmplementeerd door SOWCI, op basis van richtlijnen die daarvoor door Maharishi Mahesh Yogi zijn gegeven. Maharishi inspireert beoefenaren van de TM-techniek om ook andere kennis uit de Veda's toe te passen in hun dagelijks leven. Vedische bouw is een deel van deze kennis.

Wij richten ons op deze speciale doelgroep en deze speciale woonproducten omdat wij menen dat het bedienen van deze bijzondere doelgroep een meerwaarde oplevert voor de samenleving. De achterliggende visie is eveneens verwoord in bovengenoemd beleidsplan en is te downloaden van onze website www.harmonischleven.nl.

Doelgroep

Sinds enkele jaren neemt de omvang van deze doelgroep langzaam maar zeker iets af. Bij ongewijzigd beleid kan hierdoor enige leegstand ontstaan in het bestaande *Sidhadorp*, de benaming van de buurt waar al ons bezit is gesitueerd. Belangrijkste thema in 2006 is de voorbereiding van wijziging van het toelatingsbeleid geweest. Na het -overigens beperkt- teruglopen van de instroom van nieuwe huurders uit de specifieke doelgroep van beoefenaars van de Transcendente Meditatietechniek, is in nauw overleg met belanghebbenden nieuw beleid geformuleerd. In 2007 wordt dit beleid geïmplementeerd. In dit beleid wordt nog steeds recht gedaan aan de wensen van de zittende bewoners om ons primair te richten op nieuwe bewoners met eenzelfde leefstijl. Daartoe blijft de constructie van aanbeveling van nieuwe huurders door een organisatie van bewoners voor de verhuur van kracht. De nieuwe organisatie van bewoners zal echter geen directe banden hebben met Sowci-Lelystad. Sowci Lelystad is de lokale TM-organisatie, overigens ook getrokken door bewoners, die tot op heden verantwoordelijk is voor de aanbeveling van nieuwe huurders aan de corporatie. Door deze maatregel wordt het risico van verhuurbaarheid als gevolg van verhuur aan deze specifieke doelgroep beheerst.

Uitbreidingsplannen

Nieuwbouwplannen voor de Vedische bouw hebben geen uitwerking gekregen. Ondanks dat de acquisitie goed is voorbereid, is door de gemeente de afspraak, die hierover in het convenant 2004-2007 genoemd staat, niet ingevuld. Hierdoor is tot nu toe nog geen bouwlocatie verworven. Toezeggingen voor de middellange termijn zijn er wel. Deze zijn echter niet concreet en niet hard. Een grondige evaluatie van dit uitblijven van concreet resultaat is op zijn plaats. Onder andere om deze reden is besloten tot het uitvoeren van een visitatie door Raeflex, die in het voorjaar van 2007 plaatsvindt.

Beleidscyclus

In 2007 loopt het lopende beleidsplan af evenals het convenant met de gemeente. Inmiddels is een visitatie door Raeflex in gang gezet. De uitslag van de visitatie zal als input worden gebruikt om een nieuw beleidsplan te schrijven. Afhankelijk van de uitkomsten van de visitatie worden er meer gespreksronden gepland met stakeholders, ook als inbreng voor het beleidsplan.

Het beleidsplan zal vervolgens ingezet worden in de gesprekken met de gemeente voor een nieuw convenant.

Marktveranderingen

De marktomstandigheden binnen de verhuurportefeuille zijn iets verschoven waardoor een herijking van de verhuurnormen naar woninggrootte, inkomen en gezinsgrootte nodig was. Ook ontstond er een specifieke vraag naar woningen met een noord- of oostingang waardoor de druk op deze woningen relatief toenam. Door de normen iets aan te passen is aan beide trends ruimte gegeven en is er weer evenwicht ontstaan. De specifieke vraag naar woningen met een oost- of noordingang komt voort uit de specifieke wensen van belangstellenden voor een woning in het Sidhadorp. De specifieke vraag over de oriëntatie van de ingang van de woningen komt voort uit de richtlijnen voor de Vedische bouw.

Interne organisatie

De doelmatigheid van de interne organisatie wordt jaarlijks gebenchmarkt. Het afgelopen jaar kwamen daar voor het eerst, naast de cijfers van Aedes bedrijfsstatistiek, de gegevens van het Centraal Fonds bij. Volgens beide benchmarks is ons kostenniveau gemiddeld. De kwaliteit van de dienstverlening hebben we in 2006 gecontroleerd in het aspect van de reparatieverzoeken. Een enquête hierover leverde een zeer positief beeld op, zowel met betrekking tot de buitendienst als tot het maken van de afspraak.

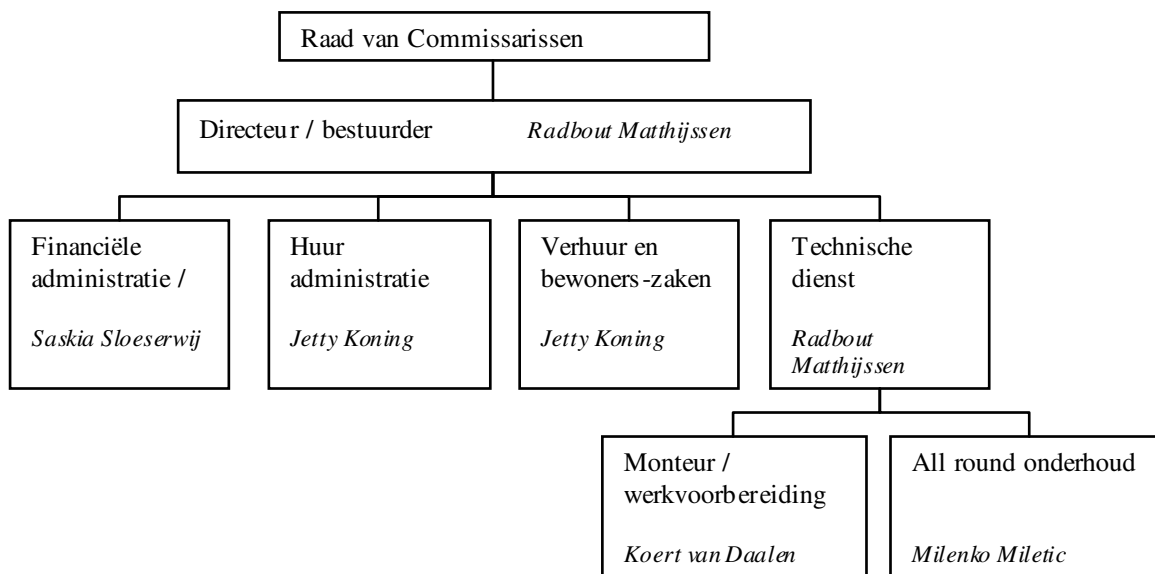
In 2005 zijn we begonnen met het in eigen beheer uitvoeren van kleinschalig planmatig onderhoud in de woningen. Dit betreft in het bijzonder keukenvervanging en opknappen van douches. Daarnaast zien we een gestage stijging in de hoeveelheid werk van de klachten en mutatiedienst, onder andere ook als gevolg van de dienst bewonersonderhoud. Deze groei heeft tot gevolg dat we in 2005 het personeel iets hebben uitgebreid. Als gevolg hiervan zijn er ook aanpassingen nodig in kantoor, werkplaats en magazijn. In 2007 worden oplossingen ingevoerd die invulling geven aan deze extra ruimtebehoefte. Met het groeien van de technische dienst is er ook voor het eerst ruimte ontstaan om met een stagiair te werken. Dit is in 2006 met tevredenheid gedaan en is voor herhaling vatbaar. De contacten met opleidingsinstellingen zijn echter nog nauwelijks aanwezig waardoor continuïteit nog niet is gewaarborgd.

Aedes

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

2 Organisatiestructuur

De Stichting Woningbouw Harmonisch Leven (SWHLL) opereert zelfstandig. Dat wil zeggen dat er geen formele verbindingen zijn met andere organisaties. In schema:



3 Externe samenwerking

Er wordt met veel organisaties op één of andere manier samengewerkt:

1. De Stichting Harmonisch Beheer (SHB), een kleine vastgoedstichting met een 10tal bedrijfsunits in eigendom, heeft al haar toezichts-, bestuurlijke en operationele taken uitbesteed aan SWHLL. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. SHB stelt zelf een jaarverslag op. Dit is bij

- SWHLL in te zien. SHB is een financieel gezonde kleine vastgoedbeheerder. Er kleven aan de constructie geen risico's voor Stichting Woningbouw Harmonisch Leven.
2. De Stichting Onderwijs WCI Lelystad is een TM-cursusbureau binnen het werkgebied van de corporatie. De organisatie wordt getrokken door bewoners. Zij beheren een aantal voorzieningen voor de bewoners. Voor het Sidhadorp, wat in dit opzicht werkt als een project "centraal wonen", verzorgen zij de aanbeveling van nieuwe huurders. Door de terugloop van het aantal aanbevelingen is er een risico van verhuurbaarheid als gevolg van deze constructie. Om dit risico uit te sluiten is een flexibeler beleid ontwikkeld dat in 2007 wordt geïmplementeerd.
 3. Stichting Harmonisch Leven (SHL) is de oorspronkelijke ontwikkelaar van het Sidhadorp. Het bestuur bestaat uit bewoners en betrokkenen bij het Sidhadorp. Momenteel houden zij zich vooral bezig met lokale TM-belangen leefbaarheidsaspecten. Dat doen zij uitsluitend door donaties te verstrekken aan bewoners en organisaties die binnen hun doelstelling verzoeken doen. In de praktijk is er geen samenwerking met de corporatie. SHL wordt wel als stakeholder gezien en wordt in voorkomende gevallen geconsulteerd bij beleidsbeslissingen.
 4. Met de gemeente Lelystad is in 2004 een convenant afgesloten over onder andere huisvesting van bijzondere doelgroepen en nieuwbouw. De afspraken hebben een looptijd tot 2007.
 5. Ontwikkelcombinatie Koninklijk Wonen. Deze samenwerking van vijf projectontwikkelaars, specifiek opgezet voor de ontwikkeling van het project Koninklijk Wonen is bij de gemeente Lelystad geregistreerd op de shortlist van ontwikkelaars. Stichting Woningbouw Harmonisch Leven participeert in deze combinatie. Omdat de combinatie (nog) geen rechtsvorm heeft is hier geen sprake van een verbinding.
 6. Met een aantal aanbieders op het gebied van zorg zijn intentieafspraken om, bij voortgang van het project Koninklijk Wonen, te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling.
 7. Woningstichting GoedeStede. Met deze woningcorporatie uit Almere bestaat een intentieovereenkomst om in voorkomende gevallen Stichting Woningbouw Harmonisch Leven te ondersteunen bij grotere nieuwbouw projecten. Zij leveren ook ondersteuning in de acquisitie, met name voor het project Koninklijk Wonen in Lelystad Zuid.
 8. Woningstichting Centrada. Met deze woningcorporatie uit Lelystad is de afspraak gemaakt gebruik te maken van een gezamenlijke klachtencommissie. De invoering daarvan geschiedt in 2007.

4 Afstemming met belanghebbenden

De belangrijkste belanghebbenden bij het beleid van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven zijn de huurders en een aantal organisaties waar de bewoners actief in zijn. Het gaat daarbij met name om Sowci-Lelystad en de Stichting Harmonisch Leven (zie boven onder samenwerking). Met deze groep wordt intensief overlegd als het gaat om beleidsontwikkeling en uitwerking. Er is geen formele huurdersvereniging conform de wet overleg huurders verhuurders. Bewoners (huurders én kopers) zijn georganiseerd in de hierboven genoemde bredere, niet specifiek op de corporatie gerichte bewonersorganisaties. Met deze organisaties is op actualiteit gericht overleg, vaak op ad hoc basis.

Bij gebrek aan een formele huurdersorganisatie houden we jaarlijks een algemene bewonersavond waar de aanwezigen de agenda bepalen. Daarnaast houden we thematische bijeenkomsten. Het laatste jaar is bijvoorbeeld veel aandacht besteedt in dit overleg aan de wijziging van de toelatingsnormen, maar ook op complexniveau is geregeld overleg. In 2006 vond dat plaats over de wijze van tuinonderhoud (servicekosten).

Daarnaast zien we als belanghebbenden de gemeente Lelystad, Sowci-Nederland en de internationale TM-organisatie, en overige partners in Lelystad zoals aanbieders van zorg en welzijn. Met deze groep is minder overleg. Als het gaat om realiseren van uitbreidingsplannen dan is meer samenwerking met de gemeente en andere lokale partijen van belang. Doordat de andere corporatie in Lelystad vele malen groter is dan wij is hier echter geen sprake van een gelijk speelveld. Onze gekozen sterke eigen identiteit versterkt deze lastige positie.

5 Interne controle

Vanwege de kleine schaal van de corporatie (215 woningen) en de afwezigheid van grote projecten is de interne organisatie klein en overzichtelijk. Volledige financiële rapportages vinden éénmaal per jaar plaats. Tussentijds worden aan de inkomstenkant de verhuur resultaten maandelijks gemonitord. Aan de kostenkant wordt gewerkt met een begroting waar de directeur bestuurder jaarlijks verantwoording over verschuldigd is in de raad van commissarissen. Tussentijdse grote afwijkingen moeten alsdan worden gerapporteerd. De grootste kosten worden gemaakt in het kader van het onderhoud, het personeel en de rentelasten. Voor het onderhoud wordt gewerkt met een meerjaren gespecificeerde onderhoudsplanning en –raming. De raad controleert de uitgaven en (o.a. via de netwerken van de huurdersleden) ook de staat van het onderhoud. De personeelskosten worden jaarlijks gemonitord door de raad en voor de kapitaalslasten is een risicobeheersplan van kracht waarin is omschreven wanneer welke actie wordt verlangd. Liquide middelen worden ingezet volgens een beleggingsstatuut.

Er is nog geen integriteitscode of klokkenluidersregeling. In 2006 is wel aandacht besteed aan integriteit door het volgen van een workshop. Deze activiteit werd gezamenlijk met raad en team gehouden. In 2006 zijn geen incidenten aan het licht gekomen die strijdig zouden zijn met een integriteitscode.

6 Personeel en organisatie

Bij de woningbouwstichting werkten aan het eind van 2006 vijf medewerkers. Op dat moment waren de volgende personen parttime in loondienst:

mw. S. Sloeserwijn	financiële administratie (10 uur per week)
dhr. R. Matthijssen	directie / hoofd vastgoed (30 uur per week)
mw. J. Koning	huursubsidie, huuradministratie, bewonerszaken (17,5 uur per week)
dhr. M. Miletic	allround onderhoudsmedewerker (32 uur per week)
dhr. K. van Daalen	werkvoorbereiding en montage keukens (20 uur per week)

De uren van dhr. Miletic komen grotendeels ten laste van 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.

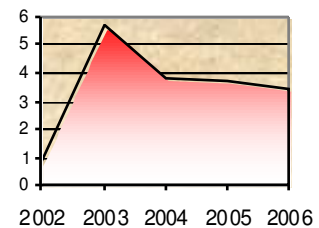
De uren ten laste van algemeen beheer, totaal 59 uur (in 2005 54,5 uur), zijn als volgt verdeeld:

mw. S. Sloeserwijn	financiële administratie (10 uur per week)
dhr. R. Matthijssen	directie / hoofd TD (30 uur per week)
mw. J. Koning	huursubsidie en huuradministratie (17,5 uur per week)
Miletic/Van Daalen	mutatie-inspecties (1,5 uur per week)

De uren zijn toegenomen door het overnemen van de werkzaamheden van SHB en toename van dienstverlening en communicatie.

ziekteverzuim in procenten

Het ziekteverzuim lag in 2006 op 3,4%. Het gemiddelde van de laatste vijf jaar is 3,5%.



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.

7 Bestuursverklaring

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

Deel II VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

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 24 mei 2007 conform de statuten vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

In opdracht van de Raad van Commissarissen is de controle op de jaarrekening uitgevoerd door ACCON-AVM accountants.

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, 24 mei 2007

Het bestuur

Drs. R.W.M. Matthijssen



De Raad van Commissarissen

G. Lieve, voorzitter

J. Geurts

P. Gelderloos

M. Koetsier

Versie 42

14/6

G. van Buul



1 Organisatie

De corporatie heeft sinds 1994 een tweelagen structuur met één directeur/bestuurder. Deze functie wordt sinds 1997 vervuld door de heer drs. R. Matthijssen. Daarvoor was en daarnaast is hij werkzaam als manager vastgoed en team manager. In 2006 had hij een dienstverband van 30 uur per week waarvan 12 uur als directeur/bestuurder.

Bestuur	datum installatie	datum in dienst	geslacht en geboorte jaar	nevenfuncties	dienstverband	vaste beloning in de functie directeur/bestuurder	variabele beloning
drs. R.W.M. Matthijssen	1-1-1997	1-5-1989	man 1960	penningmeester Groen Links Lelystad	loondienst 12 uur/week	€ 21.323	geen

De Raad van Commissarissen bestond in 2006 uit vijf personen. In november heeft het huurderslid, C. Bongers zich teruggetrokken. Aan het eind van het jaar bestond er een vacature voor deze zetel. De Raad van Commissarissen bestond in 2006 uit de volgende personen:

Naam	datum installatie	datum aftreden	geslacht en geboorte jaar	beroep	nevenfuncties	portefeuille
G. Lieve	21-3-2001	17-6-2007	man 1952	directeur bij Ontwikkelingsmaatschappij Fortuinlijk Wonen	+voorzitter Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	voorzitter, fin./economisch
C. Bongers (namens de huurders)	11-12-2003	afgetreden op 21-11	vrouw 1974	intercedent	+lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	marketing/communicatie
J. Geurts (ex-bestuurslid)	30-9-1987	17-6-2008	man 1948	zelfstandig ondernemer in praktijk de Witte Waterlelie	+DGA genietten BV (stamrecht BV) +lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	volkshuisvesting/RO
M. Koetsier (namens de huurders)	14-7-2005	14-7-2009	vrouw 1960	coördinerend begeleider bij Stichting InteraktContour	+vrijwilliger bij milieudefensie +lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	huurdersbelangen en participatie
dr. P. Gelderloos	1-3-2005	1-3-2009	man 1953	CEO Scarlet NV	+Voorzitter International Meditation Society +Penningmeester Stichting Onoverwinnelijkheidsscholen +Voorzitter Stichting Financieel Centrum Nederland +Bestuurslid Stichting Maharishi Global Finance Research +lid Raad van Toezicht Stichting Harmonisch Leven	juridische zaken

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 niet beschouwd als ex-bestuurslid. Eind 2006 is er nog één ex-bestuurder in functie.

Alle leden hebben als nevenfunctie zitting in de Raad van Toezicht van Stichting Harmonisch Leven (SHL) waarmee op toezichtniveau een personele unie bestaat. De vergaderingen worden gescheiden georganiseerd, gehouden en genotuleerd. Vanwege de gescheiden activiteiten van SHL ziet de raad hier nog geen risico. Wanneer hier verandering in optreedt wordt deze situatie herbezien.

2 Implementatie Governancecode

Per 1 januari 2007 is de nieuwe governancecode van kracht verklaard in de Aedescode. Begin 2007 is de principe-uitspraak gedaan door de raad de code op te volgen. De implementatie van het pas toe of leg uit principe zal in 2007 worden uitgevoerd. Een samenvatting hiervan kan worden verwacht in het jaarverslag van 2007

3 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 2006 zijn er enige cursus- en reiskosten gedeclareerd. Conform de aanbeveling van de commissie Izeboud wordt het salaris van de directeur/bestuurder verantwoord. Gezien de schaal van de organisatie wordt de directeur/bestuurder beloond conform de CAO ingeschaald in schaal N (zie de tabel op blz. 10). Daarnaast is de directeur/bestuurder conform CAO aangesloten bij een pensioenfonds.

4 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 heeft in 2006 geen commissies gehad of ingesteld.

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.

Werkwijze controle interne beheersing

Jaarlijks wordt het jaarverslag in het bijzijn van de accountant besproken. De jaarbegroting wordt besproken en goedgekeurd. De financiële meerjarenraming wordt geanalyseerd en gecontroleerd wordt of de gemaakte conclusies worden vertaald in passend beleid. De technische meerjarenraming wordt inhoudelijk beoordeeld (zowel op technische als markttechnische aspecten) en beoordeeld op financiële haalbaarheid en inbedding in de algemene financiële meerjarenraming.

Werkwijze thema's

Aan de hand van de actuele ontwikkelingen doen raad en bestuur voorstellen voor de bespreking van thema's. Het bestuur bereidt de vergaderingen voor. Bij het beschikbaar komen van de Aedes Bedrijfstakinfo wordt de individuele positionering besproken. In 2006 is ook de individuele rapportage van het CFV en Het Glazen Huis besproken. Op die wijze vindt er een brede evaluatie plaats van de financiële prestaties.

Werkwijze zelfevaluatie

De zelfevaluaties 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 of gaan zij zelfstandig. Ook is er ruimte voor commissarissen om cursussen te doen. In 2006 is er kennis opgedaan bij de woonbond.

De bewonersavonden worden vrijwel altijd door één of meerdere leden van de raad bijgewoond om zowel het functioneren van de organisatie als de stemming onder de huurders te peilen.

5 Op te vragen stukken

De volgende stukken kunnen op verzoek worden ingezien: Profielschets Raad van Commissarissen; Reglement Raad van Commissarissen; de verschillende checklisten Evaluatie, Herbenoeming en Beoordeling bestuur; en de Procedure werving huurdersleden.

6 Overzicht belangrijkste onderwerpen besproken in reguliere vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in 2006 vijf maal in vergadering bijeen geweest. Hierbij een overzicht van de belangrijkste besproken punten:

- Evaluatie functioneren bestuur in 2005 aan de hand van de checklist. In het algemeen krijgt het bestuur een goed oordeel. Voor een effectiever toezicht verlangt de raad in het vervolg inzage in de takenlijst van het bestuur.
- De vastgestelde huurverhoging 2006 wordt goedgekeurd.
- Bespreking van het jaarverslag en meerjarenraming in het bijzijn van de accountant. Vaststelling van het jaarverslag.
- De stand van verhuur en verkoop is iedere vergadering besproken. In 2006 is vooral de aandacht uitgegaan naar de markt voor het specifieke woonproduct voor TM beoefenaren en is uitgebreid aandacht geweest voor de verbreding van het toelatingsbeleid. Het uiteindelijke resultaat is door de raad goedgekeurd. De raad complimenteert het bestuur voor de kwaliteit van het proces (invloed van belanghebbenden) en het eindproduct van het nieuwe toelatingsbeleid.
- De huisvestingsplannen van het kantoor en technisch magazijn zijn besproken.
- In een weekendworkshop met raad en team is extra aandacht geweest voor de ontwikkeling van het nieuwe toelatingsbeleid en voor integriteit in de werkorganisatie.
- De voorgenomen wijziging werkwijze van de klachtencommissie is besproken en goedgekeurd.
- Een notitie over kwaliteitskeuzes in het onderhoud en overleg met huurders hierover wordt besproken en goedgekeurd.
- Het prestatieoordeel van de minister over 2005 wordt besproken. Aandachtspunten die hieruit voortvloeien zijn op de agenda gezet.
- De begroting voor 2007 wordt besproken en goedgekeurd. Speciale aandacht is er geweest voor de ontwikkeling van de salarislasten. Gevraagd is die in een meerjarenperspectief te plaatsen om planmatiger te kunnen beoordelen.
- Evaluatie functioneren bestuur in 2006 aan de hand van de checklist. De raad is tevreden en deelt op onderdelen complimenten uit, behoudens een punt betreffende de taakverdeling in de afhandeling van de klantencontacten, waarvoor een advies is meegegeven aan de bestuurder.
- Evaluatie functioneren raad. De uitgebreide checklist wordt per pagina besproken. Er worden enkele verbeterpunten genoemd. De mening van de bestuurder is in deze ook gehoord. Over het algemeen kan gesteld worden dat de raad naar behoren functioneert.

Er zijn in 2006 geen commissarissen herbenoemd.

Deel III VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Enquête Onkruidbestrijdig gemeentelijke bestrating in het Sidhadorp

De onkruidbestrijding op de openbare weg is een taak van de gemeente. Op verzoek van bewoners laat de gemeente dit na in het Sidhadorp. Het voordeel hiervan is dat er geen gif wordt gebruikt in de nabijheid van onze woningen. Het nadeel is dat het dorp er onverzorgd uitziet. Om de onverzorgdheid te beperken is een groep van actieve mensen geregeld bezig om het onkruid met de hand weg te halen. Met alle respect voor de inzet van de mensen, het levert onvoldoende resultaat. Het dorp blijft er onverzorgd uitzien. Harmonisch Leven krijgt geregeld opmerkingen over het onverzorgde uiterlijk. Veel mensen hebben het idee dat het mensen afstoot. Daardoor zouden sommige geïnteresseerden niet in het Sidhadorp willen komen wonen.



Met elkaar moeten we bepalen wat we belangrijker vinden. Het verzorgde uiterlijk of gifvrijheid. De laatste jaren is gebleken dat allebei belang niet haalbaar is. We moeten dus kiezen. Door



onderstaande strook in te vullen kunt u uw mening kenbaar maken. De meerderheid bepaalt of we de gemeente zullen vragen ook het Sidhadorp in het vervolg weer onkruidvrij te maken. De gemeente gebruikt daarbij chemische bestrijdingsmiddelen maar op zo'n beperkte manier dat ze daarmee nota bene Milieukeur hebben behaald. Op de achterzijde van dit vel is het artikel uit het stadsbulletin afgedrukt waarin u dit kunt nalezen.

De keus is nu aan u!
Onder de inzenders wordt een cadeaubon van Intratuin van €25,- verloot.

Met vriendelijke groet, Radboud Matthijssen, Stichting Woningbouw Harmonisch Leven

Antwoordstrook

(kruis aan waar u voor kiest)

- Ik wil dat de gemeente het onkruid gaat weghalen. Ik vind het belangrijk dat de straat er netjes uitziet en ga dat niet allemaal met de hand weghalen; dat kleine beetje bestrijdingsmiddelen neem ik voor lief.
- Ik wil niet dat de gemeente bestrijdingsmiddelen gebruikt; dat beetje onkruid stoort mij niet, anders haal ik het zelf wel weg.
- Het maakt mij niet uit.

Naam: Adres:

Datum: handtekening:

Doet u de strook uiterlijk 20 november in de brievenbus aan de Rivierenlaan 232

1

Eind 2006 hield Harmonisch Leven een enquête over de onkruidbestrijding in de gemeentelijke bestrating. Bewoners kozen er voor de bestrijding in het vervolg door de gemeente te laten doen, waar ze dat voorheen zelf hebben aangepakt. Harmonisch Leven heeft dit resultaat met de gemeente besproken, die de onkruidbestrijding ter hand heeft genomen.

Kwaliteit en de beschikbaarheid van woongelegenheden

De beschikbaarheid van woongelegenheden

Zoals in het bestuursverslag is te lezen is het huidige bezit geconcentreerd in het zogenaamde Sidhadorp, een buurt van en voor beoefenaren van de Transcendente Meditatie (TM). Dat bezit is voldoende in omvang om aan de specifieke vraag van TM-beoefenaren te voldoen. Binnen de gemeente is de druk op de woningmarkt groter en we hebben de gemeente aangeboden ook buiten het huidige bezit en doelgroep te willen bouwen. Afspraken hierover zijn in het convenant opgenomen.

Vanuit de specifieke identiteit van onze corporatie hebben we gemeend de meerwaarde die wij kunnen bieden ook voor nieuwbouwprojecten te laten gelden. Wij hebben de mogelijkheid andere woonproducten te realiseren die andere doelgroepen aantrekken. Daarmee kunnen we een aanvulling zijn op de producten in de Lelystadse markt en meer mensen een thuis bieden dan met "standaard" woningen en wijken. Dit standpunt is onderbouwd door verkennend marktonderzoek en door enkele zorgorganisaties in Lelystad.

Het gaat hierbij om de Vedische bouw, een oud Indiase wijze van gezond bouwen. Dergelijke bouwwijzen, waarbij ook spirituele aspecten worden meegenomen in de opzet, spreken in toenemende mate grote groepen mensen aan. Om onze eigen identiteit te behouden en om toch een zinvolle aanvulling te kunnen zijn op de Lelystadse markt, beperken we ons voor nieuwbouw tot deze bouwwijze, maar wel voor een algemene doelgroep.

Nieuwbouw

Voor de middellange termijn zijn er plannen voor nieuwbouw. Vooralsnog is uitgegaan van dertig woningen in de sociale huur, zoals ook vastgelegd in het convenant met de gemeente Lelystad.

Deze nieuwbouw zal een nieuwe periode voor de corporatie inluiden. Waar we tot op heden slechts op één locatie bezit hebben en op die locatie ook (in de praktijk) uitsluitend verhuren aan mensen die de Transcendente Meditatie techniek beoefenen, zal dat op nieuwe locaties 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. Deze afspraken lijken niet te worden gehaald. In 2007 zal een evaluatie hiervan plaatsvinden. Onderdeel van het programma van eisen is de Vedische Bouw (zie in de vorige paragraaf). Vooral de stedenbouwkundige randvoorwaarden leveren problemen op voor de gemeente om het ingepast te krijgen; zij hebben aangegeven pas vanaf 2010 eventueel mogelijkheden te zien.

Kwaliteit en onderhoudsbeleid

De kwaliteit van het huidige woningbezit is redelijk tot goed. Het totale bezit is ruim 20 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 gereserveerd wordt voor invoering van het politiekeurmerk veilig wonen. 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.

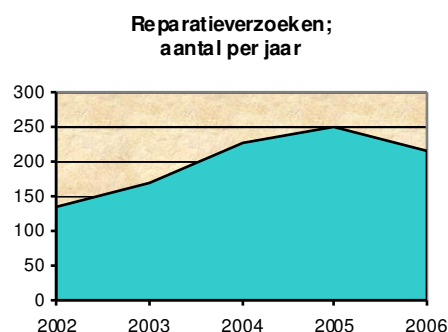
Met de invoering van marktgestuurde woningverbetering ontstaat in toenemende mate enige differentiatie in afwerkingsniveau van de woningen.

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 het in eigen beheer zijn gaan

uitvoeren met een all-round onderhoudsman, kan een (standaard)keuken in één dag vervangen worden en weer werkend worden opgeleverd. Hierdoor hebben huurders minimaal overlast.

Klachten-, mutatieonderhoud

Klachten- en mutatieonderhoud worden hoofdzakelijk door eigen dienst uitgevoerd. Doordat het kleine woningbezit aaneengesloten is gebouwd kan hier relatief goedkoop worden gewerkt. De kleinschaligheid bevordert de herkenbaarheid van de woningbouwstichting. In 2006 hebben zich geen bijzonderheden

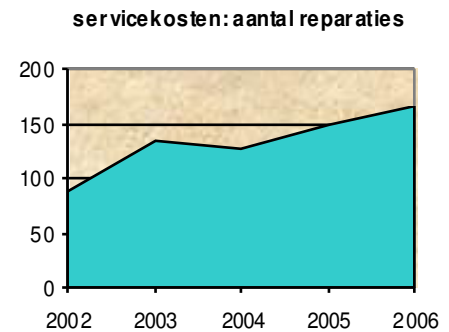


voorgedaan. Het aantal reparatieverzoeken stabiliseert na jaren van stijging.

Aangezien de oudste woningen uit 1985 stammen en er relatief weinig werd uitgegeven aan reparatieonderhoud wordt er een trend waarneembaar van stijgende lasten. In het aantal reparaties is een stijgende tendens waarneembaar geweest, maar lijkt nu weer te stabiliseren.

Buiten deze telling is gehouden het aantal reparatieverzoeken in het kader van services aan huurders, zoals het fonds huurdersonderhoud en het dakgotenfonds. In dit verband werden in 2006 165 meldingen geregistreerd (in 2005 148).

De kosten per melding zijn het laatste jaar niet gestegen, terwijl de jaren daarvoor een forse stijging is waargenomen. In 2006 waren de kosten per melding €53,69 (in 2005 nog €56,44, in 2004 €47,60 en 2003 ca €30,-). Er worden per melding meer reparaties uitgevoerd en de reparaties vergen meer tijd en meer materiaal. Als gevolg hiervan steeg de bijdrage voor de huurders in 2006 tot het nog steeds redelijke niveau van €3,50 (inclusief ontoppingsfonds).



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. In 2006 is er -conform begroting- aanzienlijk meer geld uitgegeven ten laste dan de voorziening dan in de laatste jaren daarvoor. De komende jaren zullen de uitgaven verder stijgen. Voor het planmatig onderhoud is een financiële voorziening opgenomen. De stand van de voorziening is goed en is dit jaar verder toegenomen:

jaar	2006	2005	2004
dotatie incl. prijscorrectie	220	203	200
uitgaven	117	28	37
stand 31-12	1274	1171	996

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. Bij eenvoudige keukenverbetering, uitgevoerd bij keukenonderhoud, geldt eenzelfde constructie. De omvang van deze investeringen door de corporatie is gering en schommelt rond de €3000,- per jaar. Er wordt echter meer gebruik gemaakt van de regeling dan door de woningbouwstichting is geïnvesteerd; de huurder heeft immers de keuze een verbetering zelf te betalen.

Milieu

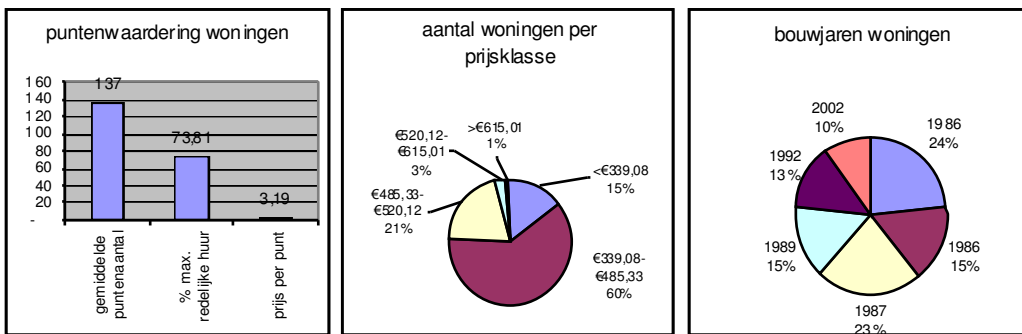
Het milieuaspect heeft bij ons een vanzelfsprekende plaats. Vanaf de oprichting van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven is met name aan het gezond bouwen en daarmee ook aan de milieuaspecten veel aandacht besteed.

In 2006 is begonnen met de complexmatige vervanging van de motorunits van de mechanische ventilatie. Hierbij is gekozen voor energiezuinige gelijkstroommotoren.

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

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

2 Toewijzen, verhuren en vervreemden van woongelegenheden



Woningvoorraad

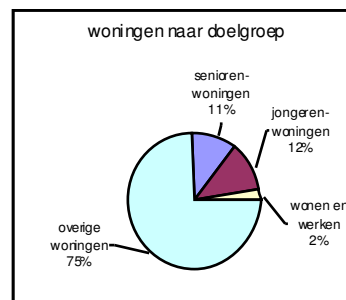
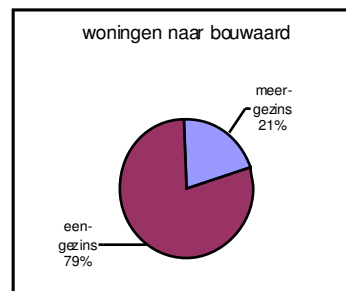
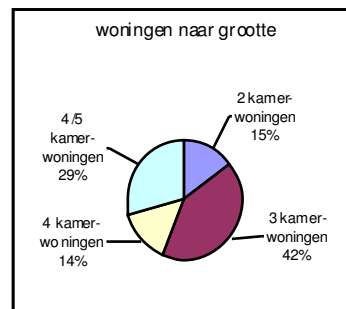
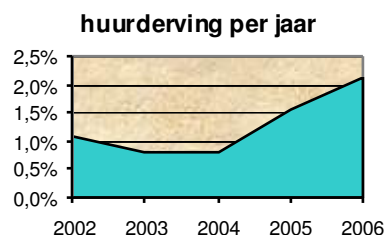
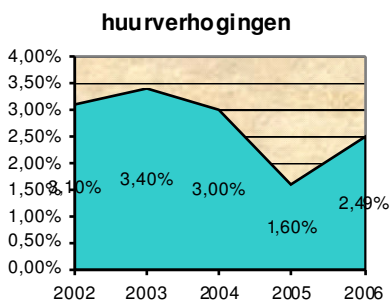
Zoals uit de grafieken rechts blijkt hebben we een ruime voorraad woningen voor starters en kleine gezinnen. Als we de behoefte aan de diverse woningtypen peilen aan de hand van de lengte van de wachttijd voor de verschillende typen, dan is er meer vraag naar seniorenwoningen en aan driekamerwoningen. De jongerenwoningen voldoen aan de vraag en er is verhoudingsgewijs een licht overschot aan vierkamerwoningen. Er is in 2006 één woning verkocht.

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 afoppingsgrens voor de huursubsidie) hebben we slechts 4 dure woningen. Twee daarvan zijn als dure woning gebouwd. De gemiddelde huurverhoging in 2006 was 2,49% en de gemiddelde huur ligt op een kleine 74% van de maximaal redelijke huur. De rek is uit de huurverhogingen waardoor het nieuwe landelijke huurbeleid problematisch zou kunnen worden aangezien er geen inverdiencapaciteit meer is in de huren.

Huurverhoging

De huurverhoging in 2006 bedroeg 2,5%. 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. Dit plafond is nagenoeg bereikt en een inflatievolgend huurbeleid zal ons streven zijn.



Huurtoeslag

Voorheen gaven we in dit jaarverslag inzage in het percentage huurtoeslagontvangers en de trends daarin. Hoewel wij voor veel huurders nog steeds de huurtoeslag ontvangen is er door grote achterstanden bij de belastingdienst toeslag nu geen betrouwbaar overzicht meer te geven van de stand van zaken.

Huurderving

De huurderving is in 2006 gestegen tot 2,12%. Deze toename is voorspeld en is ontstaan uit een afname van de belangstelling voor het Sidhadorp van de doelgroep van mensen die de Transcendente Meditatietechniek beoefenen.

Doordat de prijzen voor de basiscursus Transcendente Meditatie in 2003 fors zijn gestegen tot ca. €2300,- is er nauwelijks aanwas meer van

nieuwe mediterenden binnen deze doelgroep. In de loop van 2004 is de kwantitatieve wachtlijst verdwenen en staan er nagenoeg alleen nog woningzoekenden ingeschreven die op zoek zijn naar een “betere” woning. Deze situatie kan niet voortduren. In 2005 en 2006 heeft dan ook een uitgebreid overleg plaatsgevonden met de intern belanghebbende organisaties en heeft een participatietraject met bewoners plaatsgevonden om samen met hen tot nieuw beleid te komen. Hierin is gebruik gemaakt van klankbordgroepen en een enquête. Deze intensieve ronden hebben nieuw beleid opgeleverd wat in 2007 wordt ingevoerd. Dit nieuwe beleid zal tot gevolg hebben dat de derving vanaf 2007 weer daalt.

Overigens is er vanaf begin 2007 weer een toename van de belangstelling waarneembaar, vooral doordat er een bewonersgroep actief promotie is gaan voeren. De huurderving is daardoor begin 2007 al aan het afnemen.

Wachttijden

Sinds 2000 zijn er, na het sterk teruglopen van de leegstand weer wachttijden ontstaan voor alle woningtypen. In 2005 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 een wachttijd van meerdere jaren. De mutatiegraad is daar echter ook uiterst gering.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is na een gestage daling weer iets gestegen. De mutatiegraad was in 2006 12,1% (tegen 11,2 in 2005, 15,7 in 2004 en 14,4 in 2003).

Verhuurbeleid

In het verhuurbeleid wordt onderscheid gemaakt in toelating en verhuur.

Toelatingsbeleid

De toelating wordt ondersteund door Sowci-Lelystad die nieuwe kandidaat huurders aanbeveelt aan de woningcorporatie. Sowci-Lelystad is een lokale afdeling van de TM-organisatie, Sowci Nederland en wordt getrokken door bewoners. De organisatie beheert ook de mediatievoorzieningen en geeft cursussen. De werkwijze is vergelijkbaar met hoe de toelating gaat bij veel projecten centraal wonen en woongroepen waar de voordrachten ook door de bewoners wordt geregeld. De samenwerking is verder beschreven in het bestuursverslag. Deze procedure verloopt gescheiden van het verdere verhuurproces wat door de corporatie wordt uitgevoerd.

Verhuurbeleid

Voor de verhuur schrijven geïnteresseerden zich in bij de corporatie als woningzoekende. Wij werken 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.

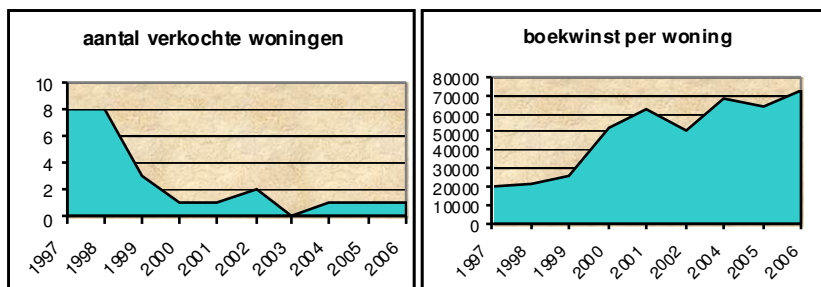
De keuze uit de woningen wordt beperkt aan de hand van een systematiek waarin passendheid naar leeftijd, woninggrootte en inkomen de centrale parameters zijn. Boven de aftoppingsgrenzen wordt niet verhuurd aan huursubsidieontvangers, terwijl door labeling mensen met lagere inkomens eerder in goedkopere woningen terechtkomen.

Ook aan de bovenzijde vindt een inkomenstoets plaats. In beginsel komt een gegadigde niet in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrenzen wanneer hij voor die woning minder dan 1/7 deel van zijn bruto inkomen aan huur zou gaan besteden.

Vervreemden van woongelegenheden

In 2006 is er één woning verkocht. 59 woningen (bijna een derde deel van het bezit) worden “te woon” (te koop of te huur) aangeboden. Dit zijn de grotere typen houtskeletbouw, die qua huur aan de bovengrens liggen en waar, vanuit de wachtlijsten, de minste belangstelling voor is.

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 214 in bezit zijn. Er is daarmee nog ruimte voor de



verdere verkoop van enkele woningen. De totale omvang van ons bezit kan niet te sterk dalen in relatie tot de algemene lasten. We zijn nu redelijk in staat een professioneel werkapparaat te draaien op het beperkte aantal woningen. Bij een aantal woningen groter dan 210 is de werkwijze te handhaven.

3 Leefbaarheid

Gebouwen

Gemeenschappelijke ruimten

De corporatie heeft twee gemeenschappelijke ruimten in bezit waar door bewonersorganisaties buurtgerichte activiteiten worden ontplooid. De ruimten worden beheerd ten behoeve van bewonersactiviteiten door resp. de Stichting Harmonische Voeding en de Stichting Onderwijs en WCI (Sowci). De stichtingen krijgen de ruimten huurvrij in beheer, maar dragen alle overige kosten zelf. 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. De grote meditatiehal in het Sidhadorp is niet één van deze ruimten en is geen eigendom van de corporatie.

In de jaarrekening is deze investering in de leefbaarheid niet zichtbaar omdat de ruimten kosteloos aan huurders beschikbaar worden gesteld. Als deze kosten inzichtelijk worden gemaakt dan blijkt dat de corporatie ca €20.000,- méér in de leefbaarheid investeert dan uit de jaarrekening blijkt. Dit getal is wel opgenomen in de kengetallen op bladzijde 21.

Buurtbeheer

Er zijn een aantal kleine groenvoorzieningen in de buurt die worden onderhouden door de corporatie. Ook bemiddelen we bij onenigheid tussen burens. Daarbij wordt samengewerkt met het gemeentelijke project buurtbemiddeling.

Participatiebudget

In 2005 is besloten een participatiebudget in te gaan stellen. In 2006 is dit echter nog niet uitgewerkt. De opzet is dat huurders plannen kunnen indienen voor verbetering van de buurt. Voor 2007 is budget beschikbaar gesteld.

Dienstverlening

Om de leefbaarheid te versterken zijn we in 2005 begonnen met het aanbieden van diensten voor de verbetering van de uitstraling van de omgeving. In 2005 is de service glasbewassing ingevoerd. Op dit moment doet ca. 15% van de huurders hieraan mee. In 2006 is er onderzocht of het mogelijk was beperkte diensten tuinonderhoud in te voeren zoals gras maaien voor individuele bewoners. Dit is te duur gebleken.

4 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Beleidswijziging woningtoewijzing

In het Sidhadorp worden sinds 20 jaar alleen woningen verhuurd aan mensen die de TM-techniek beoefenen. Nu de haalbaarheid voor de toekomst van dit uitgangspunt onduidelijk is geworden is het van het grootste belang geacht deze wijziging in intensief overleg met bewoners gestalte te geven. Om de mening van de bewoners in het algemeen te peilen is een enquête gehouden. De inhoud van de enquête is samen met een bewonerspanel en belanghebbenden vastgesteld. Naar aanleiding van deze beide inbrengen is in 2006 nieuw beleid geformuleerd wat in een bewonerspanel is besproken alvorens het is vastgesteld. Invoering vindt plaats in 2007. Gesteld kan worden dat dit beleid samen met bewoners is ontwikkeld.

Bewonersvergadering en -commissie

In 2006 is de algemene bewonersavond in april gehouden. Daarnaast zijn er enkele thema-avonden gehouden over het toelatingsbeleid (zie hierboven). Ook is er een avond gehouden over collectief tuinonderhoud van één complex waar bewoners een grote invloed hadden op het te voeren beleid. Stichting Woningbouw 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. In 2006 is hier ruimschoots aan voldaan en is tot een effectieve bewonersparticipatie gekomen. 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.

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 voorgelgde klachten. In de laatste 5 jaar zijn er geen klachten behandeld door de commissie. In 2002 en in 2004 is er wel een klacht voorgelegd. Naar aanleiding van deze klachten is voorgesteld een mediatie te doen. Na de mediaties zijn de klachten ingetrokken doordat de huurder alsnog tot een vergelijk is gekomen met de verhuurder.

De commissie is momenteel niet voltallig. Vanwege het feitelijk ontbreken van klachten wordt gezocht naar een andere oplossing dan het in stand houden van een commissie die geen werk heeft. Er is inmiddels een principe overeenkomst met Centrada (de andere corporatie in Lelystad) om, in geval van klachten, deze voor te leggen aan hun commissie. Formeel is er dan sprake van een personele unie tussen twee commissies. Het reglement van de commissie zal gelijk zijn aan dat van Centrada. In 2007 wordt dit nader uitgewerkt.

5 Financieel beleid

Vermogenspositie

De corporatie is financieel gesproken op een ongelukkig tijdstip opgericht. In 1985 tot 1989 zijn de meeste leningen aangetrokken. Meer dan 90% van de complexen waren gefinancierd volgens de DKPH systematiek en het overgrote deel van de leningen waren klimleningen. Een forse overfinanciering was het gevolg met vrij hoge rentelasten. In 2002 is een lening afgekocht en in 2006 zijn de eerste DKPH leningen afgelost en is een beter financieel perspectief ontstaan. De te betalen rente over de totale portefeuille is in 2006 gedaald van 5,7 naar 5,2% en het totale leningvolume is teruggebracht van ruim 12 miljoen tot ruim 10 miljoen, waarbij 1,8 miljoen bruteringsgeld is aangewend. De rentelasten dalen daar in 2006 mee met een bedrag van ca €150.000,-. In 2007 wordt een verdere verbetering verwacht.

De belangrijkste financiële uitkomsten in 2006 waren (x 1000):

Vermogenspositie					
	2006	2005	2004	2003	2002
Jaarresultaat	9	-40	-90	-86	15
Algemene reserve	-489	-498	-458	-368	-287
Egalisatierekening	0	0	0	0	55
Voorziening onderhoud	1274	1171	996	833	690
Weerstandsvermogen	785	673	538	465	458

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

Dit, eind 2006 opnieuw verbeterde saldo, kan van jaar tot jaar fluctueren afhankelijk van de mate waarin in een jaar een beroep wordt gedaan op de aanwezige onderhoudsfondsen.

Om de continuïteit te garanderen streven we naar een weerstandsvermogen van 10% van het balanstotaal. Pas dan is er sprake van een solide financiële positie. De huidige waarde van 6,9% schiet dus nog te kort. Volgens de prognose wordt deze waarde in 2009 gehaald.

Analyse jaarresultaat

Ten opzichte van 2005 is er een verbetering opgetreden in het jaarresultaat van €49.000,-. De belangrijkste bijdrage hieraan is het verbeterde renteresultaat van €151.000,- als gevolg van herfinanciering en een verkleining van de totale omvang van de leningenportefeuille. Andere bijdragen: Toename verkoopwinst €8.500,-, toename huuropbrengst €7.100,-.

Belangrijke kostenstijgingen zijn geweest: De afschrijving op het onroerend goed; €38.000,-. De onderhoudslasten zijn gestegen met €23.000,-. Een verdere toename wordt hier verwacht. Ook de personeelslasten zijn gestegen met €15.000,-. Voor een deel is dat terug te voeren op de toename van het

onderhoud, maar ook de overhead is gestegen met ca. 10% als gevolg van professionalisering, klantgericht werken, communicatie en reguliere loonstijgingen. Daarnaast is er een incidentele buitengewone last opgetreden als gevolg van afkoop ten bedrage van €40.000,- van de claim (ad ruim €70.000,-) van St. Harmonisch Leven van voor 1985.

Het jaarresultaat voor 2006 was begroot op €1.000,-, maar is uitgekomen op €9.000,-. Het positieve verschil van circa €8.000 komt in hoofdzaak doordat de gerealiseerde nieuwe leningen nog positiever zijn uitgevallen dan begroot.

Met de herfinanciering van de grootste leningen is hier een omslag bereikt en kunnen bestendig positieve jaarresultaten worden behaald.

In negen jaar tijd zijn nu zevenentwintig woningen in de bestaande bouw verkocht. Dit is ruim 10% van het bezit. Nog enkele jaren leunt het jaarresultaat op de voortgang van deze verkopen. Verwacht wordt dat we ca 1 woning per jaar verkopen.

Financiering

Bij herfinanciering wordt gekozen voor meerdere kleine fixe leningen met verschillende looptijden. Hierdoor wordt is de toekomst automatisch gezorgd voor een goede spreiding van de risico's. Ook kan door het frequenter optreden van herfinancieringsmomenten de totale omvang van de portefeuille beter gereguleerd worden. Door herfinanciering van de eerste klimleningen uit 1986 wordt voor het eerst in 2006 aanzienlijk lagere rentelasten gerealiseerd. Zie de toelichting onder vermogenspositie

Eén van de leningen in portefeuille is gekoppeld aan het 6-maands euribor waarvoor een lage rente wordt betaald.

De stichting maakt vooralsnog geen gebruik van rente-instrumenten.

Beleggingsbeleid

Liquide middelen worden uitsluitend risicovrij weggezet op spaarrekeningen of deposito's.

Bedrijfswaarde

De jaarrekening is opgesteld naar de boekwaarde. De bedrijfswaarde van het bezit ligt 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 3,1 miljoen euro boven de gecorrigeerde boekwaarde (correctie voor egalisatierekening en onderhoudsvoorziening, zie ook blz. 30). Vorig jaar was dat 3,9 miljoen. De daling is veroorzaakt door toegenomen lasten.

De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is ca. 23% (vorig jaar 25%). Borging door het WSW (Waarborg fonds Sociale Woningbouw) is daardoor voor de herfinanciering verzekerd.

Ruimte voor nieuwbouw

Er is beperkt ruimte voor onrendabele toppen in de nieuwbouw. Het Centraal Fonds heeft deze ruimte naar aanleiding van de jaarcijfers over 2005 bevestigd als voldoende voor de plannen voor de realisering van 30 nieuwbouwwoningen, voorzien voor 2010.

Fusie en samenwerking

De kleine schaal van de corporatie geeft een aantal beperkingen. Vanwege het specifieke karakter van de corporatie is fusie vooralsnog niet de gekozen optie om de beperkte slagkracht en andere beperkingen te beëindigen.

Inmiddels hebben, met name met het oog op nieuwe uitbreiding in de toekomst, gesprekken plaatsgevonden 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 is hiertoe een intentieovereenkomst ondertekend en is er ondersteuning in de acquisitie van projecten.

Kengetallen

Rentabiliteit	2006	2005	2004
Eigen vermogen	p.m.*	p.m.*	p.m.*
Vreemd vermogen	4,6%	5,9%	6,1%
Totaal	4,9%	5,8%	5,6%

*vanwege negatief eigen vermogen geen percentage vermeld

Liquiditeit	2006	2005	2004
current ratio	3	2	2

Solvabiliteit	2006	2005	2004
solvabiliteit	-4,3%	-3,7%	-3,5%
solvabiliteit bedrijfswaarde (WSW)	23,1%	25,4%	17,3%

Huuropbrengsten (x1000)	2006	2005	2004
huuropbrengsten	1.112	1.101	1.078
huurderving	2,0%	1,5%	0,8%
huurachterstand	0,5%	0,7%	0,3%

Investerings (x1000)	2006	2005	2004
nieuwbouw			
kwaliteit (woningverbetering)	3	3	6
milieu	2		46
leefbaarheid	21	21	21
overig			2
totaal	26	24	75

De investering in de leefbaarheid is slechts voor een klein deel in de jaarrekening terug te vinden. Een toelichting hierop vindt u op bladzijde 19 in de paragraaf over leefbaarheid.

De milieukosten zijn ook niet terug te vinden in de jaarrekening omdat ze daar niet apart zijn gespecificeerd. De kosten bestaan uit meerkosten voor energiezuinige ventilatiemotoren bij een project vervanging mechanische ventilatie.

6 Wonen en Zorg, bijzondere doelgroepen

Inleiding

Er is momenteel geen samenwerking met een zorginstelling. In de in 2002 gerealiseerde nieuwbouw bevinden zich 12 levensloopbestendige woningen. Er is voor deze woningen geen overeenkomst met een zorgaanbieder. Er is in Lelystad echter een goed vangnet voor thuiszorg aanwezig, ondermeer verzorgd door Icare.

Informatie over de activiteiten van de Lelystadse welzijnsorganisatie SWOL is aan onze informatiebalie verkrijgbaar.

Bijzondere doelgroepen

Met betrekking tot urgenten, asielzoekers en jongeren zijn in het convenant afspraken gemaakt met de gemeente. Vastgelegd is dat Stichting Woningbouw Harmonisch Leven naar rato van het aantal woningen in bezit de Lelystadse taakstelling op zich zal nemen. Volgens de in het convenant bepaalde randvoorwaarden betekent dat er in 2006 een opgave lag om 2 jongeren, 2 urgenten en 1 statushouder te huisvesten. De geleverde prestatie bedroeg 4 jongeren, 1 urgente en geen statushouders. Bij dergelijke kleine aantallen zijn dit soort fluctuaties onvermijdelijk en wordt geconcludeerd dat gemiddeld genomen de overeengekomen prestatie wordt gehaald. Bekeken over meerdere jaren wordt er echter wel een trend zichtbaar en wordt er ruimschoots voldaan aan de opgave in de huisvesting van jongeren, maar komen de andere twee prestaties enigszins tekort. Dit gegeven is geagendeerd voor het jaarlijks overleg met de gemeente en in de evaluatie van het convenant, gepland eind 2007.

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 (215 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). Gezonde woningen hebben, door hun specifieke bouw, een gunstig effect op het welzijn en de gezondheid van de bewoners.

In dit kader is in 2002 samenwerking opgestart met projectontwikkelaars en zorg- en welzijnaanbieders 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 verpleeggroepswoningen voorzien alsmede eerstelijns gezondheidszorgvoorzieningen. Door deze integrale aanpak kunnen voorzieningen gebundeld worden waardoor de hele buurt kan profiteren van gecreëerde voorzieningen en kunnen ook loketfuncties worden opgenomen.

Doordat de inpasbaarheid van de Vedische bouw in de geplande stedenbouwkundige opzet problemen geeft, is de samenwerking met de zorgaanbieders inmiddels onzeker geworden en is het mogelijk dat het project alleen als woonproject zal worden gerealiseerd, mogelijk nog wel met groepswonen voor ouderen. De realisatie is in overleg met de gemeente niet eerder voorzien dan in 2010.



7 Verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen

De Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties, maar opereert overigens geheel zelfstandig.

De Stichting Harmonisch Beheer (SHB) heeft haar operationele activiteiten uitbesteed aan Stichting Woningbouw Harmonisch Leven. Ook de bestuurder is dezelfde persoon als de bestuurder van de corporatie. Verrekening van kosten geschiedt op factuurbasis. De omvang hiervan is dermate gering dat er geen risico's voor Stichting Woningbouw Harmonisch Leven aan verbonden zijn. SHB bezit ca 10 kleine bedrijfsunits binnen hetzelfde werkgebied als de corporatie en is financieel gezond.

Overige externe samenwerking is beschreven in het bestuursverslag.

Deel IV JAARREKENING



Begin 2006 heeft Harmonisch Leven ingesproken in de MER procedure voor vliegveld Lelystad. Vliegveld Lelystad heeft forse uitbreidingsplannen die de leefbaarheid van de woonwijk kunnen bedreigen. Op de afbeelding de voorgenomen vliegroutes.

Balans per 31-12-2006

alle bedragen in euros

ACTIVA	31-12-2006	31-12-2005
---------------	------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie	10.263.676	10.447.280
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	26.767	26.767
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.775	3.006
	10.296.218	10.477.053

Financiële vaste activa

Diversen	0	0
	0	1.815.121
	0	1.815.121

Subtotaal vaste activa

	10.296.218	12.292.174
--	-------------------	-------------------

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Huurdebiteuren	5.737	7.764
Overige vorderingen	18.629	12.194
Overlopende activa	37.773	155.545
	62.139	175.502

Liquide middelen

	1.004.022	934.189
--	------------------	----------------

Subtotaal vlottende activa

	1.066.161	1.109.691
--	------------------	------------------

TOTAAL

	11.362.379	13.401.865
--	-------------------	-------------------

alle bedragen in euros

PASSIVA	31-12-2006	31-12-2005
Eigen vermogen		
Overige reserves	-489.006	-497.821
Voorzieningen		
Voorziening onderhoud	1.274.319	1.170.815
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	10.178.617	12.162.256
Kortlopende schulden		
Kredietinstellingen	0	0
Leveranciers	59.205	18.821
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.344	14.121
Overige schulden	20.603	33.610
Overlopende passiva	311.296	500.062
	398.448	566.614
TOTAAL	11.362.379	13.401.865

1 Winst- en verliesrekening

	alle bedragen in euros	
	2006	2005
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	1.111.698	1.101.569
Vergoedingen	18.227	16.913
Overheidsbijdragen	0	0
Verkoop onroerende zaken	72.224	63.722
Overige bedrijfsopbrengsten	60.146	61.488
	1.262.295	1.243.692
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	138.985	100.360
Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	0	0
Lonen en salarissen	114.389	105.284
Sociale lasten	13.712	9.858
Pensioenlasten	19.579	17.708
Lasten onderhoud	244.332	221.052
Overige bedrijfslasten	163.159	158.963
	694.155	613.224
BEDRIJFSRESULTAAT	568.139	630.468
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25.035	17.675
Opbrengst financiële vaste activa en effecten	0	128.874
Rentelasten en soortgelijke kosten	544.359	816.866
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	48.815	-39.850
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	40.000	0
JAARRESULTAAT	8.815	-39.850

2 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 afzonderlijke post in de resultatenrekening 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.

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, voorgerekenelde 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.

Huurderving

Onder deze post is opgenomen de huurderving 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.

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.

3 Toelichting op de balans

ACTIVA

31-12-2006	31-12-2005
------------	------------

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1. Onroerende/roerende zaken in exploitatie	10.263.676	10.447.280
2. Onroerende/roerende zaken in ontwikkeling	26.767	26.767
3. Onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.775	3.006
	10.296.218	10.477.053

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Terreinen	Woningen en woon-gebouwen	Onroerende Zaken niet-woningen	Totaal
Saldo per begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.547.986	9.875.035	65.174	11.488.195
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		818.535	12.381	830.915
- boekwaarde	1.547.986	8.846.500	52.794	10.447.280
- stelselwijziging				0
- gecorrigeerde boekwaarde	1.547.986	8.846.500	52.794	10.447.280

Mutaties in het boekjaar:

- investeringen				0
- overboekingen van "in ontwikkeling"				0
- desinvesteringen aanschafwaarde	-7.325	-42.831		-50.156
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen		3.630		3.630
- afschrijvingen		-135.481	-1.597	-137.078
- afboeking onrendabele top				0
- waardeveranderingen (lagere bedrijfswaarde)				0
- correcties afschrijvingen				0
- correcties waardeveranderingen				0
	-7.325	-174.682	-1.597	-183.604

Saldo per einde boekjaar

- aanschaffingswaarde	1.540.661	9.832.204	65.174	11.438.039
- cumulatieve waardeveranderingen		-210.000		-210.000
- cumulatieve afschrijvingen		950.386	13.977	964.363
- boekwaarde	1.540.661	8.671.818	51.197	10.263.676

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

	Annuitair
- woningen en woongebouwen (ind. 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 jaargeïndexeerd.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie exd. grond bedraagt € 10,7 miljoen.

Dit is € 3,1 miljoen boven de boekwaarde gecorrigeerd voor onderhoudsvoorzieningen.

De bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt € 12,3 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%: 1-7-2007 1,1% (gerealiseerde stijging), 2008 e.v. 2,25%.

Stijging kosten onderhoud 3,25%. Overige lastenstijging 2,25%. Rente (discontovoet) 6%.

Voor huurderiving (leegstand) 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 0,7 miljoen lager dan ultimo vorig verslagjaar.

De belangrijkste oorzaken zijn lagere huurstijging en hogere algemene lasten dan verwacht in de berekening ultimo vorig verslagjaar, waarbij deze lastenstijging ten dele nog is gecompenseerd door de dit jaar niet meer begrote betaalbaarheidsheffing.

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	Woningen en woon-gebouwen	Aangegane verplichting	Totaal
Saldo per begin boekjaar (ind. grond)			
- complex 8	26.767	0	26.767
Mutaties in het boekjaar (ind. grond):			
- investeringen			0
- overboekingen naar "in exploitatie"			0
- afboekingen			0
correcties waardeveranderingen			0
	0	0	0
Saldo per einde boekjaar			
- boekwaarde (betreft complex 8)	26.767	0	26.767

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

	Inventarissen	Totaal
Saldo per begin boekjaar		
- aanschaffingswaarde	16.207	16.207
- cumulatieve afschrijvingen	13.201	13.201
- boekwaarde	3.006	3.006
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	4.676	4.676
- desinvesteringen aanschafwaarde	-6.288	-6.288
- desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	6.288	6.288
- afschrijvingen	-1.907	-1.907
- correcties afschrijvingen		0
	2.769	2.769
Saldo per einde boekjaar		
- aanschaffingswaarde	14.595	14.595
- cumulatieve afschrijvingen	8.820	8.820
- boekwaarde	5.775	5.775

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedraagt:

Computerapparatuur en -programmatuur

Overige inventarissen

Linear
3 jaar
5 jaar

Verzekering

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inclusief voorraden) zijn per einde van het boekjaar voor € 72.500,- 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.

Financiële vaste activa

1.

2. Diverse vorderingen

	31-12-2006	31-12-2005
	0	1.815.121
	0	1.815.121

2. Diverse vorderingen

	Deposito's	Achtere gestelde lening WSW	Totaal	
	0	0	0	1.815.121
Saldo per begin boekjaar	1.815.121	0	1.815.121	1.815.121
Mutaties in het boekjaar:				
- verstrekkingen				
- aflossingen	-1.815.121			
	-1.815.121	0	0	0
Saldo per einde boekjaar	0,00	0	0	1.815.121

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

- 1 Huurdebiteuren
- 2 Overige vorderingen
- 3 Overlopende activa

	31-12-2006	31-12-2005
	5.737	7.764
	18.629	12.194
	37.773	155.545
	62.139	175.502

1. Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2006	31-12-2005	31-12-2006	31-12-2005
tot 1 maand	9	14	2.400	3.139
1 tot 2 maanden	2	2	1.087	1.812
2 tot 3 maanden	3		2.250	
3 tot 4 maanden		1		2.813
4 tot 5 maanden				
5 tot 6 maanden				
6 mnd. of meer				
Subtotaal			5.737	7.764
Voorziening				
Totaal	14	17	5.737	7.764

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,5% van de brutojaarhuur. (vorig boekjaar 0,7%)

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren

Voor het risico van oninbaarheid van huurdebiteuren is tot een bedrag van € 19.500,- (vorig jaar 12.400) 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
- c WAO-premiëkortingen
- d Diversen

	31-12-2006	31-12-2005
	29.300	16.247
	-19.500	-12.400
	-60	-228
		3.658
	8.888	4.917
	18.629	12.194

3. Overlopende activa

- Rente
- Vooruitbetaalde kosten
- Bouwsubsidies
- Overige subsidies
- Nog te factureren diensten en doorberekende kosten
- Diversen

	22.797	144.265
	4.243	3.477
	10.405	7.658
	327	145
	37.773	155.545

	31-12-2006	31-12-2005
Liquide middelen		
a. Direct opvraagbaar:		
kas	1.992	1.536
kruisposten	0	0
rekening-courant banken	196.984	20.263
	198.976	21.799
b. Op termijn uitgezet:		
Spaarrekeningen e.d	590.640	642.599
Spaarrekeningen banken	214.407	269.791
Roparco	805.046	912.390
Totaal	1.004.022	934.189

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves	-489.006	-497.821
------------------	----------	----------

Overige reserves

Algemene bedrijfsreserve	-489.006	-497.821
--------------------------	----------	----------

Algemene bedrijfsreserve

Saldo per begin boekjaar	-497.821	-457.971
Gecorrigeerde stand per begin boekjaar	-497.821	-457.971
Jaarresultaat	8.815	-39.850
Saldo per einde boekjaar	-489.006	-497.821

Vorzieningen

Voorziening onderhoud	1.274.319	1.170.815
	1.274.319	1.170.815

Voorziening onderhoud

Saldo per begin boekjaar	1.170.815	995.759
Gecorrigeerde stand per begin boekjaar	1.170.815	995.759
Prijsstijgingscorrectie (3,25%)	38.052	32.362
Dotatie boekjaar	182.246	170.347
Kosten cydisch onderhoud boekjaar	-116.794	-27.653
Vrijval t.g.v. algemene bedrijfsreserve		
Saldo per einde boekjaar	1.274.319	1.170.815

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen\	10.178.617	12.162.256
	10.178.617	12.162.256

De leningen kredietinstellingen hebben rekening houdend met de geplande herfinancieringen alle een restantlooptijd van meer dan 5 jaar, met uitzondering van een fixe lening van 400.000 welke binnen 2 jaar zal worden afgelost.

	31-12-2006	31-12-2005
Leningen kredietinstellingen		
Saldo per begin boekjaar	12.162.256	12.161.585
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	4.000.000	
- vervroegde en algehele aflossingen	-5.953.224	
- bijstorting klimleningen		56.835
- aflossingen	-30.414	-56.164
	-1.983.638	671
Saldo per einde boekjaar	10.178.617	12.162.256

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedroeg dit jaar circa 5,1% (vorig boekjaar 6,75%). Dit als gevolg van de herfinancieringen in 2006.

Herfinanciering heeft ten dele op 2 januari 2006 plaatsgevonden door middel van het vrijkomen van de depositorekening ad € 1,8 miljoen en het ingaan van drie nieuwe aflossingsvrije leningen ad € 1 miljoen per lening, af te lossen op respectievelijk 2 januari 2013, 2018 en 2020. Deze leningen kennen een vaste rente gedurende de gehele looptijd van resp. 4,715%, 3,41% en 5,17%

Per 1 maart 2006 is nog een 3,92% rentevaste lening ad € 1 miljoen aangegaan af te lossen ineens op 2 maart 2026.

De reguliere aflossing van de 2 nog aanwezige annuïtaire leningen zal in het komende verslagjaar circa € 32.500,- bedragen.

Ultimo 2007 zal herfinanciering aan de orde zijn van een van deze beide annuïtaire leningen ad circa 3,2 miljoen euro. Deze lening zal worden geherfinancierd met een fixe lening van 1 miljoen euro (rente 4,484%, aflossing ultimo 2024), een annuïtaire lening van 1 miljoen (rente 4,434%, looptijd tot dec. 2027), en een nog af te sluiten fixe lening van € 1 miljoen.

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.

	31-12-2006	31-12-2005
Kortlopende schulden		
1 Kredietinstellingen	0	0
2 Leveranciers	59.205	18.821
3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.344	14.121
4 Overige schulden	20.603	33.610
5 Overlopende passiva	271.296	500.062
	358.448	566.614
1. Kredietinstellingen		
- Rekening-courant krediet banken		
2. Leveranciers		
- Crediteuren	59.205	18.821
	59.205	18.821
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- loonheffing incl. premies sociale lasten	1.829	6.723
- omzetbelasting	2.818	3.990
- pensioenpremies	2.101	2.730
- vut-premies	596	678
	7.344	14.121

	31-12-2006	31-12-2005
4. Overige schulden		
- afrekening diverse servicekosten	-150	1.144
- servicekosten wisselwoning		160
- dakgotenfonds huurders	8.148	6.485
- glasfonds huurders	1.236	1.231
- onderhoudsfonds huurders	-8.597	-5.063
- netto lonen	-1	-235
- onroerend zaakbelasting (bezwaarschrift)	153	7.081
- voorschotten huurtoeslag / huursubsidie	18.820	20.065
- rekening-courant Stichting Harmonisch Beheer	498	1.969
- diverse schulden	496	772
	20.603	33.610

5. Overlopende passiva		
- niet-ervallen rente	252.488	479.787
- samenstelling en controle jaarrekening	12.000	12.000
- vooruitontvangen huur	6.808	8.275
- Afkoop claim Stichting Harmonisch leven	40.000	
	331.296	500.062

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Op de algemene bedrijfsreserve rustte 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. Voor dit bedrag is in 2007 een schikking overeengekomen voor een afkoopbedrag van 40.000,-. Dit afkoopbedrag is in de jaarrekening 2006 als buitengewone last opgenomen. Per einde van het verslagjaar zijn er meerjarige onderhoudscontracten voor schilderwerk lopend tot en met 2008 voor een totaalbedrag van circa € 11.000,-,

4 Toelichting op de winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2006	2005
Huren		
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	1.121.939	1.106.380
- onroer. goederen niet zijnde woningen (kantoren en gem. ruimten)	12.115	12.086
Subtotaal	1.134.054	1.118.466
 Huurderving:		
leegstand woningen	22.357	16.897
leegstand onroerende goederen niet zijnde woningen		
Subtotaal	22.357	16.897
 Totaal	1.111.698	1.101.569

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

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

- Huurverhoging per 1 juli van de woningen (gem. 2,5%, vor. jr. 1,6%)	19.097	31.812
- Uitbreiding verhuurbestand		600
- Huurdervingen als gevolg van verkoop woningen	-3.509	-469
- Huurverhogingen als gevolg van woningverbetering		
	15.588	31.943

De huurderving door leegstand bedroeg dit jaar 2% van de te ontvangen huur (vorig boekjaar 1,5%)

Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen:		
- leveringen en diensten	18.364	17.115
Subtotaal	18.364	17.115
 Vergoedingsderiving:		
- wegens leegstand	137	202
- wegens andere redenen		
Subtotaal	137	202
 Totaal	18.227	16.913

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

- De verhoging/verlaging van de vergoedingen	1.249	
- Uitbreiding met nieuwe services	0	
	1.249	0

De vergoedingsderiving door leegstand bedraagt 0,1 % van de te ontvangen vergoedingen (vorig boekjaar 1,2%).

Overheidsbijdragen

-		
	0	0

	2006	2005
Verkoop onroerende zaken		
- boekwinst verkochte woningen	72.224	63.722
	72.224	63.722

In het verslagjaar is 1 woning verkocht (vorig jaar idem).

Het resultaat betreft de meerwaarde van de verkoopopbrengst boven de boekwaarde verhoogd met de directe verkoopkosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

- doorberekende administratiekosten	887	746
- doorberekende arbeidskostenwoningverbetering, schaden e.a.	696	2.094
- doorberekende afschrijving inventaris	67	200
- toegerekende arbeidskosten groot onderhoud (t.l.v. voorzieningen)	21.731	18.409
- toegerekende arbeidskosten klachten- en mutatieonderhoud	16.333	9.106
- toegerekende arbeidskosten servicekostenfondsen	8.093	5.286
- toegerekende arbeidskosten leefbaarheid	113	1.053
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, gefactureerd	15.839	10.170
- diensten en doorberekende kosten met btw hoog tarief, te factureren	9.697	7.658
- diensten en doorberekende kosten btw laag tarief	3.663	147
- inkopen met btw m.b.t. verleende diensten en doorberekende kosten	-25.345	-4.109
- verleende diensten en doorberekende kosten met 0% btw	6.754	2.614
- administratievergoeding zonnepanelen (eenmalig 2005)		1.080
- nagekomen baten WAO-premiektorting 2000/2001		3.485
- overige nagekomen baten voorgaande boekjaren		2.472
- overige diverse baten	1.617	1.078
	60.146	61.488

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa

- onroerende en roerende zaken in exploitatie	137.078	98.080
- onroerende/roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.907	2.280
	138.985	100.360

Overige waardeveranderingen van materiele vaste activa

- verschil boekwaarde en lagere bedrijfswaarde complex 2	0	0
	0	0

Lonen en salarissen

- Salarissen	114.794	105.423
	114.794	105.423
Af: - Ontvangen ziekengelden	405	138
Totaal	114.389	105.284

Sociale lasten

- Sociale lasten	15.752	12.415
- Afdrachtverminderingen	-2.040	-2.556
	13.712	9.858

Pensioenlasten

- Pensioen-premies	13.920	13.058
- VUT-premies	5.660	4.649
	19.579	17.708

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, keukenmontage.

	2006	2005
Lasten onderhoud		
Uitgaven onderhoud	102.763	18.480
Bij: eigen dienst	38.064	27.515
Kosten onderhoud	140.828	45.995
Af: Cydisch onderhoud ten laste van de voorziening	116.794	27.653
Klachten- en mutatieonderhoud	24.034	18.342
Prijsstijgingscorrectie voorziening begin boekjaar	38.052	32.362
Dotatie boekjaar voorziening onderhoud	182.246	170.347
	244.332	221.052

Overige bedrijfslasten

1 Overige kostensoorten:

- overige personeelskosten
- huisvestingskosten
- automatiseringskosten
- algemene kosten

7.814	8.305
12.816	12.777
7.327	8.957
41.393	30.676

2 Bedrijfslasten:

- belastingen verhuurde eenheden
- verzekeringen verhuurde eenheden
- contributie landelijke federatie (Aedes)
- bijdrage korte termijn huurbeleid (Aedes)
- bijdrage CFV

45.848	47.433
10.211	9.343
2.350	2.325
230	230

3 Overige lasten:

- onderhouds- en schoonmaakkosten (servicekosten)
- cursussen
- voorzieningen/afboekingen oninbare debiteuren
- procedurekosten huurders
- onderzoek woonwensen
- promotiekosten
- leefbaarheid
- woningverbetering
- kosten bodemonderzoek (incidenteel)
- nagekomen lasten voorgaande jaren
- overige diverse lasten

18.167	16.913
2.545	1.940
7.100	3.846
	6.783
3.483	3.769
771	1.191
3.043	2.881
	865
	476
60	253
163.159	158.963

	2006	2005
Financiële baten en lasten		
Rentebaten (exclusief rente financiële vaste activa)		
- rekening-courant banken / spaarrekeningen / vorderingen	25.035	17.675
- doorbelaste bouwrente koopwoningen		
- rente voorgaande jaren		
	25.035	17.675
Opbrengsten financiële vaste activa		
- Rentebaten: deposito's > 1 jaar		128.874
- Overige opbrengsten financiële vaste activa		
	0	128.874
Rentelasten		
Toegevoegde rente egalisatierekeningen		
Rente langlopende schulden:		
- leningen verhuurcomplexen	531.697	814.153
- disagio nieuw afgesloten leningen	11.500	
	543.197	814.153
Rente/kosten kortlopende schulden:		
- onderhandse leningen		
- kredietinstellingen (ind. belastingdienst)	1.163	2.713
	1.163	2.713
	544.359	816.866
Saldo rentebaten en lasten	519.324	670.318
Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten		
- over in het onroerend goed geïnvesteerde eigen en vreemd vermogen (2006: 5%)	531.119	616.130
	531.119	616.130
Renteresultaat	11.795	-54.188
Buitengewone baten		
-		
-		0
-		
	0	0
Buitengewone lasten		
- Afkoop claim Stichting Harmonisch Leven (kosten t/m 1984)	40.000	
-		
	40.000	0
Toerekening jaarresultaat		
- Algemene bedrijfsreserve	8.815	-39.850
	8.815	-39.850

5 Accountantsverklaring en Rapport van bevindingen



Aan de Raad van Commissarissen
van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad

ACCOUNTANTSVERKLARING

Wij hebben de jaarrekening 2006 van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad te Lelystad bestaande uit de balans per 31 december 2006 en de winst-en-verliesrekening over 2006 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheden van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw weergeeft, alsmede het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheden van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn.

Tevens omvat een controle een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad te Lelystad per 31 december 2006 en van het resultaat over 2006 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties



Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Zeewolde, 28 juni 2007

accon[■]avm accountants b.v.
Namens deze:

J. Ruitenbeek RA





Aan de Raad van Commissarissen
van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad

RAPPORT VAN BEVINDINGEN INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG, BEDOELD IN ARTIKEL 26, TWEDE LID, VAN HET BESLUIT BEHEER SOCIALE-HUURSECTOR EN OVERIGE RECHTMATIGHEIDSEISEN.

Ingevolge uw opdracht hebben wij een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 2006 van Stichting Woningbouw Harmonisch Leven Lelystad te Lelystad, en enkele overige rechtmatigheidseisen. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de leiding van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

Aard en reikwijdte van de verrichte 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 volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop. Volledigheidshalve wijzen wij er nog op dat, indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u mogelijk van belang zouden kunnen zijn geweest. Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het protocol in rubriek B in Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Uitkomsten verrichte werkzaamheden

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 verbindingen 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 woonegelegenheden, 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 woning 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 heeft gehandeld overeenkomstig de in de circulaire MG 2002-27 van 23 december 2002 en MG 2006-06 van 10 juli 2006 gegeven regels en richtlijnen over meldingsplicht, ontheffing van het 90% criterium en verplichte taxatie door een onafhankelijke taxateur die op geen enkele wijze bij de transactie zelf betrokken is geweest. De taxaties niet ouder zijn dan 1 jaar.
- h. de toegelaten instelling in het verslagjaar overeenkomstig artikel 11d, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector - voor zover dit van toepassing is - haar 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;
- i. 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 over de door het bestuur genomen besluiten tot vervreemding en deze heeft nageleefd;
- j. 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;
- k. 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;
- l. 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;
- m. indien de toegelaten instelling en/of haar verbindingen nieuw gebouwde woningen hebben verkregen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken, dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, zoals die voor de toegelaten instelling zijn genoemd in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f;
- n. de toegelaten instelling een volledig overzicht heeft gegeven van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen;
- o. de toegelaten instelling na overleg met de huurders van haar woonegelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgelegd met betrekking tot de bijdragen, bedoeld in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid en de MG 2006-04, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd, en





- p. voorzover de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, hier in de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag expliciet melding van is gemaakt. Deze financiële ondersteuning bedraagt in enig jaar niet meer dan 0,3 promille van het balanstotaal van de toegelaten instelling.
4. Uit ons onderzoek is niet gebleken dat belangrijke en van materieel belang te achten activiteiten van de toegelaten instelling of van rechtspersonen of vennootschappen waarmee zij zich heeft verbonden niet in het volkshuisvestingsverslag zijn opgenomen.

Wij wijzen er nog op dat onze werkzaamheden uitsluitend zijn verricht ten behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties en dat deze rapportage derhalve niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt, zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Zeewolde, 28 juni 2007

accon■avm accountants b.v.
Namens deze:

J. Ruitenbeek RA





Stichting Woningbouw Harmonisch Leven

Rivierenlaan 232

8226 LH Lelystad

inloosprekuren: maandag, woensdag en vrijdag 9.30-12.30 uur
aan de Rivierenlaan 230

telefoon: 0320-218077

fax: 0320-218639

e-mail: woningbouw@sidhadorp.nl

info: www.harmonischleven.nl