



Jaarverslag 2019





Jaarverslag **2019**

Vastgesteld op 25 juni 2020



Inhoud

A. BESTUURSVERSLAG

Verantwoording Raad van Commissarissen	9
Verantwoording van de directeur-bestuurder	14

A1. ALGEMEEN

De organisatie	23
Het woningbezit	25

A2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Beschikbaarheid	31
Betaalbaarheid	34
Kwaliteit en duurzaamheid	36
Het bevorderen van de leefbaarheid	38
Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	40
Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	42
Kengetallen	44

B. JAARREKENING

Geconsolideerde balans	48
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	50
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	51
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	53
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	56
Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	60
Risico's en onzekerheden	64
Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	67
Toelichting op de geconsolideerde balans	69
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	85
Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen	92
Enkelvoudige balans	94
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	96
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	97
Toelichting op de enkelvoudige balans	98
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	101
Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2019	105
Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroom-overzicht 2019	106
Ondertekening van de jaarstukken	108

C. OVERIGE GEGEVENS

Gebeurtenissen na balansdatum	111
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	112
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	113

Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken van Woningstichting Compaen over 2019. Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf zit ik net als vele anderen thuis te werken als gevolg van de wereldwijde corona-uitbraak. Gaat 2019 de geschiedenis in als het laatste jaar van een tijdperk, omdat de wereld er na corona heel anders uitziet? Of gaat alles weer terug naar normaal? Of iets er tussen in? De tijd zal het leren. Eén ding weten we zeker. Er zal een impact zijn. En die impact zal niet ongemerkt aan onze corporatie voorbij gaan. Hieronder een paar voorbeelden van mogelijke gevolgen waar onze woningstichting mee te maken zou kunnen krijgen.

- We gaan uit van sociaal huurakkoord en dus inflatievolgend huurbeleid. Wat gaat die inflatie doen? En blijven onze woningen wel betaalbaar voor de huurders? Als mensen hun baan verliezen? Als ze afhankelijk zijn van uitkering en/of pensioen? Wat gaat er met uitkeringen en pensioenen gebeuren als de regering moet bezuinigen en als de pensioenfondsen 'onder water' blijven staan?
- Vlak voor corona leek er een politieke meerderheid te ontstaan voor afschaffing van de verhuurderheffing, waardoor onze investeringsruimte fors zou toenemen. Kan de rijksbegroting dat wel hebben na de steunpakketten die nu nodig zijn om mensen en bedrijven te helpen?
- Vennootschapsbelasting (vpb) wordt mogelijk lager: De WOZ bepaalt voor een groot deel het fiscale jaarresultaat. Tijdens de recessie van 2008-2015 gingen de WOZ-waardes flink omlaag en ontstonden er fiscale verliezen. Hierdoor betaalden we jarenlang geen vpb. Als de WOZ-waardes gaan dalen na corona, dan zou dit weer kunnen gebeuren.
- Bevolkingsprognoses worden anders: de toename van het aantal huishoudens wordt vooral gevoed door migratie. Voor corona importeerden we arbeid. Deze regio deed/doet dat op veel fronten: hooggeschoolde kenniswerkers en laaggeschoolde seizoensarbeiders en alles daar tussenin. Voor corona wisten we zeker dat deze arbeidsimport structureel was. Na corona is een vraagteken. Als de arbeidsmigratie vermindert, vermindert ook de (hoge) druk op de woningmarkt
- Gaan de woonwensen veranderen door corona? Heel veel (kantoor-)werkzaamheden zijn vanuit huis te doen. Ook veel onderwijs blijkt vanuit huis te kunnen. Heeft dit permanente effecten op de woonwensen? En wat gebeurt er met de kantoren en onderwijsgebouwen die we wellicht minder intensief nodig hebben? Gaan ouderen anders willen wonen? In plaats van appartement met lift (= potentiële besmettingsplek) een voorkeur voor een grondgebonden woning?
- Mobiliteit verandert, maar hoe lang? En welke effecten kunnen we verwachten. We vliegen tijdelijk nauwelijks en staan niet in de file. Dat heeft heel positieve effecten op de luchtkwaliteit. Gaan we nu eindelijk flexibeler werken, zodat er ook geen files meer hoeven zijn? Gaan we minder vliegen? Heeft dit nog effect op de verduurzaming van woningen? Of moeten we daar harder mee aan de slag: mensen die meer thuis werken, moeten ook meer uren het huis stoken in de winter. Daarnaast vraagt dataverkeer ook veel energie.
- Economische effecten: De voorspellers voorspellen dat de kans dat de economie snel terugveert steeds kleiner wordt. En wat doet dit alles met de rente?

Bovenstaande zaken hebben effect op de vraag naar woningen, het type woning, de betaalbaarheid daarvan en onze investeringsruimte en dus de mogelijkheden die wij hebben om onze huurders te helpen. Ook kan het zijn dat de corporatiesector wordt gevraagd om anticyclisch te investeren in nieuwbouw en verduurzaming om op die wijze de bouw en dus de economie te steunen. Zoals u in dit jaarverslag kunt lezen is Compaen een goed lopende en financieel gezonde corporatie. Compaen is dan ook meer dan bereid om binnen onze mogelijkheden te doen wat we kunnen om samen met al onze stakeholders de corona-uitbraak weer te boven te komen. Wat we moeten of kunnen doen is voor de middellange termijn nog ongewis. Voor nu en de korte termijn doen wij er met het hele Compaenteam alles aan om de dienstverlening zo goed als mogelijk door te laten lopen, de werkzaamheden van onze aannemers zoveel als veilig mogelijk door te laten gaan en vooral de huurders die ons echt nodig hebben door inkomensuitval maximaal te helpen.

Zoals gezegd staan we er goed voor. Ook in 2019 waren we te vinden in de top van de Aedes-benchmark. We zijn er hartstikke trots op dat het voor de tweede keer op rij is gelukt om alleen maar A's op het rapport te hebben. Naast de benchmark is de visitatie een belangrijke indicator. In 2020 wordt het visitatierapport over de

periode 2015 t/m 2019 gepubliceerd. We zien in de voorlopige versie dat de koers die Compaen is ingeslagen in 2016 wordt herkend en gewaardeerd, dus we blijven onze koers aanhouden.

Er was dit jaar geen uitstel of afstel meer mogelijk voor de betaling van de vennootschapsbelasting. Ruim 10 miljoen euro. Deze grote betaling in eens is gelukkig wel een uitzondering. Het gaat hier ook om de uitgestelde betaling van eerder jaren. Desalniettemin is de fiscale druk op de corporatiesector enorm. In een 'normaal' jaar in de nabije toekomst zullen vennootschapsbelasting en verhuurderheffing samen ongeveer een kwart van de huurinkomsten kosten. Anders gezegd gaat er 3 van de 12 maanden huur direct naar de schatkist alleen al met deze twee belastingen. We blijven er uiteraard samen met de branchevereniging Aedes voor strijden om deze absurde belastingdruk te reduceren.

Ook zijn we enorm trots op onze gemiddelde energie-index van 1,34. De doelstelling om gemiddeld label B te scoren kan vast afgevinkt worden en daarmee liggen we voor op ons eigen schema. Ik wil hier wel benadrukken dat dit resultaat gehaald is doordat Compaen al voor mijn tijd een goed duurzaamheidsbeleid heeft ingezet. Deze mooie koers zetten we natuurlijk door en als we de planning halen is eind 2020 25% van onze woningen voorzien van zonnepanelen.

Natuurlijk ging niet alles goed. Een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten heeft toch meer voorbereidings-tijd en overleg met andere partijen nodig gehad. Dit betreft natuurlijk wel uitstel en geen afstel. De druk op de woningmarkt is groot en over het belang van verduurzaming zijn we het inmiddels ook wel eens. Dus wij willen bouwen en verduurzamen. Dat laatste doen we op natuurlijke momenten bij groot onderhoud en renovatie. Neem maar eens een kijkje in de Zeeltstraat. In de nieuwbouw gaan we in 2020 starten met 60 woningen. Allemaal aardgasvrij uiteraard.

Bij één project gaan we nog veel verder. De woningen zijn gemaakt van natuurlijke materialen. Biobased heet dat. De constructie is bijvoorbeeld van hout. Alles is herbruikbaar en demontabel (circulair) en de woningen leveren meer energie dan ze gebruiken. In deze woningen zit ook de kennis en kunde van de fabrikanten, NBA architecten en drie collega corporaties: 'thuis, KleurrijkWonen en Woonlinie. De 16 woningen die wij gaan maken komen in Luchen (Mierlo) te staan. De samenwerking met de gemeente en met de andere initiatiefnemers verloopt geweldig. We krijgen allemaal energie van deze energieleverende woningen.

Goede samenwerking is de sleutel tot succes. Zowel intern als extern. Intern hebben we in 2019 goede en constructieve gesprekken met elkaar gevoerd over de verbetering van allerlei processen. Dat heeft in het begin wel energie gevraagd, maar uiteindelijk het dubbele opgeleverd. Complimenten dus voor het hele team van Compaen.

Extern is de samenwerking met de huurdersorganisaties heel goed. Ook in de regio met alle collegacorporaties en de gemeentes is de samenwerking al goed en wordt nog altijd steeds beter. Samen meer en sneller betaalbare woningen bouwen om het woningtekort terug te dringen en aan vernieuwing van wijken en buurten, samenwerken aan de verduurzamingopgave, samenwerken aan een zo eerlijk mogelijke woonruimteverdeling, aan urgentieverordeningen en aan huisvesting van kwetsbare mensen. Achter al deze termen zitten projecten waar lokaal of regionaal aan gewerkt wordt.

Om wat dichterbij huis te eindigen. Ga eens kijken bij huiskamer de Ark in Stiphout. Compaen en de gemeente Helmond hebben mogelijk gemaakt dat de ontmoetingsruimte onder leiding van de wijkraad een doorstart kon maken in 2018. Na de eerste successen hebben alle vrijwilligers in 2019, met steun van vele ondernemers uit Stiphout, de ruimte een complete make-over gegeven. Onze rol was heel beperkt en wij hebben dan ook veel waardering en respect voor dit mooie samenwerkingsvoorbeeld.

Goed voorbeeld doet goed volgen. Op naar 2020!

En overigens ben ik van mening dat de verhuurderheffing moet worden afgeschaft.

25 juni 2020
Joost Lobée
Directeur-bestuurder

A

Bestuursverslag



Verantwoording van de Raad van Commissarissen

HET BESTUUR

In de Governancecode Woningcorporaties 2017 worden onder andere de rol en de verantwoordelijkheid van het bestuur voor het beheersen van risico's en het verrichten van activiteiten omschreven. Enkele principes uit de governancecode zijn dat het bestuur verantwoordelijk is voor de kwaliteit en volledigheid van openbaar gemaakte financiële berichten en dat in het jaarverslag de hoofdlijnen worden aangegeven van het bezoldigingsbeleid. Verder behoort het bestuur een visie te hebben op de maatschappelijke positie van de woningcorporatie, dienend als uitgangspunt voor zijn beleid en houdt de corporatie ten minste eenmaal per jaar een vergadering met belanghebbenden. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van Compaen omschreven.

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Compaen en de met haar verbonden Compaen Energie BV en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De missie van Compaen staat centraal. Het toezicht strekt zich uit tot de strategie, de financiële risicobeheersing en de volkshuisvestelijke taken. Bij zijn toezicht heeft de RvC in 2019 beoordeeld of het beleid wordt gevoerd in overeenstemming met de beginselen van verantwoord ondernemerschap. De RvC heeft erop toegezien dat het beleid in lijn is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften en dat de continuïteit van Compaen, ook op de langere termijn, gewaarborgd is. In artikel 18 van de statuten van Compaen staat wat de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn.

Als toezichtskader hanteert de RvC de spelregels en bepalingen vanuit de wet en de Governancecode, de eigen spelregels en bepalingen (statuten en reglementen) en de eigen zienswijze op zijn taken en de uitvoering daarvan. De belangrijke kaders zijn:

- het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV);
- de Woningwet en de Veegwet;
- de Governancecode 2017;
- de Aedes-code;
- het treasurystatuut;
- het reglement financieel beleid en beheer;
- de begroting;
- het ondernemingsplan;
- tertiaalrapportages;
- afspraken met externe belanghebbenden.

Op basis van het toezichtskader heeft de RvC de afwegingen getoetst tussen het organisatiebelang enerzijds en de maatschappelijke functie van de stichting anderzijds. De leden van de RvC hebben het toezicht gericht op het belang van (de huurders van) Compaen.

GOVERNANCECODE

De Governancecode woningcorporaties 2017 geldt vanaf 1 januari 2017 voor leden van Aedes en de VTW. De Governancecode kent vijf principes die leidend zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. In het hoofdstuk Governance zal verder worden ingegaan op de wijze waarop de RvC en het bestuur invulling geven aan de naleving van de governancecode.

TOEZICHTHOUDER, WERKGEVER, ADVISEUR/KLANKBORD

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder van Compaen en de algemene gang van zaken binnen Compaen. De raad adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Compaen elke vier jaar laat uitvoeren. Naast de meer controlerende taken is de raad actief betrokken bij strategische vraagstukken (ondernemingsplan, portefeuilleplan) en kiest hij ook voor een adviserende en waar mogelijk ontwikkelende rol waarin brainstormen en verdiepende gesprekken zonder besluitvorming plaatsvinden.

De RvC houdt toezicht op het reilen en zeilen van Compaen en de rol van de directeur-bestuurder daarin. De RvC zoekt en haalt zelf informatie op om adequaat toezicht te kunnen houden en legt verantwoording af over het gevoerde toezicht aan de stakeholders van Compaen. Ook is het een belangrijke taak van de RvC om de directeur-bestuurder met raad ter zijde te staan. Daarnaast is de RvC ook de werkgever van de directeur-bestuurder en beoordeelt en evalueert de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder.

Het gemeenschappelijke doel van de RvC en de directeur-bestuurder van Compaen is dat de corporatie haar (lange termijn) doelen op een verantwoorde manier kan bereiken, passend bij het risicoprofiel.

De RvC is verantwoordelijk voor het toezichthouden op de uitvoering van het strategisch plan, de voortgang van de activiteiten van Compaen, de resultaatontwikkeling en financiële verslaglegging en de naleving van de wet- en regelgeving. In dit kader onderhoudt de raad ook regelmatig en zorgvuldig contact met de huurdersbelangenverenigingen van Compaen.

AUDITCOMMISSIE

De RvC heeft in 2019 besloten een auditcommissie in te stellen. De auditcommissie is een hulpmiddel voor de RvC om meer structuur aan te brengen in de controlefunctie. Het doel van de auditcommissie is om de raad te assisteren in zijn controlerende, toezichthoudende functie. De auditcommissie houdt zich onder andere bezig met toezicht houden op de kwaliteit van de interne en externe financiële rapportages en onderhouden van contact met de accountant. Ook besteedt zij aandacht aan het risicomanagement. De auditcommissie is in 2019 begonnen met haar werkzaamheden. De opstartfase heeft uiteraard flink wat tijd en gewenning gekost. De verwachting is dat door het voorbereidende werk van de auditcommissie de RvC zelf meer tijd kan besteden aan andere relevante zaken. Leden namens de RvC zijn de heer Van der Vleuten (voorzitter) en de heer Minten. In 2019 is de auditcommissie 4 keer bijeen geweest.

WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Gedurende het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen vijf keer vergaderd, samen met de directeur-bestuurder en het managementteam. Iedere vergadering wordt de Raad van Commissarissen door de directie op de hoogte gehouden van de voortgang en van belangrijke ontwikkelingen. De voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder hebben regelmatig overleg. Van de gehouden vergaderingen worden notulen gemaakt en de besluiten worden vastgelegd in het besluitenregister.

De volgende onderwerpen zijn in de reguliere vergaderingen van de RvC aan de orde geweest:

- De RvC besluit om de visitatie 2019 door Ecorys uit te laten voeren.
- Het jaarplan 2019 (21 februari 2019) is goedgekeurd.
- De RvC verleent goedkeuring aan verkoop van de woning Herenlaan 63 te Helmond.
- Het huurbeleid en huuraanpassingen 2019: goedgekeurd.
- De RvC gaat mee met het advies vanuit de organisatie om nu niet te kiezen voor fusie, maar wel met aandacht voor samenwerking met andere corporaties.
- De RvC besluit om bij belet of ontstentenis van de voltallige raad een beroep te doen op de Commissarissen-pool van de VTW.
- De RvC is akkoord met het aangaan van communicatie over (sloop van) de Van de Weidenstraat in Helmond.
- Op advies van de auditcommissie (AC) besluit de RvC om het interne auditplan 2019, de uitgevoerde interne controles, de tertiaalrapportages, de risicobeheersingsmatrix en het Assurancerapport dVi 2018 vast te stellen.
- Op advies van de auditcommissie (AC) besluit de RvC om de jaarstukken en het accountantsverslag over 2018 vast te stellen.
- Op advies van de AC gaat de RvC akkoord met de evaluatie van de accountant.

- De RvC is akkoord met het verkoopbesluit voor de woning Van der Bruggenstraat 26 te Helmond en met het investeringsbesluit Stilpot te Helmond.
- De RvC stelt de planning 2020 voor AC en RvC vast. Hierin is de bestuurskalender geïntegreerd.
- De RvC benoemt mevrouw Karin Werts tot lid van de RvC.
- De RvC is akkoord met het investeringsbesluit Voorstadhalte.
- De RvC is akkoord met de woonbiedingen Helmond en Geldrop-Mierlo 2020.
- De RvC verleent goedkeuring aan de jaarbegroting 2020.
- De RvC stelt het controleplan van de accountant vast.
- De voorzitter stelt aan het begin van iedere reguliere RvC-vergadering de vraag of er sprake is van belangenverstrengeling.
- De RvC besluit deel te nemen aan de voorgenomen bijeenkomst over het thema governance voor alle bestuurders en RvC's van de regionale corporaties.

In het verslagjaar heeft de RvC respectievelijk de auditcommissie overleg gevoerd met de accountant. Ook is overleg geweest met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersbelangenverenigingen.

DESKUNDIGHEID EN SAMENSTELLING

De RvC werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Ook de twee leden die op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd worden, dienen aan de profielschets te voldoen. Daarnaast worden commissarissen getoetst op geschiktheid voor het lidmaatschap van de RvC en op betrouwbaarheid. Voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen moeten voor een zienswijze worden voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

In 2019 is mevrouw Van der Kam, huurdercommissaris, afgetreden. Het is dan aan de huurdersbelangenverenigingen om een nieuwe huurcommissaris voor te dragen. De RvC en de huurdersbelangenverenigingen hebben samen het functieprofiel opgesteld en de selectiecommissie gevormd. Alle partijen zijn tevreden over het gevolgde proces en het resultaat: mevrouw Werts is per 18 september benoemd tot nieuwe huurdercommissaris. Omdat de RvC diversiteit van de raad van belang acht, is de raad verheugd dat dit met deze benoeming deels is gerealiseerd.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2019

Leden	Leeftijd	Functie	Beroep	Nevenfuncties
J.L.M. van der Vleuten	53	Lid	Adviseur Bedrijfsvoering Defensie	voorzitter Audit- commissie
G.J.M. Minten	60	Lid	Financial accountant	lid auditcommissie
H.J.G.M. Schellekens	61	Vicevoorzitter	Adviseur en projectleider Wonen, welzijn en zorg	lid raad van Commissarissen Woonmeij Meijerijstad
S.H. Wessels *	67	Voorzitter	Gepensioneerd	-
C.J.M. Werts *	53	Lid	Manager sociaal werk	-

Leden	Eerste benoeming	Herbenoemd in	Rooster van aftreden
G.Th.J.A. van de Kam *	1 juli 2011	2015	1 juli 2019
J.L.M. van der Vleuten	1 juli 2013	2017	1 juli 2021
G.J.M. Minten	1 juli 2014	2018	1 juli 2022
H.J.G.M. Schellekens	1 april 2018		1 april 2022
S.H. Wessels *	1 november 2016		1 november 2020
C.J.M. Werts *	18 september 2019		18 september 2023

* Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

HONORERING VAN DE RvC EN HET BESTUUR

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een vergoeding. De RvC volgt de VTW-beroepsregel. Deze beroepsregel schrijft een maximale vergoeding voor, afhankelijk van de grootte van de corporatie. De RvC heeft besloten om de vergoeding vast te stellen op 90% van de VTW-beroepsregel. Dus niet de maximale vergoeding, maar 90% daarvan. In 2019 komt 90% neer op: leden - € 9.810 (excl. BTW) per jaar, voorzitter - € 14.715 (excl. BTW) per jaar.

De vergoeding van de directeur-bestuurder stelt de RvC vast, na een jaarlijks beoordelingsgesprek. De RvC bewaakt dat deze vergoeding niet uitgaat boven het maximumbedrag, zoals door de VTW is vastgesteld, in 2019 is dat maximum € 142.000. Compaen verstrekt aan de leden van de RvC en het bestuur geen persoonlijke leningen of garanties.

DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING

Belangrijke rapporten die uitkomen worden verspreid en waar nodig besproken. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De RvC heeft in eerste instantie de voorkeur uitgesproken voor het behalen van de PE-punten als collectief. Individuele leden hebben de mogelijkheid om in het kader van deskundigheidsbevordering symposia en andere bijeenkomsten bij te wonen. In 2019 zijn drie themabijeenkomsten gehouden, de eerste onder de titel "De dag van de governance", waarin de RvC, de directeur-bestuurder en het managementteam samen hebben gesproken over elkaars rollen, de tweede over Luxs, een software-programma om gebouw- en managementinformatie van woningcorporaties snel en intuïtief inzichtelijk te maken en de derde over alle wet- en regelgeving, woonvisies en prognoses e.d. die van invloed zijn op de volkshuisvestelijke plannen van de corporatie. Daarnaast hebben individuele leden in 2019, in het kader van deskundigheidsbevordering, bijeenkomsten bijgewoond. Door het bijwonen van deze bijeenkomsten hebben de leden van de RvC allen voldaan aan de eis van 5 te behalen PE-punten in 2019. Als werkgever ziet de raad erop toe dat ook de directeur-bestuurder de PE-punten behaalt, die zijn voorgeschreven voor zijn functie.

ONAFHANKELIJKHEID

De RvC waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. In 2007 heeft de RvC een integriteitcode voor zijn eigen leden en een integriteitcode voor de leden van het bestuur en voor de organisatie vastgesteld. Deze integriteitcode is in 2011 geëvalueerd. In 2011 is ook de klokkenluidersregeling vastgesteld. Er is in het verslagjaar geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren.

GOVERNANCE

Het bestuur en de RvC hanteren normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Het bestuur en de RvC staat het behalen van de maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

AANSPREEKBAARHEID

De raad is aanspreekbaar op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Als iemand aanleiding heeft om de raad aan te spreken, dan kan hij via het secretariaat van Compaen de raad bereiken. In 2019 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

VERANTWOORDING VAN DE RvC

De RvC van Compaen heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het jaarverslag en de jaarrekening 2019, zoals deze onder verantwoording van het bestuur zijn samengesteld, onderzocht en vastgesteld.

Op grond van zijn bevindingen is de RvC van oordeel dat de jaarrekening 2019 een getrouw beeld geeft van het gevoerde financieel beleid, de samenstelling van het vermogen en het bedrijfsresultaat van de stichting. De RvC baseert deze bevindingen mede op de bevindingen van de interne controller en op de rapportage en de goedkeurende verklaring van Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Tot slot: de RvC is zeer tevreden over het feit dat Compaen voor de tweede achtereenvolgende keer de maximale score in de Aedes-benchmark heeft gehaald: dat betekent dat Compaen op alle prestatievelden (huurdersoordeel, bedrijfskosten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering, beschikbaarheid & betaalbaarheid) wederom de hoogste score heeft behaald. Een compliment aan de organisatie is hier zeker op z'n plaats!

Raad van Commissarissen Woningstichting Compaen
25 juni 2020, S.H. Wessels, voorzitter





Verantwoording van de directeur-bestuurder

HET BESTUUR

Vanaf 1 april 2016 wordt het bestuur gevormd door de heer J.M. Lobée. De heer Lobée is geboren op 1 maart 1971 en is woonachtig in Helmond. Hij is tevens directeur van Compaen Energie BV. De heer Lobée is in augustus 2019 op voordracht van Aedes benoemd tot arbiter bij de Raad van Arbitrage voor de bouw. De vergoedingen voor deze werkzaamheden komen geheel ten goede aan Woningstichting Compaen. Verder heeft de heer Lobée geen relevante nevenfuncties. Per 6 maart 2020 is er door de Raad van Commissarissen besloten om de heer Lobée voor een tweede termijn van wederom 4 jaar te benoemen als bestuurder. Deze termijn gaat in op 1 april 2020.

BELONING

De beloning van de directeur-bestuurder gebeurt conform de beloningscode zoals die is vastgesteld door de VTW en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties. De directeur-bestuurder is ingedeeld in functieprofiel E. De voorzitter en een lid van de Raad van Commissarissen hebben jaarlijks een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder en doen hiervan verslag aan de Raad van Commissarissen.

PERMANENTE EDUCATIE

De directeur-bestuurder dient 108 PE-punten te behalen in een voortschrijdende periode van drie jaar. De heer Lobée heeft tussen 31 december 2016 en 31 december 2019 140,5 PE-punten behaald. In 2018 zijn de samenwerkende corporaties in de Metropool Regio Eindhoven (MRE) gestart met een gezamenlijk PE-programma waarin alle 13 corporatiebestuurders deelnemen. Naast permanente educatie is dit programma gericht op verdere verbetering van de onderlinge samenwerking. In 2019 is dit programma doorgezet. De heer Lobée heeft in 2019 deelgenomen aan opleidingen en trainingen op de gebieden van: (moreel) leiderschap, vastgoedsturing, duurzaamheid, strategie en financiën. Ook heeft de heer Lobée deelgenomen aan diverse intervisiebijeenkomsten. In totaal zijn er 44,5 PE punten behaald in 2019.

WERKWIJZE

De directeur-bestuurder organiseert en zit het reguliere overleg met het managementteam voor. Dit overleg vindt maandelijks plaats. Van dit overleg worden notulen gemaakt en genomen besluiten worden vastgelegd in een besluitenlijst. Naast dit reguliere overleg vindt er wekelijks werkoverleg plaats met het managementteam in de vorm van een weekstart. Tot eind 2019 heeft Compaen gewerkt met de klassieke driepoot structuur: wonen, vastgoed en financiën. De directeur-bestuurder vervulde daarin ook de rol van manager vastgoed. Vanaf januari 2020 is de structuur aangepast in een frontoffice en een backoffice. De frontoffice bestaat uit: klantcontactcentrum, verhuur, buurtbeheer, buitendienst dagelijks- en planmatig onderhoud. De backoffice bestaat uit financiële administratie, bedrijfsbureau, planning en control, bedrijfsvoering en ict, assetmanagement, vastgoedstrategie (inclusief duurzaamheid) en nieuwbouw. De organisatiewijziging is in goed overleg met de gehele organisatie en OR ingezet. Doel van de aanpassing is om hoge efficiency van de organisatie ook naar de toekomst toe te borgen, zodat onze dienstverlening op peil blijft, ondanks de toenemende complexiteit van de opgaves waar we als corporatie voor staan.

De directeur-bestuurder bereidt met de voorzitter de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor. Hij zorgt voor de aanlevering van de stukken en is verantwoordelijk voor de uitvoering van de goedgekeurde besluiten. In 2019 is Compaen ook gestart met een auditcommissie. Deze bestaat uit twee leden van de Raad, de manager bedrijfsvoering en de controller. De controller bereidt in overleg met de voorzitter van de auditcommissie de vergaderingen voor. De directeur-bestuurder neemt alleen deel aan de auditcommissie als de auditcommissie dat wenst. Deze structuur is gekozen om de onafhankelijke rol van de auditcommissie als adviescommissie aan de gehele Raad maximaal te borgen. De auditcommissie behandelt de stukken die zien op financiën en bedrijfsvoering, zoals jaarstukken, begroting en tertiaalrapportages en brengt daarover advies uit aan de Raad van Commissarissen. Door dit voorwerk kunnen deze stukken sneller worden behandeld tijdens de reguliere RVC vergaderingen, waardoor er meer tijd is voor strategische en volkshuisvestelijke dialoog.

Buiten bovengenoemde overleggen vindt er intern overleg plaats met de ondernemingsraad en zijn er bedrijfsbrede personeelsbijeenkomsten.

De directeur-bestuurder organiseert ook tenminste 4 maal per jaar een overleg met de huurdersbelangenverenigingen. Dit overleg wordt voorbereid in een werkoverleg tussen de manager Wonen en de huurdersbelangenverenigingen. Van het overleg worden notulen gemaakt. In dit overleg worden in elk geval beleidsstukken, jaarstukken en begroting besproken met de huurdersbelangenverenigingen.

In het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie 2017-2027 is beschreven hoe Compaen vorm geeft aan de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en hoe we om willen gaan met leefbaarheid en toegankelijkheid. De doelstellingen van het ondernemingsplan worden vertaald naar de meerjarenbegrotingen, jaarbegroting en jaarplan. Het jaarplan wordt in de tertiaalrapportages gemonitord. In de (meerjaren)begrotingen van 2018 en 2019 hebben we op een aantal onderdelen bijgestuurd op het ondernemingsplan. Zo heeft het snelle prijsherstel op de woningmarkt geleid tot sneller stijgende belastingdruk en snel stijgende bouwkosten. Dit, naast de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, betekent dat we minder snel woningen kunnen realiseren. Het sociaal huurakkoord sluit goed aan bij het huurbeleid dat we al hadden ingezet, maar betekent ook dat we niet de vrijheid hebben, of willen nemen, om af te wijken en zo de investeringsruimte weer te vergroten. Op gebied van verduurzaming hebben de Aedes routekaart en later het klimaatakkoord veel nieuwe inzichten gegeven. Dit gekoppeld aan onze eigen inspanningen en onderzoeken maken wel dat we nog steeds hetzelfde doel voor ogen hebben: een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050, maar dat we andere middelen in willen zetten en een andere route bewandelen. Al met al hebben we besloten om de portefeuillestrategie te herijken en een nieuwe versie te publiceren in de loop van 2020. De bijstellingen in de begroting worden dan in onze optiek beter inzichtelijk voor onze stakeholders.

VERTEGENWOORDIGING EN OVERLEG

Compaen zet zich actief in om binnen de gemeentes waar Compaen woningen beheert en binnen de woningmarktregio Zuidoost-Brabant de samenwerking tussen partijen op het terrein van de volkshuisvesting te bevorderen. De heer Lobée maakte daarom deel uit van of nam deel aan:

- bestuurlijk overleg directies Helmondse woningcorporaties en de gemeente Helmond;
- directie-overleg woningcorporaties Helmond;
- commissie Wonen Helmond;
- bestuurlijk overleg directies van de in Geldrop-Mierlo actieve corporaties en de gemeente Geldrop-Mierlo;
- bestuurlijk overleg woningcorporaties MRE (Metropoolregio Eindhoven). De heer Lobée is vicevoorzitter;
- bestuurlijk overleg De Peel;
- kansrijk Mierlo Hout;
- kwartaaloverleg met de huurdersorganisatie.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Compaen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 45 miljoen gegroeid naar een waarde van € 487 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,2 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de marktontwikkelingen inzake de markthuur, de WOZ-waarde en de disconteringsvoet. Daarnaast heeft in het handboek een methodische wijziging plaatsgevonden inzake de uitsplitsing van het onderhoud wat voor Compaen resulteert in een stijging van de marktwaarde.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de AW en het WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties hebben voor de AW en het WSW als input gediend om een definitieve sectornorm voor de LTV en solvabiliteit vast te stellen. Het WSW en de AW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van de AW en het WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De totale beleidswaarde van de woningportefeuille is met € 6,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 218 miljoen.

De belangrijkste ontwikkelingen in de beleidswaarde ultimo 2019 t.o.v. 2018:

- In tegenstelling tot vorig jaar wordt er in de beleidswaarde 2019 niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. In plaats daarvan wordt het eigen beleid gevolgd. Dit resulteert in de belangrijkste waardedaling in de beleidswaarde.
- Sinds handboek 2019 worden er geen overdrachtskosten meer ingerekend in beleidswaarde. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde.
- Sinds handboek 2019 is de rekenmethodiek met betrekking tot het onderhoud gewijzigd. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde.
- De gemiddelde contract- en streefhuur is gestegen ten opzichte van 2018. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde.
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen ten opzichte van 2018. Deze mutatie in de WOZ-waarde werkt binnen de beleidswaarde door via de verhuurderheffing. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde.
- De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de beleidswaarde.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,26% in 2018 naar 6,08% in 2019. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE.

De marktwaarde in verhuurde staat houdt geen rekening met de volkshuisvestelijke doelstelling van Compaen. Hierdoor wordt niet onderkend dat Compaen omwille van de betaalbaarheid streefhuren hanteert die sterk afwijken van markthuren en dat zij omwille van de beschikbaarheid is gericht op de instandhouding van haar portefeuille.

Het bezit van Compaen bestaat voor een bovengemiddeld groot deel uit grondgebonden woningen. Dit komt o.a. doordat de woningen van Compaen in de meer dorpse wijken staan. De eengezins-woningen in deze wijken zijn nog altijd bovengemiddeld populair in de verhuur. Ook zijn de woningen relatief jong en/of reeds gemoderiseerd waardoor de kwaliteit van het bezit goed is. Compaen heeft een inflatievolgend huurbeleid ingerekend en volgt het sociaal huurakkoord. Op dit moment is de werkelijke huur uitgedrukt als percentage van de maximaal redelijke huur voor Compaen circa 63%, dit is lager dan landelijk gemiddeld. Dit heeft ook te maken met de relatief hoge WOZ waarde en gunstige energielabels die de maximaal toegestane huur opdrijven. Het niveau van de bedrijfskosten van Compaen is laag, regionaal gezien hoort Compaen op dit punt bij de top.

Het bestuur van Compaen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 270 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Berekening beleidswaarde *Bedragen x 1.000,-*

Marktwaarde verhuurde staat		487.292
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	5.601	
Betaalbaarheid (huren)	-220.235	
Kwaliteit (onderhoud)	-52.819	
Beheer (beheerskosten)	-1.826	
Totaal		-269.280
Beleidswaarde per 31 december		218.013

Dit impliceert dat circa 55% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

Compaen bewaakt de financieringsbehoefte die voortkomt uit de operationele, investerings- en financieringskasstromen. Om zeker te zijn dat Compaen kan beschikken over voldoende liquide middelen, wordt elke maand een liquiditeitsprognose opgesteld.

Op basis van de liquiditeitsprognose en de begroting voor 2020 ontstaat in 2020 een financieringsbehoefte van maximaal € 11 miljoen. Dit past binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Risicomanagement neemt als onderdeel van de integrale bedrijfsvoering een prominente plaats in binnen COMPAEN. Hierbij ziet het risicomanagement toe op:

- enerzijds de ontwikkeling van de interne organisatie en interne control, en
- anderzijds op externe ontwikkelingen ten aanzien van veranderende wet- en regelgeving.

Onderstaand is een aantal risico's en onzekerheden benoemd vanuit meerjarenperspectief en (dis)continuïteit en waar specifieke aandacht voor is geweest in 2019.

Strategische risico's

Als er een les kan worden getrokken uit de afgelopen jaren, dan is het wel dat de wereld om ons heen zeer snel kan veranderen en dat die veranderingen hoe dan ook invloed hebben op onze bedrijfsvoering. Begin 2017 zat de regionale woningmarkt nog in het slop om daarna in niet eerder vertoond tempo te herstellen. Zo snel dat de krapte op de woningmarkt na de zomer als wooncrisis wordt benoemd. Begin 2018 adviseerde de Aedes routekaart naar een CO2 neutrale woningvoorraad nog vooral NOM (nul-op-de-meter) renovaties. In de uitwerking van het klimaatakkoord en de doorrekening van opgaven en middelen die momenteel wordt uitgevoerd spreken we met elkaar van spijtvrije isolatie tot minimaal label B op natuurlijke momenten. Dat is een wezenlijk andere, maar veel realistischere, strategie om naar een CO2 neutrale woningvoorraad te werken.

Covid-19

Deze zaken worden momenteel overschaduwd door de wereldwijde uitbraak van het corona virus. Voor de korte termijn hebben we daarom een aantal maatregelen moeten treffen om de continuïteit van de dienstverlening, het verhuren van primair DAEB vastgoed, te borgen. Dit betreft o.a:

- We volgen de RIVM adviezen en mensen werken dus zoveel als mogelijk thuis. Waar nodig hebben we dat technische mogelijk gemaakt. We hebben afspraken gemaakt over minimale en maximale bezetting op kantoor.
- Kantoor is alleen op afspraak open voor bezoek.
- Voor onderhoud aan woningen volgen we de landelijke richtlijnen en afspraken. Huurders en aannemers beschermen we hiermee tegen onnodig contact.
- We blijven in goed overleg met de aannemers, zodat het werk waar mogelijk door kan blijven gaan.
- We houden extra rekening met huurders die mogelijk door de crisis (verder) in betalingsproblemen komen.

Voor de langere termijn zullen er ook zeker gevolgen zijn van Covid-19 op de bedrijfsvoering van Compaen. Welke gevolgen er komen en hoe groot de impact zal zijn, is op dit moment niet goed in te schatten. In het voorwoord gaan we in op een aantal mogelijke effecten. In dit hoofdstuk gaan we meer vanuit een jaarrekening-perspectief in op de mogelijke gevolgen die te classificeren zijn als gebeurtenis na balansdatum. De mogelijke impact van het virus op de financiële positie van Compaen is als volgt:

- (lagere) toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Dit zou een neerwaarts effect hebben op het eigen vermogen, maar door mogelijk minder belastingdruk een positief effect op de kasstroom;
- Lagere inflatie en/of generieke betaalproblemen door generieke inkomstendaling of generieke overige lastenstijgingen (bv stijging zorgkostenverzekering) van onze huurders leiden mogelijk tot lager dan verwachte huursomstijging;
- Huurachterstanden en ook oninbare huurachterstanden kunnen oplopen door individuele betalingsproblemen bij huurders;
- Mogelijke vertraging bij nieuwbouw en renovatieprojecten als gevolg van 1,5 meter maatregelen.

De huidige situatie heeft op de korte termijn geen impact op de continuïteit:

- De huurstromen zijn omvangrijk en verspreid over ca. 3.500 woongelegenheden.
- De woningen in het bezit zijn courant, van goede kwaliteit, goed verhuurbaar, in populaire wijken, relatief waardevast en in het uiterste geval binnen een redelijke tijd verhandelbaar;
- Er kan indien noodzakelijk getemporiseerd worden met onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstromen te beperken;
- Compaen beschikt over een sterke financiële positie met voldoende marges t.o.v. de ratio's.

De laatste twee bullets komen voort uit de essentie van onze strategische risicobeheersing: wendbaar blijven. Compaen kiest er bewust voor om langjarige (contractuele) verplichtingen te beperken. Dit doen we overigens zonder dat dit langjarige gezond zakelijke werkrelaties met o.a. onderhoudspartijen in de weg staat. Deze werkwijze hebben we opgenomen in het ondernemingsplan en zit ook in het DNA van Compaen. Daarnaast hebben we er tot heden voor gekozen om wel fors te investeren en zo ons maatschappelijk vermogen in te zetten, maar niet op het scherpst van de snede de financiële ratio's op te zoeken. We verwachten daarom dat we ook wendbaar genoeg zullen blijken om de mogelijke gevolgen van covid-19 op te vangen zonder dat de continuïteit van de activiteiten in gevaar komt.

Financieel risico: kasstroom

Creëert Compaen op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen? Het gaat dan om de interest coverage ratio (ICR).

De ICR toetst of Compaen vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis. In het deel van de jaarrekening zult u zien dat de ICR (rentedekkingsgraad) van Compaen in 2019 negatief is. Dit is geheel te wijten aan de betaling van vennootschapsbelasting in 2019 over 2019 en voorgaande jaren. Deze negatieve ICR was voorzien op basis van onze tax-planning en onze begroting. Ook is de negatieve ICR vooruitlopend aan het boekjaar, eind 2018, reeds door het bestuur gemeld aan de externe toezichthouders. In de toezichtsbrieven van de externe toezichthouders geven zij dan ook aan dat deze éénmalige negatieve ICR geen enkel gevolg heeft voor de financiële positie van Compaen.

Financieel risico: vermogen

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangeng?

Hier zijn twee continuïteitsratio's van belang: solvabiliteit en de loan to value (LTV). De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde en het totale vermogen.

De LTV geeft de verhouding weer tussen het totaal aan door het WSW geborgde schulden aan kredietinstellingen en de beleidswaarde van de activa in exploitatie.

Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor beide ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: onderpand

Naast de Loan to Value is ook de verhouding tussen de marktwaarde van het bezit en de leningenportefeuille van belang, de zogenaamde dekkingsratio. De dekkingsratio's toetst of in geval van discontinuïteit de (markt) waarde van het totale bezit van Compaen voldoende is om de totale schuldpositie mee af te lossen.

Aan deze dekkingsratio is binnen het nieuwe beoordelingskader de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB) vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Daarbij wordt binnen het nieuwe beoordelingskader in plaats van de nominale schuldpositie de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om dekkingsratio als onderpandratio.

Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor deze ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Renterisico

Compaen heeft géén financiële instrumenten afgesloten in de vorm van derivaten. Break clauses en liquiditeitsrisico als gevolg van bijstortverplichtingen zijn niet van toepassing. Het renterisico bestaat uit renteherzieningen op leningen met vaste rente, plus de liquiditeitsbehoefte. De rente op de huidige portefeuille is gemiddeld 3,37% met een duration (gewonen gemiddelde looptijd) van 6,04

RISICO'S WAAR SPECIFIEKE AANDACHT VOOR IS GEWEEST IN 2019

In de tussentijdse rapportages van Compaen is een apart hoofdstuk Risicomanagement opgenomen waarbij de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen:

Interne audit

- Interne controle op marktwaarde waardering
- Interne controle op de procuratieregeling
- Interne controle op de woningtoewijzingen
- Interne controle op aanbestedingen
- Interne controle op de privacy (AVG)/informatiebeveiligingsbeleid
- Interne controle op functiescheiding betalingsproces
- Interne controle op verkoop woongelegenheden
- Interne controle op mutatie stamgegevens crediteuren

Bevindingen zijn opgepakt en geborgd of er zijn acties geformuleerd.

Fraude- en integriteitsrisico's

Er zijn in 2019 geen signalen ontvangen over frauduleuze handelingen of integer gedrag. In 2019 heeft Compaen bijeenkomst georganiseerd voor de medewerkers van een vijftal corporaties met het thema integriteit.

Privacy

In 2019 heeft Compaen haar informatiebeveiliging verder vormgegeven en is de organisatie hier actief bij betrokken en op de hoogte van te nemen acties in geval van incidenten. Hierbij volgt Compaen de sector en focust zij op aanvullende acties met betrekking tot de Wet bescherming persoonsgegevens.

Voortgang actiemanagement

Acties die voortkomen uit de interim controles van de accountant zijn verzameld in een overzicht waarmee de voortgang wordt bewaakt.

Conclusie van de bevindingen over 2019

De AO/IB binnen Compaen is op niveau. De organisatie heeft voldoende controls ingeregeld en acteert in voldoende mate op tekortkomingen die uit interne en externe controls worden geconstateerd.

25 juni 2020
Joost Lobée
directeur-bestuurder



In het Lijndje zijn zonnepanelen geplaatst



A1 Algemeen



De organisatie

Conform artikel 25 van de statuten treft u hierbij het verslag en de jaarstukken over het boekjaar 2019 aan.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Ook in 2019 zijn wij met gemeenten, huurders en corporaties in gesprek gegaan over de lokale ambities. Het resultaat is dat de prestatieafspraken 2017 tot en met 2021 in Helmond zijn aangevuld met de prestatieafspraken voor 2020. In Geldrop-Mierlo is sprake van enige vertraging. Hier worden de prestatieafspraken voor 2020 in het 1e kwartaal afgerond.

Toelating en inschrijving

Naam van de toegelaten instelling	Woningstichting Compaen
Werkgebied	De gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre
Gemeente waar de instelling haar zetel heeft	Helmond
Correspondentieadres	Postbus 249, 5700 AE Helmond
Kantooradres	Houtsestraat 69, 5706 LR Helmond
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	Koninklijk Besluit nr. 177 van 28 juli 1969
Statuten vastgelegd in een notariële akte	4 december 2017

KAMER VAN KOOPHANDEL

Ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 40236239 bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven.

RELATIE MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Woningstichting Compaen is aangesloten bij Aedes vereniging van woningcorporaties.

Woningstichting Compaen is voor 100% aandeelhouder van Compaen Energie BV. Het statutair vermogen van Compaen Energie BV bedraagt € 18.000. De financiële omvang van de kernactiviteiten bedroeg in 2019 ongeveer € 250.000. Bij Compaen Energie BV zijn de commerciële activiteiten met betrekking tot de levering van energie die opgewekt wordt uit bodemwarmte ondergebracht.

Woningstichting Compaen is voor 25% aandeelhouder van de gezamenlijk met de Helmondse woningcorporaties Woonpartners, Volksbelang en woCom opgerichte beheer-BV woonwagens en standplaatsen. Het aandeel van Woningstichting Compaen in het vermogen bedraagt € 244.500.

Daarnaast maakt Woningstichting Compaen deel uit van diverse werk- en begeleidingsgroepen in de wijken Brandevoort, Brouwhuis, Mierlo-Hout, Stiphout en in Mierlo.

Verder participeert Woningstichting Compaen in diverse Verenigingen van Eigenaren (VVE's) in Brandevoort, Mierlo-Hout, Stiphout, Brouwhuis en in Mierlo.

DE MEDEWERKERS

Per 31 december 2019 heeft Woningstichting Compaen en de aan haar geconsolideerde maatschappijen 22 medewerkers (18,28 fte) in dienst tegen 20 medewerkers (17,12 fte) in 2018.

ONDERNEMINGSRAAD

De ondernemingsraad bestaat uit drie (tijdelijk vier) personen die geregeld overleggen met de directeur-bestuurder.



Het pand van Compaen



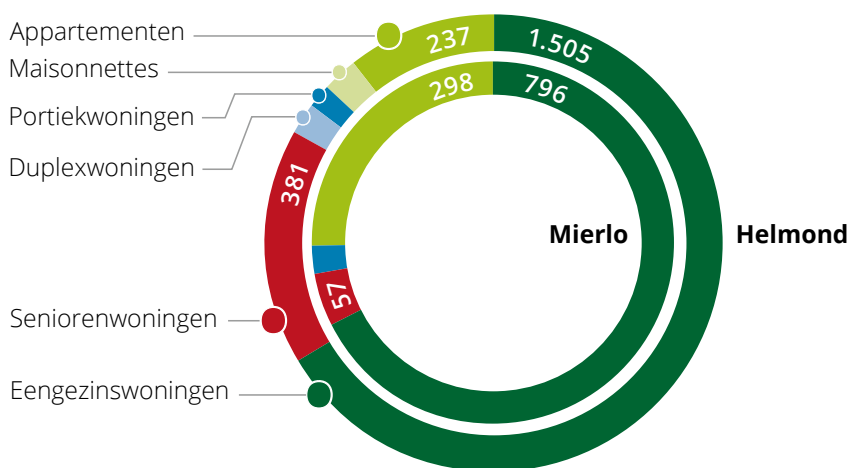
Het woningbezit

Het bezit van Woningstichting Compae is gelegen in Helmond in de wijken Mierlo-Hout, Stiphout, Brouwhuis, Brandevoort en in Mierlo.

Mutaties in het woningbezit

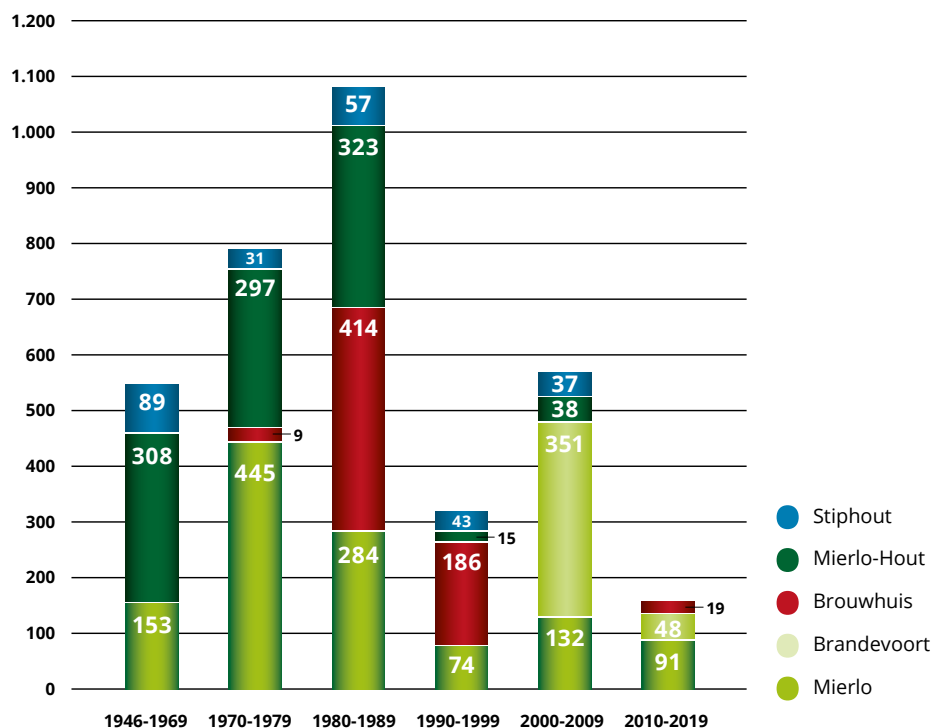
Aantal woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
1 januari 2019	2.275	1.179	3.454
Nieuwbouw	-	-	-
Sloop	-	-	-
Verkocht	-10	-	-10
31 december 2019	2.265	1.179	3.444

De woningen onderverdeeld naar type



Type woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.505	796	2.301
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplexwoningen	46	-	46
Portiekwoningen	42	28	70
Maisonnettes	54	-	54
Appartementen	237	298	535
31 december 2019	2.265	1.179	3.444

De woningen onderverdeeld naar bouwjaar en wijk



Bouwjaar	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
1946-1969	-	-	308	89	153	550
1970-1979	-	9	297	31	445	782
1980-1989	-	414	323	57	284	1.078
1990-1999	-	186	15	43	74	318
2000-2009	351	-	38	37	132	558
2010-2019	48	19	-	-	91	158
Totaal	399	628	981	257	1.179	3.444

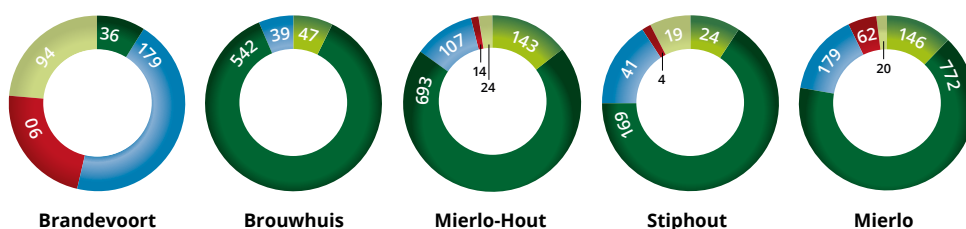
Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en wijk

Bouwjaar	Totaal						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1946-1969	550	-	-	-	-	-	550
1970-1979	636	146	-	-	-	162	944
1980-1989	1.015	63	-	-	-	22	1.100
1990-1999	283	35	-	-	-	-	318
2000-2009	316	243	2	-	58	91	710
2010-2019	116	42	-	9	-	-	167
Totaal	2.916	529	2	9	58	275	3.789

Bouwjaar	Mierlo						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1946-1969	153	-	-	-	-	-	153
1970-1979	387	58	-	-	-	14	459
1980-1989	263	21	-	-	-	-	284
1990-1999	59	15	-	-	-	-	74
2000-2009	46	86	1	-	-	-	133
2010-2019	49	42	-	8	-	-	99
Totaal	957	222	1	8	-	14	1.202

Bouwjaar	Helmond						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1946-1969	397	-	-	-	-	-	397
1970-1979	249	88	-	-	-	148	485
1980-1989	752	42	-	-	-	22	816
1990-1999	224	20	-	-	-	-	244
2000-2009	270	157	1	-	58	91	577
2010-2019	67	-	-	1	-	-	68
Totaal	1.959	307	1	1	58	261	2.587

De woningen onderverdeeld naar huurprijsklasse en wijk



- Goedkoop < 424,44
- Betaalbaar laag > 424,34 < 607,46
- Betaalbaar hoog > 607,46 < 651,03
- Duurder > 651,03 < 720,42
- Duur > 720,42

Huurprijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	-	47	143	24	146	360
Betalbaar laag	36	542	693	169	772	2.212
Betalbaar hoog	179	39	107	41	179	545
Duurder	90	-	14	4	62	170
Duur	94	-	24	19	20	157
Totaal	399	628	981	257	1.179	3.444

Onroerende goederen (niet zijnde woningen) per 31 december 2018

Huurprijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Garages	-	21	149	-	14	184
Parkeerplaatsen	112	-	-	37	-	149
BOG	1	-	-	-	1	2
MOG	-	-	2	-	8	10
ZOG	-	-	-	-	-	-
Totaal	113	21	151	37	23	345

Helmond

319 garages en parkeerplaatsen, een kantoor aan de Houtsestraat, een tandartsenpraktijk (BOG), een steunpunt aan de Dorpsstraat, 32 wooneenheden (MOG) verhuurd aan stichting ORO en een perceel grond aan de Houtse Parallelweg. De 32 wooneenheden zijn verantwoord als 1 VHE. Dit vanwege het feit dat dit complex aan één huurder wordt verhuurd.

Mierlo

14 garages, 8 ruimtes in het Hof van Bethanië aan de Heer van Scherpenzeelweg voor medische en maatschappelijke instellingen (MOG) en 1 pand aan de Marktstraat aan een zorg detachingsbureau (BOG).



Bewoonster Yvonne de Groot kreeg vorig jaar een verlaagd keukenblok

A2

Volkshuisvestings verslag



Beschikbaarheid

We zien op het gebied van beschikbaarheid een forse druk op de woningmarkt. Oorzaken hiervan zijn de demografische ontwikkelingen, het positieve migratiesaldo en de samenstelling van huishoudens. Het aantal inwoners in de regio neemt zodoende toe, evenals het aantal huishoudens. Compaaen heeft hierin de opgave om in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo de kernvoorraad op een verantwoorde wijze in stand te houden. De uiteindelijke opgave is om aan de voorraad jaarlijks netto 25 woningen per jaar toe te voegen. Deze opgave maakt deel uit van de integrale portefeuillestrategie, waar in 2019 mee gestart is.

NIEUWBOUW

In 2019 hebben we geen nieuwbouw opgeleverd. Wel hebben we in 2019 diverse nieuwbouw-projecten opgestart en voorbereid.

- In Mierlo is in 2019 gewerkt aan de realisatie van 16 biobased circulaire multifunctionele woningen in de uitbreidingswijk Luchen. De woningen voldoen aan WoonKeur+ (rolstoeltoe- en doorgankelijk).
- Met de gemeente Helmond en ontwikkelaar Van Bussel wordt gewerkt aan het project Voorstadhalte waar Compaaen 40 sociale huurappartementen afneemt. Dit project gaat in mei 2020 van start.
- In Helmond zijn in 2019 de voorbereidingen getroffen voor de bouw van 8 seniorenwoningen (waarvan 4 koopwoningen voor en door derden en 4 sociale grondgebonden woningen met volledig programma op de begane grond). Het betreft het project de Stilpot. De bouw start in mei 2020 en oplevering wordt verwacht begin 2021.
- Project vd Weidenstraat en omgeving (zie onder sloop)
- Oude brandweerkazerne in Mierlo: realisatie van 10 a 15 appartementen op de locatie van de oude brandweerkazerne in Mierlo. In samenwerking met de gemeente Geldrop-Mierlo wordt momenteel de haalbaarheid onderzocht.
- Dorpsplein Mierlo-Hout: in samenwerking met Savant zorg, Qliq primair, de ondernemers-vereniging, de wijkraad en de gemeente Helmond maken we een stedenbouwkundig plan voor het centrum van Mierlo-Hout. Compaaen wil in het plan 40 a 60 sociale huurappartementen realiseren. Meer informatie op: www.dorpspleinmierlohout.nl

VERKOOP

Compaaen heeft in 2019 10 woningen verkocht. Het huidige verkoopbeleid is jaren geleden vastgesteld. Mede gelet op de huidige druk op de (sociale huur)woningmarkt zijn we in 2019 gestart met herijking van de portefeuillestrategie. Het verkoopbeleid is daar onderdeel van. In 2020 ronden we de nieuwe portefeuillestrategie af.

SLOOP

In 2019 hebben we geen woningen gesloopt. Wel zijn we in 2019 gestart met een herontwikkelings-project. We transformeren in de Van der Weidenstraat in Stiphout 2 eengezinswoningen en 12 duplexwoningen tot 18 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking en 12 kleine appartementen voor jongeren. De sloop is gepland in het eerste kwartaal van 2021 en de start van de bouw medio 2021. Netto voegen we hiermee ook 16 woningen toe.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

In de prestatieafspraken Helmond en Geldrop-Mierlo voor 2019 is vastgelegd dat alle corporaties gezamenlijk maximaal 25% van de beschikbare sociale huurwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders. In Mierlo heeft Compaaen in 2019 25% van de woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. In Helmond is dat percentage 31%, maar hebben de corporaties gezamenlijk de norm van 25% niet overschreden. Op individueel niveau zien we (grote) verschillen tussen corporatie. We maken ons zorgen en zien dat de 25%-norm onder druk komt te staan. We zien de vraag van bijzondere doelgroepen toenemen en tegelijkertijd is de mutatiegraad (en dus het aanbod van woningen) laag. Met de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de collega-corporaties maken we in 2020 afspraken over onder meer de monitoring en de percentages te huisvesten bijzondere doelgroepen per corporatie.

Pilot maatschappelijk urgenten

Uit de evaluatie van de urgentieverordening Eindhoven is de aanbeveling gedaan om woningzoekenden meer keuzevrijheid te geven en de tombola los te laten. De corporaties in Helmond zijn daarom in mei 2019 gestart met de pilot om maatschappelijk urgenten die gekoppeld zijn aan een van de Helmondse corporaties zelf, met voorrang, zelf te laten reageren op het vrijkomende aanbod in Wooniezie. In december 2019 is de pilot geëvalueerd. We concluderen dat de pilot nog te kort loopt om daadwerkelijk conclusies te kunnen trekken. Afsproken is dat we de pilot continueren tot en met april 2020 en evalueren in mei 2020.

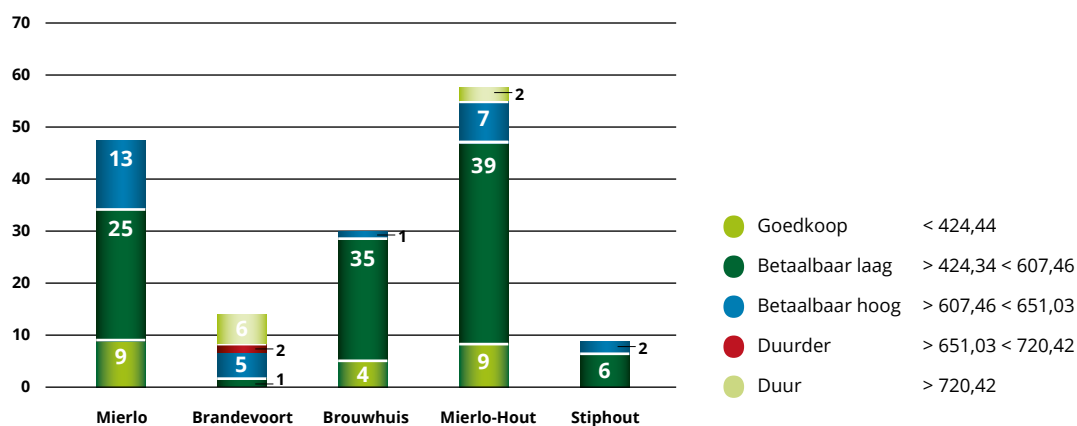
Urgentieverordening

In 2019 is de urgentieverordening 2020-2023 vastgesteld. Op onze website en op Wooniezie is de verordening te raadplegen. De belangrijkste wijziging is dat urgent woningzoekenden de mogelijkheid krijgen om zelf te reageren op het woningaanbod vanaf januari 2021. De betreffende woningcorporatie beoordeelt vervolgens in hoeverre de woning passend is. We hebben daarbij de mogelijkheid om bepaalde woningen uit te sluiten voor urgenten. Zo kunnen we eventuele concentratieproblematiek voorkomen, kunnen we sturen op een betere spreiding van de doelgroepen en bevorderen we een evenredige verdeling van de urgenten woningzoekenden. In de pilot maatschappelijk urgenten doen we hier al ervaring mee op.

Hervestigers

Nederland nodigt elk jaar ongeveer 500 vluchtelingen uit om zich in ons land te vestigen. Deze worden rechtstreeks in gemeenten gehuisvest, de zogenaamde hervestigers. In 2019 is het voornemen verkend om in Helmond hervestigers te huisvesten. Deze verkenning heeft geleid tot het huisvesten van 10 hervestigers uit Libanon in 2020. In 2019 is in dit kader gestart met een projectgroep, bestaande uit o.a. Senzer, de LEVgroep, woningcorporaties en de gemeente Helmond. Compaan maakt actief deel uit van deze projectgroep.

Verhuringen woningen naar wijk en huurprijsklasse



Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	-	4	9	-	9	22
Betalbaar laag	1	35	39	6	25	106
Betalbaar hoog	5	1	7	2	13	28
Duurder	2	-	-	-	-	2
Duur	6	-	2	-	-	8
Totaal	14	40	57	8	47	166

Doorstroming

In 2019 hebben we een doorstroomexperiment voorbereid in Stiphout (project de Stilpot). We maken onze oudere huurders meer attent op passend woningaanbod, dat aansluit bij de toekomstige woningbehoefte, en bevorderen daarmee de doorstroming. Dit experiment gaat van start in 2020. Bij een positieve evaluatie gaan we dit middel vaker inzetten.

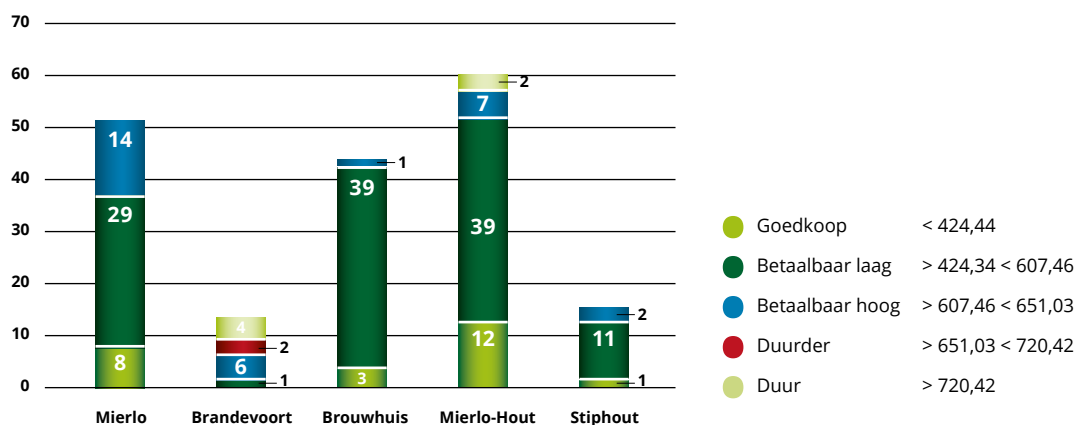
Zoekduur

De druk op de woningmarkt is fors. Binnen onze mogelijkheden zijn we telkens op zoek naar een verbetering van de slaagkans en de zoekduur. Vooral jongeren hebben het lastig op de woningmarkt. Door woningen specifiek te labelen voor jongeren én door woningen toe te wijzen op basis van loting (in plaats van inschrijfduur) vergroten we de slaagkansen voor deze doelgroep van beleid.

DAEB-Verhuringen naar wijk en inkomen

Inkomensgrens	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
< 38.035	9	39	57	8	46	159
> 38.035 en < 42.346	3	-	-	-	-	3
> 42.346	-	1	-	-	1	2
Totaal	12	40	57	8	47	164

Huuropzeggingen woningen per wijk en huurprijsklasse*



Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	-	3	12	1	8	24
Betalbaar laag	1	39	39	11	29	119
Betalbaar hoog	6	1	7	2	14	30
Duurder	2	-	-	-	-	2
Duur	4	-	2	-	-	6
Totaal	13	43	60	14	51	181

*) exclusief 2 uitzettingen die dit jaar hebben plaatsgevonden.



Betaalbaarheid

Onze doelstelling is dat we minimaal 70% van de woningen bereikbaar en betaalbaar houden voor de primaire doelgroep. Dat betekent dat de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens ligt. In 2019 voldoen we met 90% ruim aan deze doelstelling.

VOORTZETTING HUURBELEID

In 2018 heeft Compaen, afgestemd met de huurdersbelangenverenigingen, een nieuw huurbeleid geïntroduceerd. In dit beleid is de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen leidend. Dat houdt in dat nieuwe en vrijkomende woningen aangeboden worden tegen één van de zeven vaste huurprijzen (eenheidsprijzen). Met deze huurprijzen kunnen we voor nieuwe huurders voldoende betaalbare huurwoningen blijven aanbieden. De nieuwe huurprijzen zijn deels gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen die zijn vastgesteld door de overheid. Daarnaast zijn er enkele vaste prijzen toegevoegd om het verschil tussen de verschillende prijzen te overbruggen. De in 2019 gebruikte huurprijzen variëren van € 365 tot € 720.

JAARLIJKSE HUURANPASSING

Compaen heeft ook in 2019 een gematigd huurbeleid toegepast om betaalbaarheid te borgen, in lijn met het Sociaal Huurakkoord. De totale huursom volgt de inflatie. Wij hebben in het verslagjaar geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Onze insteek is om tot meer evenwicht in de huurprijzen te komen en de verschillen in huurprijzen binnen eenzelfde straat weg te werken. De zeven eenheidsprijzen, onze streefhuren, zijn dan ook het uitgangspunt bij de jaarlijkse huuraanpassing geweest. Om de historisch gegroeide verschillen in huren geleidelijk aan te reduceren hebben we in 2018 en 2019 daarom bij de jaarlijkse huuraanpassing verschillende percentages gehanteerd: van 0% (als de huurprijs hoger is dan de streefhuur) tot 2,1% (als de huurprijs lager is dan de streefhuur). Dit beleid zetten we voort in 2020 en verder.

Voor de woningen voor senioren in de Ark, Houtvoort en Franciscanessenhof heeft Compaen net als voorgaande jaren het tweehurenbeleid bij mutatie toegepast. Met de huurdersbelangenverenigingen is overeenstemming bereikt over het door Compaen te hanteren huurbeleid. We hebben in 2019 geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen.

TOEWIJZINGSREGELS

Toewijzingsgrens

In 2019 moesten volgens de Europese regelgeving de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 720,42 voor 80% verhuurd worden aan woningzoekenden met een gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen tot € 38.035 per jaar. Daarbij mocht 10% verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 per jaar. Tot slot mocht 10% verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen boven € 42.436 (vrij toewijzen).

Compaen heeft in 2019 van de vrijgekomen woningen 98,2% verhuurd aan mensen met een huishoudinkomen onder € 38.035, 0,6% aan mensen met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en 1,2% aan mensen met een inkomen boven € 42.436. Daarmee voldoen we aan de Europese norm. In 2020 onderzoeken we met onze stakeholders of we meer gebruik willen maken van de ruimte in de Europese norm om mensen met lage middeninkomens te helpen aan huisvesting.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Het gaat om huishoudens die met hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt (de norm passendheid). Compaen moet een passende woning toewijzen aan ten minste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Huishoudens dus die met hun inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met

een kale huur onder de aftoppingsgrens. De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (met een kale huurprijs tot maximaal € 720,42), van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Compaen heeft in 2018 in totaal 100% van de woningen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Compaen voldoet daarmee aan de norm van passend toewijzen.

VROEGSIGNALERING

Vroegsignalering is een project in samenwerking met de gemeente en de collega-corporaties. Het doel van het project is om mensen die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen, snel te kunnen helpen. De pilot vroegsignalering schulden in Geldrop-Mierlo wordt verlengd met een jaar en in de tweede helft van 2020 geëvalueerd. In Helmond is in november 2019 gestart met de pilot vroegsignalering, met input van Compaen. De pilot is voor een jaar en vindt vooralsnog niet plaats in de wijken waar Compaen bezit heeft. We volgen het proces en de bevindingen met belangstelling.

HUURINCASSO

Huurachterstanden

De hoogte van de huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2019 bedroeg € 99.428. Dat is 0,44% van de jaarhuur. In vergelijking met eind 2018 is de huurachterstand nagenoeg gelijk gebleven (stijging van 0,02%). Bij het ontstaan van huurachterstand heeft Compaen de huurder meerdere malen in een kort tijdsbestek benaderd voor het maken van betaalafspraken. De totale portefeuille bij de deurwaarder van de zittende huurders is eind 2019 gedaald naar 45 dossiers ten opzichte van 51 in 2018. Compaen zit wat het huurachterstandenpercentage ruim onder het gemiddelde van de branche, als we kijken naar de benchmark huurincasso (0,73%).

Huisuitzettingen

Compaen spant zich structureel in om huisuitzettingen in verband met huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. We zijn in 2019 twee keer tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning overgegaan. In deze gevallen speelde er meer dan alleen een huurachterstand. In 2018 ging het om 9 huisuitzettingen op basis van huurachterstand.

Kansen- en sanctiebeleid

Op 11 januari 2018 hebben de corporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) ingestemd met nieuw gezamenlijk beleid rondom het thema kansen en sancties (het kansen- en sanctiebeleid). Huurders die voor overlast zorgen, schade veroorzaken aan hun woning, een huurachterstand hebben of zich op een andere manier niet aan de regels houden, willen we aanpakken. Maar dan wel op een duidelijke en eerlijke manier, waarbij mensen de kans krijgen om zich te verbeteren. Samen hebben we afspraken gemaakt over de manier waarop we omgaan met huurders die voor ernstige overlast of (financiële) schade zorgen. De gegevens van deze huurders leggen we vast, zodat ze drie jaar geen woning kunnen huren bij de corporaties of alleen onder bijzondere voorwaarden. De implementatie van dit nieuwe beleid is vertraagd. Een van de belangrijkste oorzaken hiervoor is de privacywetgeving. De Autoriteit Persoonsgegevens moet toestemming geven voor het delen van deze gegevens (de kansen- en sanctielijst) in SGE-verband. Voor de zomer van 2020 verwachten we hier geen duidelijkheid over. We hebben in 2019 met de collega-corporaties geïnventariseerd in hoeverre dit nieuwe uitstel tot problemen leidt. De uitkomst hiervan is dat we streven naar een soort overgangsregeling in de eerste helft van 2020.



Kwaliteit en duurzaamheid

Ons woningbezit staat er goed bij. Zo scoren we in de Aedes-benchmark een 7,3 op ervaren woningkwaliteit. Landelijk is dit cijfer een 6,9. De technische woningkwaliteit, uitgedrukt in een energie-index van 1,41, is ook beter dan het landelijk gemiddelde van 1,57. Na herlabeling in 2019 bleek de gemiddelde energie-index zelfs nóg gunstiger te zijn met 1,34. Daar zijn we trots op!

RENOVATIE

In Mierlo-Hout zijn 18 woningen in de Zeeltstraat in 2019 grondig aangepakt: nieuwe gevels, extra dakisolatie, zonnepanelen en vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten. De begane grond woningen zijn vergroot en de bovenwoningen hebben nu een ruim terras. De woningen hebben een geheel nieuwe uitstraling gekregen. Inmiddels hebben we 54 van de 108 woningen gerenoveerd. In 2020 pakken we het vierde blok (18 woningen) van de Ruisvoornstraat 19 tot en met 36 aan. In 2021 het vijfde blok en in 2022 het zesde en laatste blok. In 2019 hebben we 3 benedenwoningen aardgasvrij gemaakt en infraroodverwarming toegepast. Het systeem werkt goed. In 2020 gaan we opschalen en ook een aantal bovenwoningen aardgasvrij maken. Ook mogen zittende bewoners zelf kiezen of ze verwarming op gas of infrarood willen.

De uitvoering van de renovatie- en verduurzamingsmaatregelen van 23 woningen aan de Pastoor Elzenstraat is in verband met de aanwezigheid van flora en fauna verplaatst van 2019 naar 2020.

ONDERHOUD

In 2019 is op basis van de vastgestelde onderhoudsbegroting voor een bedrag van € 8.764k aan onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De in 2019 uitgevoerde onderhoudsactiviteiten zijn onder te verdelen in de volgende onderhoudsactiviteiten:

- Planmatig onderhoud. In 2019 is voor € 4.918k aan planmatig onderhoud uitgevoerd.
- Contractonderhoud. Contractonderhoud is het onderhoud dat periodiek wordt uitgevoerd aan installaties en gebouwonderdelen, om deze in conditie te houden en om aan de wettelijke voorschriften op het gebied van gezondheid en veiligheid te voldoen. Het gaat hierbij om liften, verwarmingsinstallaties, mechanische ventilatie, hydrofoor en warm water, brandmelders, stadsverwarmingsunits, automatische schuifdeuren en poorten.
In 2019 is voor € 494k aan contractonderhoud uitgevoerd.
- Niet-planmatig onderhoud. Onder het niet planmatig onderhoud vallen het mutatieonderhoud en reparatieverzoeken. In 2019 is voor € 3.352k aan niet-planmatig onderhoud uitgevoerd.

Van het planmatig onderhoud is voor een bedrag € 2.421k geactiveerd en van de totale onderhoudskosten is voor een bedrag van € 65k rekening gebracht bij derden.

Per saldo bedragen de lasten voor onderhoudsactiviteiten voor 2019 € 6.278k. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeelskosten en exclusief toegerekende overige organisatiekosten. We hebben in 2019 niet al het begrote planmatig onderhoud kunnen uitvoeren. Dat heeft de volgende oorzaken:

- Vanwege flora en fauna wetgeving doorschuiven van project Pastoor Elzenstraat
- Tijdelijke capaciteitsproblemen bij onze aannemers
- Capaciteitsproblemen intern, waardoor we meer tijd nodig hadden voor de voorbereiding en opname van planmatige werkzaamheden. Mede om deze reden hebben we de formatie uitgebreid.
- We begroten op basis van een geschat aantal keukens, badkamers en toiletten op basis van technische levensduur. Het is aan de huurder om gebruik te maken van de mogelijkheid om deze elementen te laten renoveren. Veel van onze huurders gaan zuinig om met de woning en kiezen voor uitstel van het binnenonderhoud. Dat verdient een compliment.

VEILIGHEID

In 1999 zijn wij gestart met het aanpassen van onze woningen aan de eisen van het Politiekeurmerk. Bij renovaties en werkzaamheden waarbij hang- en sluitwerk of buitenverlichting aan de orde is, worden door Compaen consequent de actuele voorschriften met betrekking tot het Politiekeurmerk gevolgd. Op deze wijze blijft onze woningvoorraad up-to-date op dit gebied. Tussentijdse wijzigingen in de voorschriften worden niet met terugwerkende kracht uitgevoerd.

ENERGIELABELS

Eind 2019 hebben we alle woningen van nieuwe energielabels voorzien. De reden om dit in één keer te doen (en niet tussentijds), is dat we gebruik hebben gemaakt van een wettelijke geldigheid van 10 jaar van deze labels. Na het opnieuw indexeren van de labels eind 2019 bleek de gemiddelde energie-index 1,34 te zijn, waarbij 65% van de woningvoorraad energielabel B of beter had. Compaen voldoet hiermee al ruimschoots aan de doelstelling van gemiddeld label B in 2020. Overigens zijn de geplaatste zonnepaneelpakketten nog niet verwerkt in de energielabels. De werkelijke energie-index en het aantal woningen dat een B label of beter heeft zal daardoor nog positief worden beïnvloed.

DUURZAAMHEIDSPROJECTEN

Luchen

In goede samenwerking met 3 collega-corporaties: 'thuis, Woonlinie en Kleurrijk Wonen en architectenbureau NBA is gewerkt aan een bouwconcept voor biobased, circulaire, energieleverende en natuurinclusieve woningen. In de woningen wordt onder andere massief hout (CLT) voor de constructie en industriële hennep als isolatiemateriaal gebruikt. In de houten constructie zit per woning circa 30 ton CO₂ opgeslagen. Daarnaast produceert de woning meer duurzame energie dan er wordt gebruikt. We hebben veel geloof in dit type bouwmethode als deel van de oplossing voor het CO₂ vraagstuk. De woningen worden in modules fabrieksmatig gebouwd. De modules, 2 tot 4 per woning, worden na transport op de bouwplaats samengevoegd. Compaen zal 16 van deze woningen in een speciaal voor het plan Luchen ontworpen verschijningsvorm, met een volledig woonprogramma op begane grond, realiseren. De woningen worden per 4 geplaatst. De eerste 4 worden volgens huidige planning in november 2020, de laatste 4 in maart 2021.

Ketelvervanging

Begin 2019 zijn de cv-ketels van Agpo Ferroli als onveilig in het nieuws gekomen. Compaen had 327 van deze ketels. Besloten is om versneld tot vervanging over te gaan. Dit betekent dat we 2 tot 3 jaar eerder overgaan tot vervanging dan theoretisch nodig. Bij één complex in Brandevoort onderzoeken we in 2020 een gasloos alternatief voor deze ketelvervanging.

Zonnepanelen

In 2018 is een partij geselecteerd die op 900 woningen van Compaen zonnepanelen gaat plaatsen. Dit project is gestart in het vierde kwartaal van 2018 en loopt tot eind 2020. Tot en met eind 2019 heeft Compaen op zo'n 480 woningen zonnepanelen weten te plaatsen. Daarnaast wordt verwacht dat eind 2020 circa 25% van de woningvoorraad is voorzien van zonnepanelen. Het energetische effect van deze zonnepanelen is overigens nog niet verwerkt in de energie-indexen.



Het bevorderen van de leefbaarheid

De technische kwaliteit van onze woningen is uitstekend. Naast de technische kwaliteit is ook het welzijn van onze huurders – het sociale beheer – belangrijk. We blijven ons inzetten voor een prettige woonomgeving. We proberen zo dicht mogelijk naast onze klant te staan. Het weten wat er speelt in een gebouw, buurt of wijk is van essentieel belang. We proberen elk signaal op te pikken. Binnen onze afdeling Wonen is het sociaal beheer een belangrijk onderdeel. De komende jaren zal dit alleen nog maar toenemen.

BUURTBEMIDDELING

Compaen continueerde in 2019 de overeenkomst buurtbemiddeling in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo. Jaarlijks betaalt Compaen een bijdrage aan deze buurtbemiddeling. Opgeleide vrijwilligers gaan, aangestuurd door een betaalde kracht, aan de slag met buurtbemiddeling. Als bewoners overlast ervaren of een probleem hebben met één van hun buren of andere omwonenden, kan buurtbemiddeling ingeschakeld worden. Deze vrijwilligers zetten zich in voor de samenleving en proberen de contacten te verbeteren. Juist doordat zij zich vrijwillig inzetten voor hun medemens, bereiken ze aardige resultaten. Compaen heeft ook in 2019 diverse malen buurtbemiddeling ingezet bij kleine irritaties tussen buurtbewoners.



Straatvergadering in Brouwhuis

AANPAK ACHTERPADEN

Veel woningen kennen een achterpad als ontsluiting voor de achterom van de woning. We hebben ook in 2019 geconstateerd dat er behoefte bij bewoners is aan veiligheid en privacy in en om de woning. Afsluiten van een achterpad door middel van poorten en het aanbrengen van verlichting was nog steeds gewenst daar waar het nog niet was toegepast. Ongenode gasten hebben op deze manier geen toegang meer tot het pad. Ook zijn er gelijktijdig, indien daar aanleiding toe was, maatregelen genomen ter bestrijding van onkruid. Samen met bewoners blijven we ons inzetten voor een leefbare woonomgeving met veilige straten en buurten.

BUURTBEHEERDER

Vanaf 2008 is er een buurtbeheerder in Brouwhuis voor Compaen actief. Inzet van buurtbeheerders is een gezamenlijk initiatief van gemeente Helmond en de corporaties in Helmond. In 2017 is samen met de gemeente en de corporaties gekeken naar uitbreiding van buurtbeheer in Helmond om een dekkend netwerk over heel Helmond te krijgen. Dit betekende voor Compaen dat we buurtbeheer in al onze wijken zouden starten. In 2018 heeft Compaen de functie van buurtbeheerder zelf ingevuld voor als onze wijken in Helmond. De buurtbeheerder heeft de leefbaarheid in alle wijken van Helmond waar Compaen woningbezit heeft in zijn takenpakket en houdt zich voornamelijk bezig met de woonomgeving en openbare ruimten. Hij maakt zijn rondes in de wijken, spreekt mensen aan, legt de verbinding tussen bewoners, ziet erop toe dat huisvuil correct wordt aangeboden, de omgeving netjes blijft et cetera. De kosten voor de buurtbeheerder worden gedragen door Compaen en de gemeente Helmond.

LEEFBAARHEID IN HELMOND EN MIERLO

In de prestatieafspraken die Compaen, collega-corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in Helmond en Geldrop-Mierlo hebben gemaakt vormt leefbaarheid een belangrijk onderwerp. Hier zijn in 2019 duidelijke afspraken over gemaakt: zowel structureel als specifiek voor 2020.

Compaen heeft in 2019 geïnvesteerd in leefbaarheid met betrekking tot:

- de inzet van de buurtbeheerder;
- het bevorderen van de veiligheid (materiaal, hardware);
- ontwikkeling of bijdrage aan wijkvisie of wijkontwikkelingsplannen en uitvoering speerpunten;
- schoonmaakactie portalen;
- poorten, achterpaden en verlichting;
- aanpak van situaties met hennep en/of (woon)overlast;
- financiële bijdragen SMO, huurdersorganisaties, buurtbemiddeling et cetera;
- het verwijderen van graffiti;
- aanpak groenonderhoud;

In het verslagjaar is door Compaen voor een bedrag van ruim € 131k besteed aan leefbaarheid.

VANEIGES IN HELMOND

Het vinden van de juiste ondersteuning, zorg en passende huisvesting is niet altijd vanzelfsprekend. Er zijn mensen die daarin moeilijk zelf hun weg kunnen vinden. Als wij het als professionals samen doen én anders dan eerst, komt het wél 'van eiges' goed op gang. Daarom zijn wij VanEiges gestart in Helmond, een samenwerking tussen professionals van de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, diverse maatschappelijke organisaties en politie. We gaan uit van de kracht van de bewoners zelf en halen de schotten tussen de deelnemende organisaties weg. Wat wil de bewoner, wat kan de bewoner 'van eiges' en wat heeft de bewoner van ons nodig? Die vragen staan centraal. We komen geregeld bij elkaar om bewonersvragen en -behoeften te bespreken. We gaan daarbij uit van de individuele situatie, problematiek en mogelijkheden van een bewoner en vertrouwen VanEiges op elkaars vakkennis en ervaring. We streven ernaar binnen 6 weken een duurzame oplossing in gang te zetten die werkt voor de bewoner.

We zijn met VanEiges als pilot gestart in de wijken Helmond-Noord en Mierlo-Hout/Helmond-West. Afhankelijk van de ervaringen verbeteren we de aanpak nóg verder en breiden we VanEiges uit in Helmond en daarbuiten.

MAATWERKTAFEL IN GELDROP-MIERLO

Voor complexe zaken waar meerdere zorg- en welzijnsorganisaties bij betrokken zijn doen we actief mee met de maatwerktafel in Geldrop-Mierlo. De eerste ervaringen zijn heel positief, dus daar gaan we mee door.



Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Onze samenleving verandert. Een steeds groter wordende groep mensen kan niet meer volledig zelfstandig wonen. Zij hebben een vorm van begeleiding nodig. Verder zijn er ook de ouderen die zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen en de noodzakelijke zorg willen ontvangen. Compaen participeert in het lokale zorgnetwerk en draait mee in verschillende pilots. Binnen dit lokale zorgnetwerk heeft Compaen nauw contact met diverse zorgaanbieders in Helmond en Geldrop-Mierlo. Compaen werkt samen met zorgaanbieders voor ouderenzorg, organisaties die mensen een beperking begeleiden, de GGZ, Bemoeizorg en maatschappelijke opvang.

VOLDOENDE HUISVESTING VOOR DE FOCUSGROEPEN

Samen met de gemeente, collega-corporaties en zorgpartijen hebben we in 2019 een projectgroep opgestart die zich richt op het uitwerken van een drietal focusgroepen in relatie tot wonen en zorg:

- Uitstroom intramurale opvang (beschermd wonen).
- Huisvesting jongeren met begeleiding.
- Huisvesting overlast gevende huurders (waaronder de mogelijkheden van specifieke woonvormen).

Op basis van een eerste analyse zal in 2020 een verdere uitwerking plaatsvinden van deze drie focusgroepen. De uitwerking richt zich niet alleen op de gewenste hoeveelheid maar ook op de inzet van beschikbare instrumenten (bijvoorbeeld op het gebied van woonruimteverdeling).

LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

Bij alle nieuwbouwprojecten die wij de afgelopen jaren gerealiseerd hebben is levensloopbestendigheid een belangrijk uitgangspunt. Voor zover mogelijk wordt al bij de planontwikkeling rekening gehouden met de locatie van de woningen ten opzichte van de noodzakelijk geachte voorzieningen. Het interieur en de indeling van de woningen is zoveel mogelijk conform Woonkeur. Dit betekent dat de woningen zodanig gebouwd worden dat deze geschikt zijn voor alle leeftijdsgroepen.

MEEDOEN 55+

We participeren in Mierlo-Hout in het project Meedoen 55+. Met deze pilot wordt getracht om ouderen die financieel moeilijk kunnen ronkomen en daardoor minder deelnemen aan activiteiten weer mee te laten doen. De gemeente evalueert deze pilot in 2020 en kijkt of het ook in andere wijken kan worden ingezet.

ONDERZOEK HUISVESTING OVERLASTVEROORZAKERS

We hebben in 2019 ook meegewerkt en geparticipeerd in relatie tot het manifest 'Een gezamenlijk antwoord op kwetsbaarheid' ten aanzien van het huisvesten van overlastveroorzakers. Dit manifest is een coproductie van alle Helmonds corporaties, waarbij woCom en Volksbelang de aanjagers zijn. De vervolgacties hiervan zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2020 van Helmond.

GLASVEZEL EN DOMOTICA

Samen met Glasvezel Helmond hebben we in 2019 de communicatie verzorgd richting onze huurders over de aanleg van glasvezel in Mierlo-Hout en Brouwhuis. Een van de uitgangspunten is de verdere digitalisering van de zorg, waarbij gebruikgemaakt wordt van glasvezel en domotica.

SLEUTELKASTJES

Samen met gemeente, corporaties en zorgorganisaties is gekeken naar een adequate oplossing voor de 'sleutelkastjesproblematiek'. Het is hierbij van belang om het aantal inbraken via genoemde voorziening te gaan verminderen en het veiligheidsgevoel van de bewoners te vergroten. Dit project wordt afgerond in 2020.



Artist impressie van Voorstadhalte in Mierlo-Hout. Hier komen veertig appartementen.



Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

HUURDERS

Compaen streeft naar een goed gesprek met haar huurders en andere belangstellende partijen die nauw bij ons werk en onze organisatie betrokken zijn. De huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. In 2019 heeft acht keer overleg plaatsgevonden met de twee huurdersorganisaties: Huurders Belangen Vereniging Compaen (Helmond) en de Huurders Belangen Vereniging Mierlo. Onderwerpen van het overleg zijn het gevoerde beleid waaronder het huurbeleid, leefbaarheid, onderhoud, de begroting en het woonruimteverdelingsbeleid. Maar ook zijn er zaken aan de orde gekomen zoals de stand van zaken van de nieuwbouwprojecten en de urgentieverordening. Verder hebben we in 2019 wijkbijeenkomsten georganiseerd in Mierlo en Brandevoort. Beide bijeenkomsten werden druk bezocht en leverden waardevolle input op. Deze bijeenkomsten komen voort uit de afspraak die we met de verenigingsleden hebben gemaakt toen Compaen stichting is geworden. De bijeenkomsten worden vele malen drukker bezocht dan de algemene ledenvergaderingen die we voorheen hielden. Ook is er veel meer directe interactie en contact door het laagdrempelige karakter van de bijeenkomsten. We vragen huurders vooraf aan te geven welke onderwerpen ze graag zouden bespreken en op basis daarvan bereiden we de avond voor. Zowel de huurders als de medewerkers van Compaen zijn erg positief over deze wijze van communicatie. We hebben ervaren dat 2 wijken per jaar een prettige frequentie oplevert. In 2020 staan Mierlo-Hout en Brouwhuis op de agenda.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties leggen elk jaar de prestatieafspraken vast. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar maken. Om tot dergelijke afspraken te komen zijn wij in 2018 met elkaar, zowel in Helmond als in Geldrop-Mierlo, de dialoog aan gegaan over de lokale ambities. Op de woonvisie heeft Compaen biedingen gedaan voor 1 juli 2019. Biedingen die vooraf met de huurdersorganisaties zijn besproken en akkoord zijn bevonden. Vervolgens is het proces gestart van het maken van prestatieafspraken. In Helmond en Geldrop-Mierlo zijn voor 2020 de prestatieafspraken weer vastgelegd met als doel gezamenlijk de lokale volkshuisvestelijke ambities optimaal vorm te geven. Een intensief proces met als resultaat dat in december de prestatieafspraken 2020 in Helmond en Geldrop-Mierlo met alle betrokken partijen zijn getekend.

BEWONERSCOMMISSIES

Naast de huurdersbelangenverenigingen zijn er ook bewonerscommissies actief. In een woongebouw is de bewonerscommissie een belangrijke schakel tussen huurders en Compaen. De onderwerpen die aan de orde komen zijn vaak van praktische aard en hebben te maken met zaken die betrekking hebben op het woongebouw of op de buurt. In totaal zijn er vier bewonerscommissies actief, waar Compaen halfjaarlijks overleg mee heeft gevoerd in 2019.

VVE'S

Compaen is lid van diverse Verenigingen van Eigenaren (VVE's) in Helmond en Mierlo. In Brandevoort zijn diverse combinatieprojecten van koop- en huurwoningen. Voor het gezamenlijke binnenterrein en/of parkeergarages zijn hier VVE's actief, waarvan Compaen als eigenaar van de huurwoningen lid is.

We zijn ook lid van de VvE van de woongebouwen de Ark in Stiphout, Houtvoort in Mierlo-Hout, Delta Staete in Brouwhuis, Hof van Bethanië en Den Binnen in Mierlo en de Margrietstraat in Mierlo. Als lid van de Vereniging van Eigenaren behartigen wij de belangen van de huurders en leveren wij een bijdrage aan de leefbaarheid zodat de huurders zich prettig voelen in hun woning en woonomgeving.

(BEWONERS)COMMUNICATIE

Website

Op onze website www.compaen-wonen.nl staat naast algemene informatie ook informatie over onder andere het uit te voeren onderhoud, het verkoopbeleid en over nieuwe projecten. We hebben in 2019 geconstateerd dat de website niet meer up-to-date is en dat informatie lastig te vinden is. In 2020 wordt daarom een nieuwe website opgeleverd, met actuele informatie die zo laagdrempelig mogelijk te raadplegen is.

Compas

Twee keer per jaar, in de maanden mei en december, verschijnt het bewonersblad Compas. Dit blad wordt verspreid onder alle huurders en stakeholders. Als er aanleiding is om tussentijds huurders in een bepaalde straat of buurt te informeren over een specifiek onderwerp, dan maken wij hiervoor gebruik van een gerichte communicatie. Voorbeeld hiervan is de informatiebrochure over het uit te voeren groot onderhoud aan de woonblokken in de Zeeltstraat.

REGIONALE GESCHILLEN COMMISSIE

Compaen is aangesloten bij de Regionale Geschillen Commissie (RGC). De RGC is ook de geschillencommissie van de corporaties woCom, Woonpartners, Goed Wonen, Helpt Elkander, Bergopwaarts en Peelrand Wonen. Het secretariaat wordt verzorgd door Goed Wonen in Gemert. Huurders maar ook woningzoekenden die klachten hebben over Compaen en vinden dat zij onvoldoende gehoor vinden bij Compaen, kunnen zich tot deze onafhankelijke commissie wenden. De commissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en diverse leden. Het reglement is bij alle deelnemers verkrijgbaar en staat ook op onze website. In 2019 is er één klacht naar de RGC gegaan. Het betrof een melding van overlast. Uitspraak in deze zaak vindt plaats in het eerste kwartaal van 2020.



	2019	2018
GEGEVENS WONINGBEZIT		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.444	3.454
Garages	184	184
Parkeerplaatsen	149	150
Bedrijfsgebouwen	12	12
Totaal	3.789	3.800

MUTATIES IN HET WONINGBEZIT

Woningen en woongebouwen

Nieuwbouw	0	21
Aankoop	0	1
Verkoop	-10	-4
Mutatie type	0	-1
Sloop	0	0

Overige mutaties

Garages	0	0
Parkeerplaatsen	-1	0
Bedrijfsgebouwen	0	1
Totaal	-11	18

AANTAL WONINGEN NAAR HUURPRIJSKLASSE (2019 EN 2018)

Goedkoop, minder dan € 424,44 (€ 417,34)	360	343
Betaalbaar, tussen € 424,44 en € 607,46 (€ 597,30)	2.212	2.325
Betaalbaar, tussen € 607,46 en € 651,03 (€ 640,14)	545	431
Duurder, tussen € 651,03 en € 720,42 (€ 710,68)	170	272
Duur, meer dan € 720,42	157	83
Totaal	3.444	3.454

KWALITEIT

Onderhoud per woning	1.823	1.792
----------------------	-------	-------

PRIJS / KWALITEIT VERHOUDING

Gemiddelde netto huurprijs	550	535
Gemiddeld aantal punten wws	170	167

2019

2018

HET VERHUREN VAN WONINGEN

Woningzoekenden centrale registratie	93.164	81.100
Mutaties	166	227
Mutatiegraad	5,40%	5,90%
Huurmatigingen totaal	0	0
Huurachterstand in %	0,44%	0,42%
Huurderving in %	1,23%	1,24%
Automatische incasso's in %	75,00%	80,00%

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

ICR*	-0,50	2,15
Loan to Value (op basis beleidswaarde)	51,62%	53,16%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	48,77%	67,22%
Solvabiliteit (marktwaarde)	76,35%	74,37%
Dekkingsratio	0,00%	19,81%
Dekkingsratio nieuwe uitingen	28,76%	0,00%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,80%	3,73%

BALANS EN WINST- & VERLIESREKENING

Eigen vermogen per woning	110.888	110.271
Totaal opbrengsten per woning	6.612	6.571
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten per woning	530	645
Overige dir. operationele lasten expl. bezit per woning	1.281	1.231

PERSONEELSBEZETTING

Directie / Secretariaat	1,72	1,67
Financiën	3,78	3,19
Wonen	6,61	7,94
Leefbaarheid	1,00	0,75
Beheer toezichhoudend	3,17	3,00
Beheer uitvoerend	2,00	2,00
Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen	5,29	5,15
Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	6,37	5,79

* De ICR is ultimo boekjaar 2019 negatief door de zware vennootschapsbelastinglast over boekjaar 2019.

B Jaarrekening



Geconsolideerde balans

Op de volgende pagina's treft u achtereenvolgend de geconsolideerde balans, na resultaatbestemming, per 31 december 2019, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening en het geconsolideerde kasstroomoverzicht per 31 december 2019 aan.



Geconsolideerde balans

Na resultaatbestemming per 31 december 2019

(Bedragen in €)

		2019	2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	482.140.989	436.535.286
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	5.151.428	4.472.227
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	428.816	393.733
Totaal vastgoedbeleggingen		487.721.233	441.401.246
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4	3.110.134	3.330.113
Totaal materiële vaste activa		3.110.134	3.330.113
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.1	244.500	244.500
Latente belastingvordering(en)	2.2	388.377	208.085
Leningen u/g	2.3	216.994	224.635
Totaal Financiële vaste activa		849.871	677.220
SOM DER VASTE ACTIVA		491.681.238	445.408.579
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	-	1.185.500
Overige voorraden	3.1	101.347	104.014
Totaal Voorraden		101.347	1.289.514
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	103.342	100.535
Overheid	4.2	16.397	3.998
Belastingen en premies sociale verzekering	4.3	741.795	-
Overige vorderingen	4.4	93.927	113.024
Overlopende activa	4.5	27.873	30.846
Totaal vorderingen		983.334	248.403
Liquide middelen			
Liquide middelen	5.1	7.421.123	6.747.149
Totaal liquide middelen		7.421.123	6.747.149
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		8.505.804	8.285.066
TOTAAL ACTIVA		500.187.042	453.693.645

(Bedragen in €)

2019

2018

PASSIVA

Groepsvermogen

Herwaarderingsreserve	6.1	304.809.575	262.265.356
Overige reserves	6.2	77.088.961	75.127.474
Totaal groepsvermogen		381.898.536	337.392.830

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	7.1	2.328.391	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	-	2.667.913
Overige voorzieningen	7.3	29.748	19.137
Totaal voorzieningen		2.358.139	2.687.050

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	107.927.860	101.032.896
Totaal langlopende schulden		107.927.860	101.032.896

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	9.1	4.605.036	4.112.346
Schulden aan leveranciers	9.2	888.135	1.503.547
Belastingen en premies sociale verzekering	9.3	166.621	4.851.770
Overige schulden	9.4	27.207	28.896
Overlopende passiva	9.5	2.315.508	2.084.310
Totaal kortlopende schulden		8.002.507	12.580.869

TOTAAL PASSIVA

500.187.042

453.693.645



Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(Bedragen in €)		2019	2018
Huuropbrengsten	10	22.770.210	22.270.497
Opbrengsten servicecontracten	11.1	360.816	370.160
Lasten servicecontracten	11.2	-399.814	-373.210
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.825.689	-1.768.346
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.147.144	-6.932.353
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.412.426	-4.765.275
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.345.953	8.801.471
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.902.321	629.608
Toegerekende organisatiekosten		-42.369	-49.541
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.556.600	-434.196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	303.352	145.871
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-2.442.513	-
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	44.077.119	37.310.818
Niet-gereal. waardever. vastgoedport. bestemd v. verkoop	16.3	-	144.734
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		41.634.606	37.455.552
Overige organisatiekosten	17	-303.029	-287.927
Leefbaarheid	18	-130.744	-54.947
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	618	169
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.999.633	-4.224.993
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.999.015	-4.224.824
Resultaat voor belastingen		46.851.122	41.835.195
Belastingen	20	-2.345.416	-5.651.832
Resultaat na belastingen		44.505.706	36.183.363



Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2018 (Bedragen x €1)

2019

2018

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten	22.880.934	22.333.084
Vergoedingen	360.816	370.160
Overige bedrijfsontvangsten	7.641	59.590
Renteontvangsten	9.091	749
Saldo ingaande kasstromen	23.258.481	22.763.583

Uitgaven

Personeelsuitgaven	1.284.288	1.227.446
Onderhoudsuitgaven	6.934.378	6.014.460
Overige bedrijfsuitgaven	3.384.605	3.256.083
Renteuitgaven	3.998.303	4.119.370
Sectorspecifieke heffing	0	274.118
Verhuurderheffing	3.055.573	3.071.951
Leefbaarheid	85.871	43.614
Vennootschapsbelasting	10.512.708	0
Saldo uitgaande kasstromen	29.255.726	18.007.042

Kasstroom uit operationele activiteiten

-5.997.245

4.756.541

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	1.861.921	586.652
Saldo MVA ingaande kasstroom	1.861.921	586.652

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	109.049	3.239.104
Woningverbetering	2.420.505	1.237.404
Aankoop woningen	0	193.800
Investerings overig	48.803	61.163
Saldo MVA uitgaande kasstromen	2.578.357	4.731.471

FVA

Ontvangsten verbindingen	0	7.347
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	7.347

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

-716.436

-4.137.472

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	11.500.000	0
---------------------------	------------	---

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	4.112.346	4.007.164
-----------------------------	-----------	-----------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.387.654	-4.007.164
--	------------------	-------------------

Toename/afname van geldmiddelen	673.974	-3.388.095
--	----------------	-------------------

Wijziging kortgeld	0	0
--------------------	---	---

Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.747.149	10.135.244
---	-----------	------------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.421.123	6.747.149
---	-----------	-----------

Toename (afname) van geldmiddelen	673.974	-3.388.095
--	----------------	-------------------

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening.



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

ACTIVITEITEN

De activiteiten van Woningstichting Compaen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende aan de Houtsestraat 69, 5706 LR te Helmond, zijn erop gericht mensen te huisvesten die daar zelf niet in kunnen voorzien, geheel in de geest van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het KvK-nummer van Woningstichting Compaen is 40236239.

GROEPSVERHOUDINGEN

Woningstichting Compaen is voor 100% aandeelhouder van Compaen Energie BV. Bij Compaen Energie BV zijn de commerciële activiteiten met betrekking tot de levering van energie die opgewekt wordt uit bodemwarmte ondergebracht. Woningstichting Compaen is voor 25% aandeelhouder van de gezamenlijk met de Helmondse woningcorporaties Woonpartners, Volksbelang en woCom opgerichte 'Woonwagens en Standplaatsen Beheer BV'. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in geplaatst kapitaal
Compaen Energie BV	Helmond	100%

Niet-geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in geplaatst kapitaal
Woonwagens en Standplaatsen Beheer BV	Helmond	25%

Compaen neemt deel in 12 verenigingen van eigenaren (WE's). In enkele WE's bezit Compaen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Compaen in deze verenigingen is op de omvang van Compaen als geheel van een te verwaarlozen betekening. Compaen past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9).

Compaen verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de WE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

GRONDSLAGEN VOOR DE CONSOLIDATIE

In de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Compaen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Woningstichting Compaen. Geconsolideerd is Compaen Energie BV. De financiële gegevens van Compaen Energie BV zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Er zijn in 2019 geen nieuwe groepsmaatschappijen verworven of deelnemingen afgestoten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Compaen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit is opgenomen dat de jaarrekening wordt opgesteld volgens de voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De vergelijkende cijfers zijn, waar nodig, aangepast ten behoeve van vergelijkingsdoeleinden.

SCHATTINGSWIJZIGING

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichhouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van de schattings-wijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 176.000 hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag door het vormen van een latentie afschrijvings-potentieel.

ONZEKERHEDEN IN DE JAARREKENING

Een post kan slechts in de balans worden verwerkt als de omvang van de economische voordelen die aan de rechtspersoon zullen toevloeien of de omvang van de uitstroom van middelen als gevolg van een verplichting op een betrouwbare wijze kan worden vastgesteld (RJ115.104 en RJ115.105). De waardering moet worden gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa voorzieningen, schulden of overlopende passiva van Compaen (RJ272.403).

Op moment van schrijven is Compaen in discussie met de Belastingdienst.

Compaen heeft in het verleden fiscaal de huurwoningen afgewaardeerd waarvan de WOZ-waarde is gedaald. Als een afgewaardeerde woning wordt verkocht, is bij de berekening van het verkoop-resultaat rekening gehouden met de lagere fiscale boekwaarde. Voor zover de verkoop leidt tot een fiscale winst, kan hiervoor in beginsel een herinvesteringsreserve worden gevormd. De inspecteur heeft zich bij Compaen op het standpunt gesteld dat bij de berekening van de herinvesteringsreserve eerst de afwaardering moet worden teruggenomen. Zou de Belastingdienst gelijk krijgen in dit standpunt, dan kan tot een lager bedrag een herinvesteringsreserve worden gevormd. Tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2014 en 2015 is reeds bezwaar gemaakt. In de aanlagen 2016 tot en met 2018 zijn dezelfde veronderstellingen van toepassing. Aangezien er een onzekerheid bestaat ten aanzien van de uitkomst van het bezwaar, is de financiële impact hiervan niet opgenomen in de jaarrekening 2019.



Woningen in de Zeelstraat zijn verduurzaamd, gemoderniseerd en verfraaid



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1. DAEB- EN 1.2 NIET DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie waarbij de huurprijs bij het aangaan van een huurovereenkomst lager of gelijk is aan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Compaen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, MOG, BOG en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (circa 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geassocieerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

1.3. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

1.4. ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Gezien de huidige staat van het pand, is er geen onderhoudsvoorziening gevormd voor de onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie.

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.1. DEELNEMINGEN

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Compaen. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer Woningstichting Compaen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting, wordt een voorziening gevormd, zodat de deelneming (voor haar

aandeel) tot betaling van haar schulden in staat wordt gesteld. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met vorderingen op de deelneming en in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

2.2. LATENTE BELASTINGVORDERING

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Compaen geldende rente voor langlopende leningen (ad 3,37%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, en is contant gemaakt tegen 2,64%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het bestaande afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie en disagio van de leningportefeuille.

2.3. LENINGEN U/G

De leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3. VOORRADEN

3.1. OVERIGE VOORRADEN

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs.

3.2 VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs gebaseerd op een taxatie door externe taxateurs, welke zijn erkend door de Stichting Taxaties van Validaties (STenV), of een gesloten koopcontract waarvoor levering in het komende boekjaar gepland staat.

4. VORDERINGEN

Dit betreft vorderingen op zittende en vertrokken huurders, gemeenten, vooruitbetaalde premies en nog te ontvangen renten van banken. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5. LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan krediet-instellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

6. GROEPSVERMOGEN

Het groepsvermogen is gelijk aan het eigen vermogen dat wordt gevormd door de overige reserves en de herwaarderingsreserve.

In RJ 645.207, alinea 4 is gesteld dat de herwaarderingsreserve niet collectief, maar per actief bepaald dient te

worden. Dit betekent dat de positieve herwaardering op het niveau van een waarderingscomplex leidt tot de vorming van een herwaarderingsreserve.

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waarde-verminderingen.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

7. VOORZIENINGEN

7.1. VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

7.2. VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

In 2019 is de opgenomen voorziening ten aanzien van het opwaarderingspotentieel vrijgevallen, dit conform de handreiking van Aedes en de gewijzigde richtlijn RJ 272.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woningstichting Compaen maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Onder deze post worden de aflossingsverplichtingen voor opgenomen leningen, de niet vervallen rente op leningen, de vooruit ontvangen huur en de schulden aan leveranciers, belasting, vennootschapsbelasting en overige opgenomen.



Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

10. HUUROPBRENGSTEN

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,37%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11. OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

Opbrengsten uit servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

12. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

13. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

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

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

14. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

15. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

De post netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

16. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

16.1. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

16.2. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

16.3. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

17. OPBRENGSTEN EN KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

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

18. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

19. LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

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

Pensioenlasten

Compaen heeft een pensioenregeling via het Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

Per 31 december 2019 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de gestelde termijn uit het reservetekort kan komen. Voor de pensioenregeling betaalt Compaen verplichte of contractuele basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Compaen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Compaen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het

voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

20. LEEFBAARHEID

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

21. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

22. BELASTINGEN

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

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 1 en 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Vanwege deze onduidelijkheid kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

TOEREKENING BATEN EN LASTEN

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruikgemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten, voor zover niet direct toe te rekenen aan een post van de functionele winst-en-verliesrekening, worden ook verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelasting wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



*Artist impressie van nieuwbouwproject Hof van Stiphout.
Vier huur- en vier koopwoningen aan de Swertpoellaan in Stiphout.*



Risico's en onzekerheden

Risicomanagement neemt als onderdeel van de integrale bedrijfsvoering een prominente plaats in binnen COMPAEN. Hierbij ziet het risicomanagement toe op:

- enerzijds de ontwikkeling van de interne organisatie en interne control, en
- anderzijds op externe ontwikkelingen ten aanzien van veranderende wet- en regelgeving.

Onderstaand is een aantal risico's en onzekerheden benoemd vanuit meerjarenperspectief en (dis)continuïteit en waar specifieke aandacht voor is geweest in 2019.

STRATEGISCHE RISICO'S

Als er een les kan worden getrokken uit de afgelopen jaren, dan is het wel dat de wereld om ons heen zeer snel kan veranderen en dat die veranderingen hoe dan ook invloed hebben op onze bedrijfsvoering. Begin 2017 zat de regionale woningmarkt nog in het slop om daarna in niet eerder vertoond tempo te herstellen. Zo snel dat de krapte op de woningmarkt na de zomer als wooncrisis wordt benoemd. Begin 2018 adviseerde de Aedes routekaart naar een CO2 neutrale woningvoorraad nog vooral NOM (nul-op-de-meter) renovaties. In de uitwerking van het klimaatakkoord en de doorrekening van opgaven en middelen die momenteel wordt uitgevoerd spreken we met elkaar van spijtvrije isolatie tot minimaal label B op natuurlijke momenten. Dat is een wezenlijk andere, maar veel realistischere, strategie om naar een CO2 neutrale woningvoorraad te werken.

COVID-19

Deze zaken worden momenteel overschaduwd door de wereldwijde uitbraak van het corona virus. Voor de korte termijn hebben we daarom een aantal maatregelen moeten treffen om de continuïteit van de dienstverlening, het verhuren van primair DAEB vastgoed, te borgen. Dit betreft o.a:

- We volgen de RIVM adviezen en mensen werken dus zoveel als mogelijk thuis. Waar nodig hebben we dat technische mogelijk gemaakt. We hebben afspraken gemaakt over minimale en maximale bezetting op kantoor.
- Kantoor is alleen op afspraak open voor bezoek.
- Voor onderhoud aan woningen volgen we de landelijke richtlijnen en afspraken. Huurders en aannemers beschermen we hiermee tegen onnodig contact.
- We blijven in goed overleg met de aannemers, zodat het werk waar mogelijk door kan blijven gaan.
- We houden extra rekening met huurders die mogelijk door de crisis (verder) in betalingsproblemen komen.

Voor de langere termijn zullen er ook zeker gevolgen zijn van Covid-19 op de bedrijfsvoering van Compaen. Welke gevolgen er komen en hoe groot de impact zal zijn, is op dit moment niet goed in te schatten. In het voorwoord gaan we in op een aantal mogelijke effecten. In dit hoofdstuk gaan we meer vanuit een jaarrekening-perspectief in op de mogelijke gevolgen die te classificeren zijn als gebeurtenis na balansdatum. De mogelijke impact van het virus op de financiële positie van Compaen is als volgt:

- (lagere) toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. Dit zou een neerwaarts effect hebben op het eigen vermogen, maar door mogelijk minder belastingdruk een positief effect op de kasstroom;
- Lagere inflatie en/of generieke betaalproblemen door generieke inkomstendaling of generieke overige lastenstijgingen (bv stijging zorgkostenverzekering) van onze huurders leiden mogelijk tot lager dan verwachte huursomstijging;
- Huurachterstanden en ook oninbare huurachterstanden kunnen oplopen door individuele betalingsproblemen bij huurders;
- Mogelijke vertraging bij nieuwbouw en renovatieprojecten als gevolg van 1,5 meter maatregelen.

De huidige situatie heeft op de korte termijn geen impact op de continuïteit:

- De huurstromen zijn omvangrijk en verspreid over ca. 3.500 woonegelegenheden.
- De woningen in het bezit zijn courant, van goede kwaliteit, goed verhuurbaar, in populaire wijken, relatief waardevast en in het uiterste geval binnen een redelijke tijd verhandelbaar;
- Er kan indien noodzakelijk getemporeerd worden met onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstromen te beperken;
- Compaen beschikt over een sterke financiële positie met voldoende marges t.o.v. de ratio's.

De laatste twee bullets komen voort uit de essentie van onze strategische risicobeheersing: wendbaar blijven. Compaen kiest er bewust voor om langjarige (contractuele) verplichtingen te beperken. Dit doen we overigens zonder dat dit langjarige gezond zakelijke werkrelaties met o.a. onderhoudspartijen in de weg staat. Deze werkwijze hebben we opgenomen in het ondernemingsplan en zit ook in het DNA van Compaen. Daarnaast hebben we er tot heden voor gekozen om wel fors te investeren en zo ons maatschappelijk vermogen in te zetten, maar niet op het scherpst van de snede de financiële ratio's op te zoeken. We verwachten daarom dat we ook wendbaar genoeg zullen blijken om de mogelijke gevolgen van covid-19 op te vangen zonder dat de continuïteit van de activiteiten in gevaar komt.

FINANCIEEL RISICO: KASSTROOM

Creëert Compaen op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen? Het gaat dan om de interest coverage ratio (ICR).

De ICR toetst of Compaen vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis. In het deel van de jaarrekening zult u zien dat de ICR (rentedekkingsgraad) van Compaen in 2019 negatief is. Dit is geheel te wijten aan de betaling van vennootschapsbelasting in 2019 over 2019 en voorgaande jaren. Deze negatieve ICR was voorzien op basis van onze tax-planning en onze begroting. Ook is de negatieve ICR vooruitlopend aan het boekjaar, eind 2018, reeds door het bestuur gemeld aan de externe toezichthouders. In de toezichtsbrieven van de externe toezichthouders geven zij dan ook aan dat deze éénmalige negatieve ICR geen enkel gevolg heeft voor de financiële positie van Compaen.

FINANCIEEL RISICO: VERMOGEN

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangeng?

Hier zijn twee continuïteitsratio's van belang: solvabiliteit en de loan to value (LtV). De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde en het totale vermogen. De LtV geeft de verhouding weer tussen het totaal aan door het WSW geborgde schulden aan kredietinstellingen en de beleidswaarde van de activa in exploitatie. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor beide ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

FINANCIEEL RISICO: ONDERPAND

Naast de Loan to Value is ook de verhouding tussen de marktwaarde van het bezit en de leningenportefeuille van belang, de zogenaamde dekkingsratio. De dekkingsratio's toetst of in geval van discontinuïteit de (markt) waarde van het totale bezit van Compaen voldoende is om de totale schuldpositie mee af te lossen.

Aan deze dekkingsratio is binnen het nieuwe beoordelingskader de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Daarbij wordt binnen het nieuwe beoordelingskader in plaats van de nominale schuldpositie de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om dekkingsratio als onderpandratio.

Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor deze ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

RENTERISICO

Compaen heeft géén financiële instrumenten afgesloten in de vorm van derivaten. Break clauses en liquiditeitsrisico als gevolg van bijstortverplichtingen zijn niet van toepassing. Het renterisico bestaat uit renteherzieningen op leningen met vaste rente, plus de liquiditeitsbehoefte. De rente op de huidige portefeuille is gemiddeld 3,37% met een duration (gewonen gemiddelde looptijd) van 6,04

Risico's waar specifieke aandacht voor is geweest in 2019.

In de tussentijdse rapportages van Compaen is een apart hoofdstuk Risicomanagement opgenomen waarbij de volgende onderwerpen aan bod zijn gekomen:

Interne audit

- Interne controle op marktwaarde waardering
- Interne controle op de procuratieregeling
- Interne controle op de woningtoewijzingen
- Interne controle op aanbestedingen
- Interne controle op de privacy (AVG)/informatiebeveiligingsbeleid
- Interne controle op functiescheiding betalingsproces
- Interne controle op verkoop woonegelegenheden
- Interne controle op mutatie stamgegevens crediteuren

Bevindingen zijn opgepakt en geborgd of er zijn acties geformuleerd.

FRAUDE- EN INTEGRITEITSRISICO'S

Er zijn in 2019 geen signalen ontvangen over frauduleuze handelingen of integer gedrag. In 2019 heeft Compaen bijeenkomst georganiseerd voor de medewerkers van een vijftal corporaties met het thema integriteit.

PRIVACY

In 2019 heeft Compaen haar informatiebeveiliging verder vormgegeven en is de organisatie hier actief bij betrokken en op de hoogte van te nemen acties in geval van incidenten. Hierbij volgt Compaen de sector en focust zij op aanvullende acties met betrekking tot de Wet bescherming persoonsgegevens.

VOORTGANG ACTIEMANAGEMENT

Acties die voortkomen uit de interim controles van de accountant zijn verzameld in een overzicht waarmee de voortgang wordt bewaakt.

CONCLUSIE VAN DE BEVINDINGEN OVER 2019

De AO/IB binnen Compaen is op niveau. De organisatie heeft voldoende controls ingeregeld en acteert in voldoende mate op tekortkomingen die uit interne en externe controls worden geconstateerd.



Toelichting inzake **scheiding DAEB en niet-DAEB**

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet- DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet- DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet- DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (c.q. beschrijven welke andere verdeelsleutel is gehanteerd).
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden



In Mierlo-Hout hebben we de plannen voor de verandering van het dorpshart op de wekelijkse markt met de bewoners besproken. Bestuurder Joost Lobée legt uit waar de nieuwe woningen komen en beantwoordt vele vragen van geïnteresseerden.



Toelichting op de geconsolideerde balans

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de materiële vaste activa in 2019 is als volgt weer te geven.

1.1. DAEB- EN 1.2. NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE

DAEB vastgoed in exploitatie	2019	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	182.910.676	177.359.779
Cumulatieve herwaarderingen	253.624.610	217.780.016
Boekwaarde per 1 januari	436.535.286	395.139.795
Investeringen en oplevering nieuwbouw	2.578.768	5.858.914
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Verkopen	-105.548	-205.941
Herwaarderingen Verkopen	-265.552	-228.255
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	-204.083	-387.424
Herwaarderingen Herclassificatie	-228.128	-891.355
Herwaardering vastgoed in exploitatie	43.830.246	37.249.552
Totaal mutaties	45.605.703	41.395.491
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	185.179.812	182.625.328
Cumulatieve herwaarderingen	296.961.177	253.909.958
Boekwaarde per 31 december	482.140.989	436.535.286
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2019	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.266.450	3.257.375
Cumulatieve herwaarderingen	1.205.777	915.573
Boekwaarde per 1 januari	4.472.227	4.172.948
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	204.200	9.075
Herwaarderingen Herclassificatie	228.128	228.938
Herwaardering vastgoed in exploitatie	246.873	61.266
Totaal mutaties	679.201	299.279
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.470.650	3.266.450
Cumulatieve herwaarderingen	1.680.777	1.205.777
Boekwaarde per 31 december	5.151.428	4.472.227
Totaal vastgoed in exploitatie	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	441.007.513	399.312.743
Mutaties	46.284.904	41.694.770
Boekwaarde per 31 december	487.292.417	441.007.513

ALGEMEEN

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt.

De belangrijkste parameters voor de woongelegen heden zijn:

	2019	2018
Disconteringsvoet	5,74% tot 6,77%	5,91% tot 6,79%
Exit yield	3,67% tot 7,76%	3,91% tot 8,32%
Mutatiekans	6,31%	7,0%
Gem markthuur(per eenheid per maand)	€ 913,-	€ 801,-

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De belangrijkste parameters voor de bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed zijn:

	2019	2018
Disconteringsvoet BOG/MOG	8,71% tot 8,78%	8,71% tot 8,78%
Disconteringsvoet ZOG	nvt	nvt
Gemiddelde restantlooptijd contracten	3,5 jaar	1,5 jaar
Gem markthuur(per m ² VVO per maand) BOG /MOG	€ 109,25	€ 109,16

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De belangrijkste parameters voor de parkeergelegenheden zijn:

	2019	2018
Disconteringsvoet	6,57% tot 6,62%	6,55% tot 6,64%
Exit yield	7,04% tot 8,98%	7,3% tot 14,86%
Gem markthuur(per eenheid per maand)	€ 41,-	€ 41,-

TOEGEPASTE WAARDERINGSGRONDSLAG

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

WAARDERINGSCOMPLEX

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare

verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Compaen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 115 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

METHODEN

De marktwaarde is verhuurde staat is bepaald op basis van de DCF-methode (discounted cash flow) en is per categorie vastgoed als volgt:

- Woongelegenheden: de hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: doorexploteerscenario;
- Parkeergelegenheden: de hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

Vanaf 2011 wordt door Compaen een eigen leegstandsoverzicht bijgehouden. Dit overzicht is als basis gebruikt voor de mutatiekansen op complexniveau (de gemiddelde mutatiegraad) van de afgelopen 5 jaar zoals die zijn ingerekend in de marktwaarde. Voor de mutatiekansen wordt een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd. Voor complexen waarbij de mutatiegraad lager is dan 2% wordt, conform het handboek, uitgegaan van 2%. De complexen waarin woningen zijn verkocht zijn bestempeld als aangebroken complex en de overige complexen niet (dit in verband met de opslag van 2% op de mutatiekansen indien sprake is van een niet-aangebroken complex).

VERLOOP MARKTWAARDE

De marktwaarde toont het volgende verloop:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari 2019 (x € 1.000)	436.535	4.472	441.007
Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)	-1.844	432	-1.412
Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek	8.149	13	8.162
Belangrijkste oorzaken van waardemutatie onderverdeeld naar soort			-
- Disconteringsvoet	21.133	121	21.254
- Leegwaarde	1.402	15	1.417
- WOZ-waarde	6.796	75	6.871
- Mutatiekans	-4.631	8	-4.624
- Markthuur	7.292	-0	7.292
- Overige mutatie objectgegevens	4.572	5	4.577
- Belastingen en verzekeringen	2.293	12	2.305
Overige oorzaken waardemutaties	446	-2	444
Stand per 31 december 2019	482.141	5.151	487.292

BELEIDSWAARDE

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Compaen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Compaen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Compaen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' op de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG, MOG en Parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Compaen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

SENSITIVITEITSANALYSE

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning toegerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,03 %
Streefhuur per maand	€ 596 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.936 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 800 per woning
Verhuurderheffing per jaar	€ 913 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 14 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 14 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 10 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 10 miljoen lager

VERKOOPPORTEFEUILLE

Ultimo 2019 zijn 138 woningen gelabeld voor verkoop en dit betreffen woningen die ultimo 2019 niet leegstaan. In 2020 zal het strategisch voorraad beleid worden herijkt, waardoor ook de verkoopportefeuille nader wordt bepaald.

Ultimo 2019 waren er 10 (2018: 10) woningen bestemd voor de verkoop. Naar verwachting zullen deze woningen binnen één jaar worden verkocht. Deze hebben een opbrengstwaarde van € 1.724 en een boekwaarde van € 1.216.

VERZEKERDE WAARDE

De feitelijke omstandigheden ten aanzien van het verzekerd bedrag zijn als volgt; alle VHE's die in eigendom zijn van Compaen zijn verzekerd in de vorm van een brandverzekering. De feitelijk verzekerde waarde per 31 december 2019 is niet bekend, maar indien er aanspraak gemaakt dient te worden op de verzekering, dan wordt door de verzekeraar een externe taxateur ingeschakeld om de waarde op dat moment te bepalen.

1.3. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	393.733,00	1.058.645,00
Mutaties:		
Nieuwbouw	149.205	3.304.490
In exploitatie genomen	-	-3.969.402
Afboeking	-92.513	-
	56.692	-664.912
Totale boekwaarde activa in ontwikkeling	450.425	393.733
Onrendabele top activa in ontwikkeling	-21.609	-
Boekwaarde per 31 december	428.816	393.733

1.4. ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	Gebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
<i>(Bedragen in €)</i>				
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	1.519.540	188.123	6.046.600
Afschrijvingen	-1.735.575	-857.906	-123.006	-2.716.487
Boekwaarde per 1 januari	2.603.362	661.634	65.117	3.330.114
Investeringen	-	-	63.071	63.071
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	-	-82.453	-82.453
Afschrijvingen lopend boekjaar	-112.965	-118.348	-4.160	-235.472
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	34.876	34.876
Totaal mutaties	-112.965	-118.348	11.333	-219.979
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	1.519.540	168.741	6.027.218
Afschrijvingen	-1.848.539	-976.254	-92.290	-2.917.083
Boekwaarde per 31 december	2.490.398	543.286	76.451	3.110.134
Levensduur (in jaren)	30	15	3 tot 5	

AFSCHRIJVINGSTERMIJNEN

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur. Op woningen, garages en bedrijfsgebouwen wordt lineair afgeschreven.

VERZEKERINGEN

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2019 verzekerd op basis van brand- en stormverzekering. De laatste wijziging heeft in 2018 plaatsgevonden. In de polis is onderverzekering uitgesloten. De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2019 als volgt verzekerd:

- Kantoorgebouw en werkplaats: uitgebreide opstal;
- Inventaris: uitgebreide inboedel en reconstructieverzekering administratie;
- Vervoermiddelen: allrisk

Verder zijn er nog afgesloten:

- aansprakelijkheidsverzekering bedrijven;
- fraude en geldtransport verzekering;
- bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

WAARDEBEPALING IN HET KADER WOZ

De waarde van het woningbezit zoals dit gewaardeerd is volgens de normen van de Waardevaststelling Onroerende Zaken (WOZ) bedraagt per 1 januari 2019 in de gemeente Helmond € 402.202.047 (2018: € 364.517.000) en in de gemeente Geldrop-Mierlo € 221.184.000 (2018: € 203.480.000).

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.1. DEELNEMINGEN

(Bedragen in €)	2019	2018
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	4.500	4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	240.000	240.000
Totaal deelnemingen	244.500	244.500

2.2. LATENTE BELASTINGVORDERING

(Bedragen in €)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	208.085	1.360.538
Mutatie verliesverrekening	-	-1.101.608
(Dis)agio leningportefeuille	3.946	-50.845
Mutatie Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	176.346	-
Boekwaarde per 31 december	388.377	208.085

LATENTIE VOOR ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Het beleid van Compaen is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Compaen is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Compaen, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Hierbij is de grondslag € 44 mio met een nominale waarde ad € 11 mio.

Afschrijvingspotentieel

Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Fiscaal wordt wel afgeschreven, waarbij de fiscale afschrijving wordt berekend op de aanschafwaarde verminderd met de restwaarde gedeeld door de economische levensduur. Als de fiscale boekwaarde de bodemwaarde bereikt, kan niet verder worden afgeschreven. De bodemwaarde voor verhuurd vastgoed wordt gesteld op 100% van de WOZ-waarde. Het feit dat commercieel niet en fiscaal wel wordt afgeschreven, heeft invloed op de realisatie van het waarderingsverschil.

Voor het bezit van Compaen is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Hierbij is voor de bodemwaarde uitgegaan van de WOZ-waarde 2020 (peildatum 1 januari 2019), zijnde de laatst gepubliceerde WOZ-waarde. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel wordt in de jaarrekening een belastinglatentie opgenomen.

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand 1 jan. 2019	Mutaties	Stand 31 dec. 2019
€ 897.240	22,16%	€ 198.835	€ 176.346	€ -	€ 176.346	€ 176.346

(Dis)agio leningportefeuille

Omdat Compaen de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven swapcurve contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd. De mutaties zijn goed in te schatten. Het realisatiemoment ligt in 2037.

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand 1 jan. 2019	Mutaties	Stand 31 dec. 2019
€ 1.257.801	21,88%	€ 275.185	€ 212.031	€ 208.085	€ 3.946	€ 212.031

De disconteringsvoet van bovenstaande latenties bedraagt 2,64%.

2.3. LENINGEN U/G

(Bedragen in €)	2019	2018
Saldo begin boekjaar	224.635	231.982
- aflossingen	-7.641	-7.347
Saldo einde boekjaar	216.994	224.635

Het rentepercentage van de uitstaande leningen bedraagt ultimo boekjaar 4%. De restant looptijd van deze leningen bedraagt 19 jaar.

ZEKERHEDEN

Er zijn geen zekerheid ten aanzien van de leningen u/g gesteld.

TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Het saldo bedraagt per 31 december 2019 € 849.871 (saldo 31 december 2018: € 677.220).

VLOTTENDE ACTIVA

3. VOORRADEN

3.1. OVERIGE VOORRADEN

(Bedragen in €)	2019	2018
Getelde onderhoudsmaterialen	101.347	104.014
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	1.185.500
Totaal overige voorraad	101.347	1.289.514

De voorraad 'vastgoed bestemd voor verkoop' betreft een zevental woningen uit het bestaande bezit die ultimo 2018 leeg staan voor verkoop. De verwachte verkoopopbrengst bedraagt € 1.185.500. De marktwaarde van deze woningen bedraagt ultimo boekjaar € 1.040.766. Het verschil is verantwoord op de winst- en verliesrekening onder 16.3. Gedurende 2019 zijn deze woningen verkocht. Voor een verdere toelichting zie de toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

4. VORDERINGEN

4.1. HUURDEBITEUREN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Zittende huurders	99.428	95.599
Vertrokken huurders	30.274	33.360
Voorziening dubieuze vorderingen DAEB	-26.360	-28.424
Totaal huurdebiteuren	103.342	100.535

4.2. OVERHEIDSINSTELLINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Bijdragen woning aanpassingen minder validen	16.397	3.998
Totale bijdrage overheidsinstellingen	16.397	3.998

4.3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Vennootschapsbelasting 2019	808.087	-
Vennootschapsbelasting 2018	-66.292	-
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	741.795	-

4.4. OVERIGE VORDERINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	90.573	107.864
Van wbv Compaen te ontv. voorschot stroomverbruik	3.354	5.160
Totaal overige vorderingen	93.927	113.024

4.5. OVERLOPENDE ACTIVA

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Nog te ontvangen rente 4e kwartaal	€ 2.209	€ 133
Vooruitbetaalde bedragen	€ 25.664	€ 30.713
Totaal overlopende activa	€ 27.873	€ 30.846

Onder de overige vorderingen en overlopende activa bevinden geen posten met een looptijd langer dan 1 jaar.

5. LIQUIDE MIDDELEN

5.1. LIQUIDE MIDDELEN

(Bedragen in €)	2019	2018
<i>Direct opvraagbaar</i>		
Kas	3.419	3.678
Rabobank	6.408.814	5.739.102
Totaal Woningstichting Compaen	6.412.233	5.742.780
<i>Direct opvraagbaar Compaen Energie B.V.:</i>		
Rabobank	1.008.890	1.004.369
Totaal Compaen Energie B.V.	1.008.890	1.004.369
Totaal Direct opvraagbaar	7.421.123	6.747.149

6. GROEPSVERMOGEN

(Bedragen in €)	2019	2018
Herwaarderingsreserve 31 december	304.809.575	262.265.356
Overige reserves 31 december	77.088.961	75.127.474
Groepsvermogen 31 december	381.898.536	337.392.830

6.1. HERWAARDERINGSRESERVE

(Bedragen in €)	2018	2017
<i>DAEB</i>		
Boekwaarde per 1 januari	260.635.436	223.139.479
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	45.625.798	40.371.521
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.795.552	-210.121
Afname uit hoofde van investeringen	-	-1.889.512
Realisatie uit hoofde van verkoop	-927.968	-680.449
Overige mutaties	-977.463	-95.482
Boekwaarde per 31 december	302.560.251	260.635.436
<i>NIET-DAEB</i>		
Boekwaarde per 1 januari	1.629.920	1.485.314
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	279.263	346.223
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-32.390	-81.203
Overige mutaties	372.531	-120.414
Boekwaarde per 31 december	2.249.324	1.629.920
Herwaarderingsreserve 31 december	304.809.575	262.265.356

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Berekening beleidswaarde (Bedragen x € 1.000)

Marktwaarde verhuurde staat	487.292
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	5.601
Betaalbaarheid (huren)	-220.235
Kwaliteit (onderhoud)	-52.819
Beheer (beheerskosten)	-1.826
Totaal	-269.280
Beleidswaarde per 31 december	218.013

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2019 is in totaal € 306 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 262 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van balanswaardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 270,2 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Compaen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheer-situatie van de corporatie.

6.2. OVERIGE RESERVES

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Eigen vermogen 1 januari	337.392.830	301.209.467
Eigen vermogen 1 januari	337.392.830	301.209.467
Resultaat Winst- en Verliesrekening	44.505.706	36.183.363
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	44.505.706	36.183.363
Groepsvermogen 31 december	381.898.536	337.392.830
Herwaarderingsreserve ultimo boekjaar	-304.809.575	-262.265.356
Overige reserves 31 december	77.088.961	75.127.474

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2018

Het resultaat 2018 is overeenkomstig de statuten toegevoegd aan het vermogen.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2019

De bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2019 toe te voegen aan het vermogen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Voor onroerende zaken in exploitatie die tegen marktwaarde worden gewaardeerd, moet voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs een reserve worden gevormd. Deze herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de vrije reserves.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen. Het verloop van de herwaarderingsreserve wordt onder 6.2 weergegeven.

7. VOORZIENINGEN

7.1. VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Project Stilpot	320.000	-
Project Voorstadhalte	2.008.391	-
Totaal complexen	2.328.391	-
Saldo begin boekjaar	-	-
Mutaties	2.328.391	-
Totaal voorziening einde boekjaar	2.328.391	-

7.2. VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	2.667.913	2.745.826
Mutaties	-2.667.913	-77.913
Boekwaarde per 31 december	-	2.667.913

Per 2019 wordt er geen latentie meer gevormd ten aanzien van het opwaarderingspotentieel. Hierdoor is de latentie in 2019 komen vrij te vallen.

7.3. OVERIGE VOORZIENINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	19.138	9.518
Bij: dotaties	16.075	14.025
Af: opnames	-4.519	-4.406
Af: vrijval boekjaar	-946	-
Boekwaarde per 31 december	29.748	19.137

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

8.1. LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Saldo begin boekjaar	105.145.242	109.152.405
Bij: nieuwe leningen	11.500.000	-
Totaal	116.645.242	109.152.405
Aflossingen in het boekjaar	-4.112.346	-4.007.163
Totaal leningen kredietinstellingen	112.532.896	105.145.242
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-4.605.036	-4.112.346
Totaal langlopende schulden	107.927.860	101.032.896

Het gemiddelde rentepercentage van de afgesloten leningen bedraagt ultimo boekjaar 3,37%. De gemiddelde restant looptijd van de afgesloten leningen bedraagt 20 jaar. Alle leningen hebben ultimo 2019 een restant looptijd van 5 jaar of langer.

Het WSW staat borg voor de leningen met achtervang van de gemeente.

De langlopende schulden met een looptijd tussen de 1 jaar en 5 jaar betreffen € 24.087.300. De langlopende schulden met een looptijd langer dan 5 jaar betreffen € 83.840.559.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2019 € 140.147.572 (exclusief opgelopen rente). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van 6-maands Euribor, zonder opslag. Er is geen opslag ingerekend omdat de uitkomst betrekking heeft op de situatie van discontinuïteit. De marktwaarde bij renteconversie wordt berekend tot het moment van renteconversie.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN BOEKJAAR

9.1. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	4.605.036	4.112.346
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	4.605.036	4.112.346

9.2. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Schulden aan leveranciers	871.414	1.461.288
Schulden aan leveranciers Compaen Energie B.V.	16.721	42.259
Totaal schulden aan leveranciers	888.135	1.503.547

9.3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	19.277	47.818
Vennootschapsbelasting	-	4.577.292
Omzetbelasting	145.476	220.535
Omzetbelasting Compaen Energie B.V.	1.868	6.125
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	166.621	4.851.770

9.4. OVERIGE SCHULDEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
SPW nog af te dragen premies	17.635	16.812
Nog te betalen bankkosten 4e kwartaal	2.160	2.160
Overige	7.412	9.924
Totaal overige schulden	27.207	28.896

9.5. OVERLOPENDE PASSIVA

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Niet vervallen rente diverse valutadagen t/m 31-12	1.785.128	1.784.826
Vooruitontvangen huur	305.215	281.106
Transitorische kosten onderhoud	211.500	3.521
Overige	13.665	14.857
Totaal overlopende passiva	2.315.508	2.084.310

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor de verplichtingen van deelnemers aan het WSW ten aanzien van leningen van kredietinstellingen. WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet het WSW geen beroep op deze obligoverplichting. Het WSW heeft de hoogte van het obligotarief vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het WSW het obligotarief berekent, is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van de leningentypen variabele hoofdsom en collegiale financiering. De grondslag waarover het tarief wordt berekend is het schuldrestant ultimo 2019 van de geborgde leningen. Saldo geborgde leningen ultimo 2019 bedraagt € 100.670.345;
- Compaen heeft het WSW een volmacht verstrekt om het recht van hypotheek te vestigen op (een deel van) het DAEB-bezit;
- Compaen beschikt over leningencontracten waar nog renteconversies gedurende de looptijd van het contract plaatsvinden. Compaen beheert de risico's door spreiding in de leningenportefeuille aan te brengen. Compaen heeft alleen leningencontracten in euro's en loopt daardoor geen valutarisico. Compaen heeft geen extendible leningen met embedded derivaten en geen andere derivaten;
- Vanwege het hebben van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting met Compaen Energie BV is er sprake van hoofdelijke aansprakelijkheid voor belastingschulden.
- Op 1 november 2018 is een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen Compaen, Gemeente Helmond en Van Bussel Ontwikkeling B.V. over de ontwikkeling van het gebied Voorstadhalte te Mierlo-Hout. Op 24 januari 2020 is de koopovereenkomst tussen Van Bussel ontwikkeling BV en Compaen getekend. Compaen koopt 40 appartementen turn-key van Van Bussel. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn vastgesteld en onherroepelijk geworden in het voorjaar van 2020. De grond van de locatie is bouwrijp en gesaneerd geleverd en gepasseerd bij de notaris op 25 mei 2020. .
- Compaen loopt op enkele aspecten risico's als gevolg van de corona-crisis en bedrijfsrisico's zoals opgenomen in het bestuursverslag. Met name kasstroomgerelateerde risico's als gevolg van de verhuurderheffing. De beschreven voorzorgsmaatregelen achten wij afdoende om de continuïteit van de activiteiten in de toekomst te waarborgen.
- Compaen is onderhoudscontracten aangegaan waarbij er geen sprake is van langdurige verplichtingen.
- Compaen maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. Compaen maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat Compaen de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. Compaen betaald daarnaast de verschuldigde loon-heffingscomponent op de g-rekening van de onderaannemers.



Samen met Savant Zorg, Qliq Primair Onderwijs, de Houtse ondernemers, de Wijkraad en de gemeente Helmond werken we aan een prachtig plan voor de vernieuwing van de dorpskern. Naast de vernieuwing van zorgcentrum Alphonsus, zullen wij nog een fors aantal nieuwe appartementen bouwen.



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10. HUUROPBRENGSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>DAEB</i>		
Vastgoed in exploitatie	22.449.925	22.022.544
Overig vastgoed in exploitatie	291.357	288.555
	22.741.282	22.311.099
Huurderving DAEB	-279.382	-236.808
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	2.065	-28.424
Afboeking dubieuze debiteuren	-41.109	-82.516
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	-318.426	-347.748
<i>Niet-DAEB</i>		
Vastgoed in exploitatie	163.058	165.876
Overig vastgoed in exploitatie	84.433	82.796
	247.491	248.672
Huurderving Niet-DAEB	-280	-1.116
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-280	-1.116
Overige huuropbrengsten	100.143	59.590
Totaal huuropbrengsten	22.770.210	22.270.497

De toename aan huuropbrengsten is voornamelijk een gevolg van het meer ontvangen van huur als gevolg van nieuwbouw (in de loop van 2018 opgeleverd), huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 1,37%.

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

11.1. LEVERINGEN EN DIENSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	165.469	171.108
Voorschotten energielevering Compaen Energie B.V.	195.347	199.052
Totaal opbrengsten servicecontracten	360.816	370.160

De post 'Overige goederen, leveringen en diensten' betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor o.a. servicekosten. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks aangepast. Het verschil tussen betaalde vergoedingen en werkelijke kosten van de leveringen en diensten wordt met de huurders afgerekend.

11.2. LASTEN SERVICECONTRACTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Waterverbruik	10.505	11.041
Stroomverbruik	42.957	36.243
Schoonmaakkosten	78.701	72.760
Verrekend met huurders	27.770	19.217
Administratiekosten	1.983	1.538
Lasten servicecontracten Compaen Energie B.V.	237.898	232.412
Totaal lasten servicecontracten	399.814	373.211

12. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	966.442	909.659
Toegerekende overige beheerskosten	690.637	703.420
Bijdrage VVE	164.918	152.226
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten C. Energie B.V.	3.692	3.042
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.825.689	1.768.347

13. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Onderhoudslasten NPO	3.351.995	2.032.654
Onderhoudslasten PO	4.918.329	5.475.946
Contractonderhoud	493.609	480.466
	8.763.934	7.989.066
Te activeren onderhoud	-2.420.505	-1.695.712
Rekening derden	-65.193	-95.614
	6.278.236	6.197.739
Toegerekende personeelskosten	503.067	419.102
Toegerekende overige organisatiekosten	326.181	297.326
Lasten onderhoudsactiviteiten Compaen Energie B.V.	39.660	18.186
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.147.144	6.932.353

14.1 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Belastingen en heffingen	956.400	962.582
Verzekeringen	98.724	46.580
Verhuurderheffing	3.040.384	3.071.951
Saneringssteun	-	250.853
Bijdrage AW	23.164	23.265
Overige	100.229	170.008
Totaal overige directe operationele lasten expl. bezit	4.218.901	4.525.239

14.2 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Projectontwikkeling nieuwbouw sociaal</i>		
Toegerekende personeelskosten	117.404	140.418
Toegerekende overige organisatiekosten	76.123	99.618
Totaal kosten overige activiteiten	193.527	240.036

15. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de verkoop van een grondpositie. De specificatie is als volgt.

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Opbrengst (door)verkochte woningen</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	615.011	609.358
Opbrengst verkopen vastgoed bestemd voor verkoop	1.199.196	-
Opbrengst doorverkoop / terugbetaling korting	88.114	20.250
Totaal opbrengst (door)verkochte woningen	1.902.321	629.608
<i>Boekwaarde (door)verkochte woningen</i>		
Af: marktwaarde verkopen bestaand bezit	-371.100	-434.196
Af: boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-1.185.500	-
Totaal boekwaarde (door)verkochte woningen	-1.556.600	-434.196
<i>Direct toerekenbare kosten</i>		
Bij: teveel betaalde onroerende zaak belasting	1.665	-539
Af: taxatie en advieskosten	-33.112	-39.775
Totaal direct toerekenbare kosten	-31.447	-40.314
Verkoopresultaat zonder toegerekende kosten	314.274	155.098
<i>Toegerekende kosten</i>		
Af: toegerekende personeelskosten	-6.626	-5.398
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-4.296	-3.829
Totaal toegerekende kosten	-10.922	-9.227
Verkoopresultaat bestaand bezit	303.352	145.871

16. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

16.1. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-92.513	-
Mutatie onrendabele top vastgoed in ontwikkeling	-2.350.000	-
Totaal overige waardeveranderingen	-2.442.513	-

16.2. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	45.625.798	39.363.482
Afname marktwaarde	-1.795.552	-2.113.930
Totaal DAEB in exploitatie	43.830.246	37.249.552
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	279.263	205.668
Afname marktwaarde	-32.390	-144.402
Totaal Niet-DAEB in exploitatie	246.873	61.266
Totaal in exploitatie	44.077.119	37.310.818

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

16.3. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR DE VERKOOP

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Voorraad te verkopen objecten	-	144.734
Totaal voorraad te verkopen objecten	-	144.734

17. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Governance en bestuur	101.439	76.807
Portfolio management & Asset Management	42.321	41.279
Jaarverslaggeving en control	60.407	69.833
Toegerekende personeelskosten	98.862	100.008
Totaal overige organisatiekosten	303.029	287.927

18. LEEFBAARHEID

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Juridisch	31.018	11.453
Onderhoud	70.374	23.865
Overig	11.040	8.295
Toegerekende personeelskosten	18.312	11.334
Totaal leefbaarheid	130.744	54.947

19. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

19.1. ANDERE RENTE BATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten liquide middelen	552	103
Ontvangen rente Compaen Energie B.V.	66	66
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	618	169

19.2. RENTE LASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Rente lasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.980.837	4.208.505
Overige rentelasten	18.796	16.488
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.999.633	4.224.993

20. BELASTINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Acute vennootschapsbelasting	-5.017.275	-4.577.292
Latente vennootschapsbelasting	2.671.859	-1.074.540
Totaal belastingen	-2.345.416	-5.651.832

Het effectieve en toepasselijke vennootschapstarief ultimo 2019 bedragen 10,7% respectievelijk 20%-25%.

21. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	117.124	150.714
Afschrijvingen installaties Compaen Energie B.V.	118.348	118.348
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	235.472	269.062

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn de afschrijvingen verwerkt onder de lasten servicecontracten en de lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

22. LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Lonen en salarissen	958.724	884.079
Sociale lasten	170.384	154.827
Pensioenlasten	155.179	140.217
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.284.287	1.179.123

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bij Compaen berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg in 2019 18,28 (in 2018 was dit 17,12).

23. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Huisvestingskosten	232.552	288.484
Toezichtskosten	101.439	76.807
Algemene kosten	968.072	1.067.617
Uitzendkrachten	283.333	281.517
Ziekteverzuimverzekering	18.727	16.842
Reis- en verblijfskosten	43.575	32.450
Kosten opleidingen (excursies)	37.359	33.352
Overige personeelskosten	25.997	19.968
Belastingen en heffingen	956.400	962.582
Verzekeringen	98.724	46.580
Saneringssteun	-	250.853
Bijdrage AW	23.164	23.265
Overige directe exploitatiekosten	100.229	221.358
Overige bedrijfslasten Compaen Energie B.V.	3.692	3.042
Totaal overige bedrijfslasten	2.893.263	3.324.717

24. HONORARIA ACCOUNTANT

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Totale honoraria voor:</i>		
- Het onderzoek van de jaarrekening	55.000	64.000
- Andere controlediensten	-	-
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	6.000	10.000
- Andere niet-controlediensten	5.000	1.000
Totaal honorarium accountantsorganisatie	66.000	75.000

2018 en 2019 op basis van factuurstelsel, afgerond in duizendtal.



Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningstichting Compaen van toepassing zijnde regelgeving: WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse E. Het bezoldigingsmaximum voor Woningstichting Compaen is € 142.000. Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang en voor de topfunctionarissen tevens van de duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Bezoldiging topfunctionaris

(Bedragen in €)	31-12-19	31-12-18	31-12-17
Naam	J.M. Lobée	J.M. Lobée	J.M. Lobée
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Bestuurder vanaf	01-04-16	01-04-16	01-04-16
Bestuurder tot	onbekend	onbekend	onbekend
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Fictieve dienstbetrekking	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning	106.667	101.353	96.603
Belastbare onkostenvergoedingen	1.248	0	753
Beloningen betaalbaar op termijn	17.627	17.211	17.157
Totaal bezoldiging	125.542	118.564	114.514
Toepasselijk WNT-maximum	142.000	137.000	132.000

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2019

(Bedragen in €)	S.H. Wessels	G.Th.J.A. v/d Kam	J.L.M. v/d Vleuten	G.J.M. Minten	H.J.G.M. Schellekens	C.J.M. Werts
Functie	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning	14.715	4.905	9.830	9.810	9.810	2.453
Belastbare onkosten- vergoedingen	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	14.715	4.905	9.830	9.810	9.810	2.453
Toepasselijk WNT-maximum	21.300	7.100	14.200	14.200	14.200	3.550

Toeziethoudende topfunctionarissen 31-12-2018

(Bedragen in €)	J.M. Bankers	S.H. Wessels	G.Th.J.A. v/d Kam	J.L.M. v/d Vleuten	G.J.M. Minten	H.J.G.M. Schellekens
Functie	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning	3.117	10.689	7.842	7.842	7.842	6.803
Belastbare onkosten- vergoedingen	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	3.117	10.689	7.842	7.842	7.842	6.803
Toepasselijk WNT-maximum	5.138	20.550	13.700	13.700	13.700	11.417

De heer S.H. Wessels is met ingang van 1 april 2018 voorzitter.

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven de toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



Enkelvoudige balans

Na resultaatbestemming per 31 december 2019

(Bedragen in €)

		2019	2018
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	482.140.989	436.535.286
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	5.151.427	4.472.227
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	428.816	393.734
		487.721.232	441.401.247
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4	2.566.849	2.668.479
Totaal materiële vaste activa		2.566.849	2.668.479
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.1	1.781.442	1.867.279
Latente belastingvordering(en)	2.2	388.377	208.085
Leningen u/g	2.3	216.994	224.635
Totaal financiële vaste activa		2.386.813	2.299.999
		492.674.894	446.369.725
SOM DER VASTE ACTIVA			
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Overige voorraden	3.1	101.347	1.289.514
Totaal Voorraden		101.347	1.289.514
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	103.342	100.535
Overheid	4.2	16.397	3.998
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	741.795	0
Overige vorderingen	4.4	90.573	107.864
Overlopende activa	4.5	27.873	30.846
Totaal vorderingen		979.980	243.243
Liquide middelen			
Liquide middelen	5.1	6.412.233	5.742.780
Totaal liquide middelen		6.412.233	5.742.780
		7.493.560	7.275.537
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA			
		500.168.454	453.645.262
TOTAAL ACTIVA			

(Bedragen in €)

2019

2018

PASSIVA

Groepsvermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.2	304.809.575	262.265.356
Overige reserves	6.3	77.088.961	75.127.474
Totaal vermogen		381.898.536	337.392.830

Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	2.328.391	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	-	2.667.913
Overige voorzieningen	7.3	29.748	19.137
Totaal voorzieningen		2.358.139	2.687.050

Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	107.927.860	101.032.896
Totaal langlopende schulden		107.927.860	101.032.896

Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	4.605.036	4.112.346
Schulden aan leveranciers	9.2	871.414	1.461.288
Belastingen en premies sociale verzekering	9.3	164.753	4.845.645
Overige schulden	9.4	27.207	28.896
Overlopende passiva	9.5	2.315.509	2.084.311
Totaal kortlopende schulden		7.983.919	12.532.486

TOTAAL PASSIVA

500.168.454

453.645.262



Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Winst- en verliesrekening functioneel (Bedragen in €)		2019	2018
Huuropbrengsten	10	22.770.210	22.270.497
Opbrengsten servicecontracten	11.1	165.469	171.108
Lasten servicecontracten	11.2	-161.916	-140.799
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.821.997	-1.765.305
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.107.484	-6.914.167
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.412.427	-4.765.275
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.431.855	8.856.059
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	1.902.321	629.608
Toegerekende organisatiekosten	15	-42.369	-49.541
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.556.600	-434.196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	303.352	145.871
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-2.442.513	-
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	44.077.119	37.310.818
Niet-gereal. Waardev. vastgoedport. bestemd v. verkoop	16.3	-	144.734
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	41.634.606	37.455.552
Overige organisatiekosten	18	-303.029	-287.927
Leefbaarheid	19	-130.744	-54.947
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	552	103
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-3.999.633	-4.224.993
Saldo financiële baten en lasten	20	-3.999.081	-4.224.889
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		46.936.959	41.889.717
Belastingen	21	-2.345.416	-5.651.832
Resultaat Deelnemingen	22	-85.837	-54.522
RESULTAAT NA BELASTINGEN		44.505.706	36.183.363



Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening van Woningstichting Compaen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgescreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. De geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening moeten beide worden toegelicht.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

UITGANGSPUNTEN EN GRONDSLAGEN VOOR TOEREKENING VAN BATEN, LASTEN EN KASSTROMEN AAN DE DAEB-TAK EN DE NIET-DAEB-TAK.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Omdat Compaen valt onder het 'verlichte regime' dient in dit kader alleen een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te worden opgenomen.

Voor de toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast;

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden conform de overige baten, lasten respectievelijk kasstromen op basis van een verdeelsleutel toegerekend.



Toelichting op de enkelvoudige balans

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDBELEGGINGEN

(Bedragen in €)	Gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	188.123	4.527.060
Afschrijvingen	-1.735.575	-123.006	-1.858.581
Boekwaarde per 1 januari	2.603.362	65.117	2.668.480
Investerings	-	63.071	63.071
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	-82.453	-82.453
Afschrijvingen lopend boekjaar	-112.965	-4.160	-117.124
Afschrijvingen desinvesteringen	-	34.876	34.876
Totaal mutaties	-112.965	11.333	-101.631
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	168.741	4.507.678
Afschrijvingen	-1.848.539	-92.290	-1.940.829
Boekwaarde per 31 december	2.490.398	76.451	2.566.848
Levensduur (in jaren)	30	3 tot 5	

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de levensduur. Op woningen, garages en bedrijfsgebouwen wordt lineair afgeschreven.

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.1. DEELNEMINGEN

(Bedragen in €)	2019	2018
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	4.500	4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	240.000	240.000
Compaen Energie BV aandelen	18.000	18.000
	262.500	262.500
Compaen Energie BV installaties div. complexen	1.604.779	1.659.301
Resultaat op deelnemingen	-85.837	-54.522
Totaal deelnemingen	1.781.442	1.867.279

2.2. LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Voor een toelichting op de 'Latente belastingvorderingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

2.3. LENINGEN U/G

Voor een toelichting op de 'Leningen u/g' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

VLOTTENDE ACTIVA

3. VOORRADEN

Voor een toelichting op de 'Vorraden' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4. VORDERINGEN

4.1. HUURDEBITEUREN

Voor een toelichting op de 'Huurdebiteuren' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.2. OVERHEIDSINSTELLINGEN

Voor een toelichting op de 'Overheidsinstellingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING

Voor een toelichting op de 'Belastingen en premies sociale verzekering' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.4. OVERIGE VORDERINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	90.573	107.864
Totaal overige vorderingen	90.573	107.864

4.5. OVERLOPENDE ACTIVA

Voor een toelichting op de 'Overlopende activa' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

5. LIQUIDE MIDDELEN

5.1. LIQUIDE MIDDELEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Kas	3.419	3.678
Rabobank	6.408.814	5.739.102
Totaal Direct opvraagbaar	6.412.233	5.742.780

6. EIGEN VERMOGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Herwaarderingsreserve 31 december	304.809.575	262.265.356
Overige reserves per 31 december	77.088.961	75.127.474
Eigen vermogen 31 december	381.898.536	337.392.830

Voor een toelichting op het 'Eigen vermogen' wordt verwezen naar de toelichting op het groepsvermogen van de geconsolideerde balans.

Het eigen vermogen is gelijk aan het groepsvermogen in de geconsolideerde jaarrekening.

7. VOORZIENINGEN

Voor een toelichting op de 'Voorzieningen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Voor een toelichting op de 'Langlopende schulden' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Voor een toelichting op de 'Schulden aan kredietinstellingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

9.2. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Schulden aan leveranciers	871.414	1.461.288
Totaal schulden aan leveranciers	871.414	1.461.288

9.3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	19.277	47.818
Te betalen BTW	145.476	220.535
Te betalen VPB	0	4.577.292
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	64.753	4.845.645

9.4. OVERIGE SCHULDEN

Voor een toelichting op de 'Overige schulden' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

9.5. OVERLOPENDE PASSIVA

Voor een toelichting op de 'Overlopende passiva' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voor een toelichting op de 'Niet uit de balans blijkende verplichtingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.



Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

10. HUUROPBRENGSTEN

Voor een toelichting op de 'Huuropbrengsten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

11.1. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	165.469	171.108
Totaal opbrengsten servicecontracten	165.469	171.108

Dit betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor o.a. servicekosten. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks aangepast. Het verschil tussen betaalde vergoedingen en werkelijke kosten van de leveringen en diensten wordt met de huurders afgerekend.

11.2. LASTEN SERVICECONTRACTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Waterverbruik	10.505	11.041
Stroomverbruik	42.957	36.243
Schoonmaakkosten	78.701	72.760
Verrekend met huurders	27.770	19.217
Administratiekosten	1.983	1.538
Totaal lasten servicecontracten	161.916	140.799

12. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	966.442	909.659
Toegerekende overige beheerskosten	690.637	703.420
Bijdrage VVE	164.918	152.226
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.821.997	1.765.305

13. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

(Bedragen in €)	2019	2018
Onderhoudslasten NPO	3.351.995	2.032.654
Onderhoudslasten PO	4.918.329	5.475.946
Contractonderhoud	493.609	480.466
	8.763.934	7.989.066
Te activeren onderhoud	-2.420.505	-1.695.712
Rekening derden	-65.193	-95.614
	6.278.236	6.197.739
Toegerekende personeelskosten	503.067	419.102
Toegerekende overige beheerskosten	326.181	297.326
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.107.484	6.914.167

14. OVERIGE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Voor een toelichting op de 'Overige operationele lasten exploitatie bezit' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

15. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor een toelichting op de 'Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

16. WAARDEVERANDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

16.1. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor een toelichting op de 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

16.2. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor een toelichting op de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

17. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

17.1 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Voor een toelichting op de 'Opbrengsten overige activiteiten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

17.2 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

Voor een toelichting op de 'Kosten overige activiteiten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

18. LEEFBAARHEID

Voor een toelichting op de 'Leefbaarheid' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

19. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

19.1. ANDERE RENTE BATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten liquide middelen	552	103
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	552	103

19.2. RENTE LASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Voor een toelichting op de 'Rente lasten en soortgelijke kosten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

20. BELASTINGEN

Voor een toelichting op de 'Belastingen' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

21. RESULTAAT DEELNEMINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Resultaat deelnemingen	-85.837	-54.522
Resultaat deelnemingen	-85.837	-54.522

22. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	117.124	150.714
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	117.124	150.714

23. LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN

Voor een toelichting op de 'Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

24. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
Huisvestingskosten	232.552	288.484
Toezichtskosten	101.439	76.807
Algemene kosten	968.072	1.067.617
Uitzendkrachten	283.333	281.517
Ziekteverzuimverzekering	18.727	16.842
Reis- en verblijfskosten	43.575	32.450
Kosten opleidingen (excursies)	37.359	33.352
Overige personeelskosten	25.997	19.968
Belastingen en heffingen	956.400	962.582
Verzekeringen	98.724	46.580
Saneringssteun	-	250.853
Bijdrage AW	23.164	23.265
Overige directe exploitatiekosten	100.229	221.358
Totaal overige bedrijfslasten	2.889.571	3.321.675

25. HONORARIA ACCOUNTANT

Voor een toelichting op de 'Honoraria accountant' wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.



Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2019

Winst- en verliesrekening functioneel <i>(Bedragen in €)</i>	2019	2019	2019	2019	
	DAEB	Niet DAEB	Eliminatie	Totaal	
Huuropbrengsten	10	22.604.043	166.167	-	22.770.210
Opbrengsten servicecontracten	11.1	164.262	1.208	-	165.469
Lasten servicecontracten	11.2	-160.735	-1.182	-	-161.916
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.808.701	-13.296	-	-1.821.997
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.055.617	-51.867	-	-7.107.484
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.380.229	-32.200	-	-4.412.429
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.363.024	68.830	-	9.431.853
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.888.439	13.882	-	1.902.321
Toegerekende organisatiekosten		-42.060	-309	-	-42.369
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.545.241	-11.359	-	-1.556.600
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	301.138	2.214	-	303.352
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-2.424.689	-17.824	-	-2.442.513
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	43.755.463	321.656	-	44.077.119
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	16.3	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		41.330.774	303.832	-	41.634.606
Overige organisatiekosten	17	-300.817	-2.211	-	-303.028
Leefbaarheid	18	-129.788	-954	-	-130.742
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	548	4	-	552
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.970.446	-29.188	-	-3.999.633
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.969.897	-29.184	-	-3.999.081
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		46.594.434	342.526	-	46.936.960
Belastingen	20	-2.328.300	-17.116	-	-2.345.416
Resultaat Deelnemingen	21	239.573	-626	-	238.946
RESULTAAT NA BELASTINGEN		44.505.706	324.784	-324.784	44.505.706



Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige kasstroomoverzicht 2019

Enkelvoudige kasstroom 2019 (Bedragen in €)	2019 DAEB	2019 Niet DAEB	2019 Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	22.713.959	166.975	22.880.934
Vergoedingen	164.262	1.208	165.469
Overige bedrijfsontvangsten	7.585	56	7.641
Renteontvangsten	9.024	66	9.091
Saldo ingaande kasstromen	22.894.830	168.305	23.063.135
Uitgaven			
Personeelsuitgaven	1.274.915	9.372	1.284.288
Onderhoudsuitgaven	6.923.144	50.894	6.974.038
Overige bedrijfsuitgaven	3.131.102	23.017	3.154.119
Renteuitgaven	3.969.125	29.178	3.998.303
Sectorspecifieke heffing	0	0	0
Verhuurderheffing	3.033.275	22.298	3.055.573
Leefbaarheid	85.245	627	85.871
Vennootschapsbelasting	10.435.991	76.717	10.512.708
Saldo uitgaande kasstromen	28.852.797	212.103	29.064.900
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-5.957.967	-43.798	-6.001.765
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.848.334	13.588	1.861.921
Saldo MVA ingaande kasstroom	1.848.334	13.588	1.861.921
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	109.049	0	109.049
Woningverbetering	2.420.505	0	2.420.505
Aankoop woningen	0	0	0
Investerings overig	48.447	356	48.803
Saldo MVA uitgaande kasstromen	2.578.001	356	2.578.357
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-729.667	13.231	-716.436

Enkelvoudige kasstroom 2019 (Bedragen in €)	20169	2019	2019
	DAEB	Niet DAEB	Totaal

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	11.500.000	0	11.500.000
---------------------------	------------	---	------------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	4.112.346	0	4.112.346
-----------------------------	-----------	---	-----------

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	7.387.654	0	7.387.654
--	------------------	----------	------------------

Toename/afname van geldmiddelen	700.020	-30.567	669.453
--	----------------	----------------	----------------

Wijziging kortgeld	0	0	0
--------------------	---	---	---

Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.700.872	41.908	5.742.780
---	-----------	--------	-----------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.400.891	11.341	6.412.233
---	-----------	--------	-----------

Toename (afname) van geldmiddelen	700.020	-30.567	669.453
--	----------------	----------------	----------------



Afgelopen voorjaar vond, na een grondige renovatie, de heropening van Huiskamer de Ark plaats



Ondertekening van de jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2019

Het bestuur van Woningstichting Compaaen verklaart dat de middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaaen in 2019 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken en de jaarrekening over 2019 goed.

J.M. Lobée
Directeur-bestuurder
Helmond, 25 juni 2020

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2019

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Compaaen verklaart dat de middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaaen in 2019 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25, lid 6 van de statuten van Woningstichting Compaaen stelden wij op 25 juni 2020 de jaarstukken 2019 vast.

Was getekend:

S.H. Wessels, voorzitter

C.J.M. Werts

J.L.M. van der Vleuten

G.J.M. Minten

H.J.G.M. Schellekens

Helmond, 25 juni 2020



c Overige gegevens



Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Compaen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het virus (waar mogelijk) te beperken.

De economische gevolgen van het coronavirus zijn thans nog niet goed te voorspellen. De economische gevolgen van het coronavirus zullen mogelijk van invloed zijn op:

- Toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie;
- Het toekomstige betalingsgedrag van onze huurders;
- Toekomstige nieuwbouwprojecten.

De belangrijkste maatregelen zijn:

- Technische uitbreiding van de mogelijkheden voor thuiswerken.
- Medewerkers werken zoveel als mogelijk thuis.
- Kantoor is gesloten. Alleen de noodzakelijke afspraken krijgen doorgang.
- Onderhoud aan woningen is beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. Huurders en aannemers beschermen we hiermee tegen onnodig contact.
- We blijven in goed overleg met de aannemers, zodat het werk waar mogelijk door kan blijven gaan.
- We houden extra rekening met huurders die mogelijk door de crisis (verder) in betalingsproblemen komen.

Er is een stuurgroep opgesteld die de ontwikkelingen rond de coronacrisis blijft monitoren en zorgdraagt voor communicatie richting medewerkers. Het zijn onzekere tijden waar we in verkeren maar de gezondheid van onze medewerkers, onze huurders en de medewerkers van aannemers hebben nu de grootste prioriteit.

Door de aanwezige financiële buffers verwacht Compaen de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Op grond van de statuten van de stichting dient het resultaat te worden toegevoegd aan het vermogen.

Aan de raad van commissarissen
Woningstichting Compaen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Anderlechtstraat 7
Postbus 8710
5605 LS Eindhoven

T: +31 (0)40 250 57 00
F: +31 (0)40 250 57 99

eindhoven@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Compaen te Helmond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Compaen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly (Netherlands) N.V., waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425560. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 49-50, 64-65]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Compaaen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag);
- overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag (incl. het volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

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

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

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Eindhoven, 25 juni 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. M.A.J.G. Rooijackers RA