



Jaarverslag 2020





Jaarverslag 2020

Vastgesteld op 24 juni 2021



Inhoud

A. BESTUURSVERSLAG

Verantwoording van de Raad van Commissarissen	7
Verantwoording van de directeur-bestuurder	12

A1. ALGEMEEN

De organisatie	21
Het woningbezit	23

A2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Beschikbaarheid	29
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
Toelichting op de kengetallen	46

B. JAARREKENING

Geconsolideerde balans	50
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	52
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	53
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	55
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	58
Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	63
Risico's en onzekerheden	66
Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	69
Toelichting op de geconsolideerde balans	71
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	89
Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen	96
Enkelvoudige balans	98
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	100
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	101
Toelichting op de enkelvoudige balans	102
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	105
Toelichting fiscale positie	109
Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2020	112
Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroom-overzicht 2020	114
Ondertekening van de jaarstukken	118

C. OVERIGE GEGEVENS

Gebeurtenissen na balansdatum	121
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	124



Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken van Woningstichting Compaen over 2020. Net als een jaar geleden werken we nog veel vanuit huis vanwege de corona-pandemie. Vorig jaar hebben we diverse risico's en mogelijke gevolgen van deze pandemie benoemd. Nu, een jaar later, zijn de gevolgen nog steeds niet helemaal helder. We kunnen wel terugkijken op een heel bijzonder jaar.

In het eerste weekend van de eerste lockdown zijn vele beleidslijnen in de regio al via app, mail en wat er nog meer voor handen was afgestemd met de collega corporaties in de regio. Wat verstaan we onder een noodzakelijke reparatie? Hoe gaan we verhuren op afstand? Hoe helpen we mensen die door coronagerelateerde inkomens uitval betalingsproblemen krijgen? De goede samenwerking in de regio heeft zijn kracht en meerwaarde ruimschoots getoond in die eerste dagen en weken.

Intern hebben we met het hele team alle zeilen bijgezet om de dienstverlening naar de huurders op peil te houden en vrijwel alle werkzaamheden op afstand te organiseren. Ik ben ontzettend dankbaar en trots op het team dat we dit met zijn allen voor elkaar hebben gekregen. Ondanks het geven van thuisonderwijs, verschillende ingrijpende persoonlijke omstandigheden bij collega's en een ICT structuur die in het begin zeker niet ingericht was op thuiswerken is het voor de derde keer op rij weer gelukt om een AAAA score te halen in de Aedes Benchmark.

Hoewel we een aantal werkzaamheden als gevolg van coronamaatregelen moesten uitstellen, zijn toch vrijwel alle geplande werken opgestart in 2020. Zo hebben we de renovatie van de Ruisvoornstraat, waarin we 14 van de 18 woningen aardgasloos maken, een aantal maanden moeten doorschuiven. Dit jaar enige vertraging, maar met aannemer en bewoners afgesproken dat we dit in 2021 weer inlopen. Ook renovatie van keukens, badkamers en toiletten heeft logischerwijs wat vertraging opgelopen, die we niet geheel in 2020 konden inlopen. Geplande nieuwbouw heeft gelukkig nauwelijks last gehad van corona.

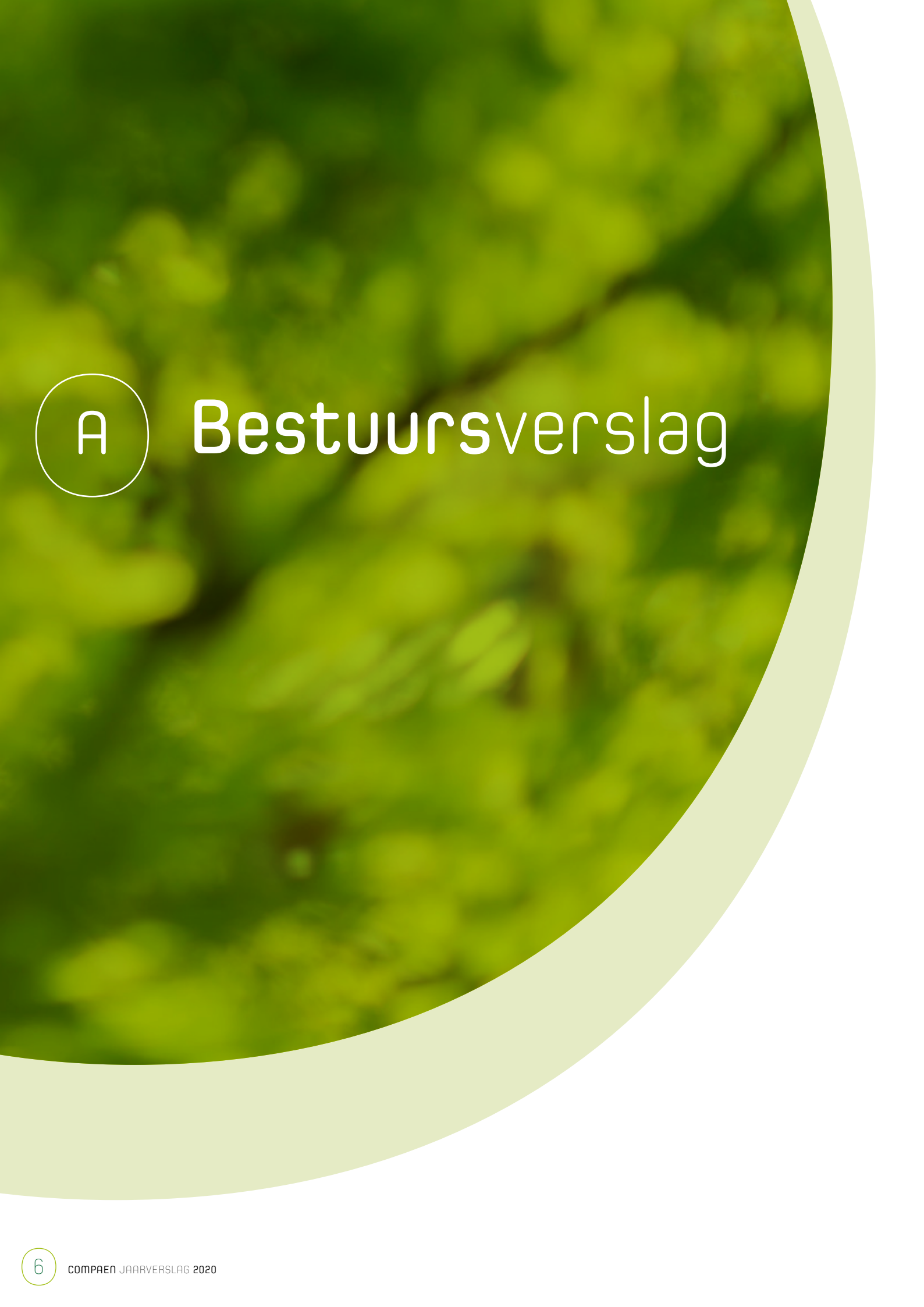
Ook beleidsmatige en administratieve zaken hebben we tijdig kunnen afronden. Het kostte wel wat meer kruim vanwege het werken op afstand, maar de visitatie is met goed resultaat afgerond, de herziene portefeuillestrategie was op tijd klaar voor de begroting, etc. We zijn er ook trots op dat we in de regio, in samenwerking met de 12 collegacorporaties en de 9 SGE gemeenten het inkoopproces van de standaard sociale huurwoning met succes hebben afgerond op 13 jan 2021. De samenwerking op deze schaal en tussen gemeentes en corporaties is uniek in Nederland. Compaen heeft daar een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren.

Afgelopen jaar hebben we ook extra aandacht moeten besteden aan sociaal beheer in onze wijken en buurten. De 1,5 meter maatregelen maakten het moeilijk om de reguliere manier van werken met de zorg- en welzijnspartners in stand te houden voor de mensen die dat nodig hebben. Met name tijdens de eerste lockdown waren alle partijen zoekende naar oplossingen. Bij de tweede lockdown in het najaar hebben we dat gelukkig beter kunnen opvangen.

Vooruitkijkend zien we nog steeds grote uitdagingen. Het woningtekort in alle sectoren, ook de sociale huur, is onverminderd groot. Betaalbaar wonen is voor de mensen met de kleinste inkomens niet vanzelfsprekend. De coronapandemie heeft sociale tweedelingen in ons land eerder vergroot dan verkleind. De klimaatopgave is, ondanks een jaar weinig vliegen met zijn allen, onverminderd groot. In het rapport opgaven en middelen dat zomer 2020 is uitgekomen is aangetoond wat we al wisten, namelijk dat de opgaven voor de corporatiesector groter zijn dan de beschikbare middelen. Ik ben zeer verheugd dat deze conclusie nu ook door 3 ministeries wordt onderschreven. Na zo'n heldere conclusie is het wel spijtig dat het vinden van een oplossing doorgeschoven is naar een volgend kabinet. Compaen onderschrijft de actie-agenda wonen van Aedes van harte. We zetten de middelen die wij tot onze beschikking hebben zoveel als mogelijk in om de genoemde uitdagingen aan te gaan.

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

24 juni 2021
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 2020 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.

- Gedurende het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen vier 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. Daarnaast vinden regelmatig themabijeenkomsten plaats en sluiten de huurderscommissarissen regelmatig aan bij vergaderingen van de huurdersbelangen-verenigingen.
- Visie en kaders
 - Intern toetsingskader: Ondernemingsplan 2017, Governance Compaen, Reglement Financieel beleid en beheer, Verbindingen-statuut, Investeringskaders, Jaarplan 2020, Begroting 2020 t/m 2024 (incl. bestuurs-prioriteiten).
 - Extern toetsingskader: Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), Statuten cfm Burgerlijk Wetboek, Beleid en Kaders van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Governancereglementen en de nieuwe Governancecode 2020 van Aedes en VTW.
- Toezicht op:
 - Strategie
 - Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties
 - Operationele en financiële prestaties
 - Governance
 - Dialoog met belanghebbenden (oa met OR, bezoek werkgebied, themabijeenkomst, huurdersbelangenverenigingen, gemeenten, reguliere vergaderingen).
- Subcommissie
 - De RVC heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht en ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen waardoor de RvC zelf meer tijd kan besteden aan strategische en tactische onderwerpen. De commissies staan primair ten dienste van de RVC. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de RvC de mogelijkheid om hun eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise voorzien de leden de directeur-bestuurder en het managementteam van advies. De besluitvorming wordt in de RVC voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de RVC.

Elk jaar evalueert de RvC zijn eigen functioneren en eens in de twee jaar doet hij dat met externe begeleiding zoals in 2020. De belangrijkste onderwerpen waaraan de raad zelf wil werken zijn: Het versterken van de aandacht voor volkshuisvestelijke thema's, het versterken van zijn netwerktaak en het versterken van de rol van de RvC als strategische sparringpartner van de bestuurder. In de afgelopen jaren hebben Raad en bestuurder zich vooral gericht op het (her)inrichten van de organisatie en het voldoen aan de gewijzigde en aangescherpte eisen van verantwoording als gevolg van de Woningwet 2015. Uit het visitatierapport en uit de Aedes benchmark, maar ook uit onze eigen waarnemingen blijkt dat Compaen de interne en administratieve processen inmiddels goed op orde heeft.

AUDITCOMMISSIE

Compaen heeft sinds 2019 een auditcommissie benoemd binnen de raad van commissarissen. De auditcommissie vervult een belangrijke rol in de voorbereiding van de besluitvorming door de raad van commissarissen over vooral financiële thema's. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing, de raad van commissarissen houdt toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De raad van commissarissen benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. De externe accountant en leden van de auditcommissie zijn betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. De auditcommissie houdt toezicht op de kwaliteit van de interne- en externe financiële rapportages en koppelt haar bevindingen terug aan de gehele raad. Na de opstart en gewenningsfase in 2019 kunnen we inmiddels vaststellen dat het benoemen en inrichten van een auditcommissie effectief is gebleken. Namens de RvC zijn de heer Van der Vleuten (voorzitter) en de heer Minten lid van de auditcommissie. In 2020 is de auditcommissie 4 keer bijeengewee.

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

AC

AC 13 februari

- Ter bespreking evaluatie AC
- Ter bespreking controleverslag mutatie stamgegevens crediteuren
- Ter advisering procuratieregeling
- Ter advisering evaluatie woningwet
- Ter vaststelling intern controleplan 2020
- Ter vaststelling Managementletter 2019
- Ter vaststelling Tertiaal 3 rapportage 2019
- Ter vaststelling Jaarplan 2020

AC 11 juni

- Ter bespreking Controleverslag betalingsproces en passend toewijzen
- Ter bespreking Toezichtbrief 2020
- Ter advisering Jaarstukken 2019
- Ter advisering Risicobeleid
- Ter advisering Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Ter vaststelling Tertiaal 1 rapportage 2020

AC 8 okt

- Controleverslag aanbesteding
- Controleverslag verkoop woningen
- Controleverslag AVG
- Ter advisering Beoordeling actualiteit beleidsdocumenten
- Ter advisering Vaststelling Tertiaal 2 rapportage 2020

AC 12 november

- Bespreking bestuurskalender 2021
- Ter advisering Auditplan accountant 2021
- Ter advisering Begroting 2021

RVC

RVC 5 maart

- Goedkeuring procuratieregeling
- Goedkeuring investeringsbesluit Luchen
- Goedkeuring huuraanpassingen 2020
- Goedkeuring jaarplan 2020
- Bespreking overstap primair systeem NCCW
- Bespreking wijziging Governancecode 2020
- Bespreking evaluatie Auditcommissie

RVC 25 juni

- Goedkeuring verkoopbesluit vd Bruggenstraat 30
- Goedkeuring portefeuillestrategie 2020-2030
- Goedkeuring woonbod Helmond en woonbod Geldrop-Mierlo
- Bespreking visie op betaalbaar wonen
- Bespreking scenario's Corona

RVC 29 okt

- Goedkeuring visie op bestuur en toezicht
- Goedkeuring visie op opdrachtgeverschap en aanbesteding
- Goedkeuring ICT Strategie en Digitaliseringsvisie
- Bespreking plussen en minnen visitatierapport
- Bespreking verjonging HBV's
- Bespreking Tertiaal2 rapportage
- Bespreking Aedes benchmark AAAAA rating Compaen
- Bespreking selectie nieuw RVC lid
- Bespreking doorgang grote bijeenkomsten

RVC 26 november

- Vaststelling controleplan 2020 accountant
- Goedkeuring begroting 2021 (ter kennisname meerjarenbegroting 2022-2025)
- Goedkeuring jaarplan 2021
- Goedkeuring vergaderplanning RVC/AC 2021
- Behandeling zelfevaluatie RVC door GenP

In het verslagjaar heeft de RvC resp. de auditcommissie overleg gevoerd met de accountant. Ook is overleg geweest met de ondernemingsraad, het managementteam en de huurderbelangen-verenigingen.

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 huurdersbelangenverenigingen 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).

De voorzitter, de heer S.Wessels, kwam in 2020 voor herbenoeming in aanmerking. De overige leden van de RvC hebben unaniem positief geadviseerd over zijn herbenoeming. Na een verkorte procedure heeft Compaen een positieve zienswijze ontvangen van het ministerie. Kort na zijn herbenoeming, formeel per 1 november 2020, gaf de heer Wessels te kennen dat hij zich om gezondheidsredenen genoodzaakt zag zijn voorzittersfunctie neer te leggen en zich terug te trekken uit de RvC. Vervolgens heeft de RvC de heer E. Schellekens, vice-voorzitter, met ingang van 1 januari 2021 benoemd als voorzitter en mw K. Werts, lid, als vice-voorzitter. Omdat de heer Wessels zijn functie vervulde op voordracht van de huurdersbelangen-verenigingen is na consultatie van, en in overleg met, deze verenigingen ook de heer Schellekens benoemd op voordracht van de huurders. In januari 2021 is de RvC gestart met het werven van twee nieuwe leden met als profiel resp. Vastgoed en Duurzaamheid alsmede Financiën en Bedrijfsvoering.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2019

Leden	Leeftijd	Functie	Beroep	Nevenfuncties
J.L.M. van der Vleuten	54	Lid	Adviseur Bedrijfsvoering Defensie	voorzitter Auditcommissie
G.J.M. Minten	61	Lid	Financial accountant	lid auditcommissie
H.J.G.M. Schellekens	62	Vicevoorzitter	Zelfstandig adviseur en projectleider Wonen, welzijn en zorg	lid raad van Commissarissen Woonmeij Meijerijstad tot 1 juli 2020
S.H. Wessels *	68	Voorzitter	Gepensioneerd	-
C.J.M. Werts *	54	Lid	leidinggevende gemeente Meierijstad	-

Rooster van Aftreden

Leden	Eerste benoeming	Herbenoemd in	Rooster van aftreden
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; hierbij komt Compaen te vallen in klasse E. De RvC heeft in het verleden besloten om de vergoeding vast te stellen op 90% van de VTW-beroepsregel. Dus niet de maximale vergoeding, maar 90% daarvan. In 2020 komt deze 90% neer op: leden - € 10.170 (excl. BTW) per jaar, voorzitter - € 15.255 (excl. BTW) per jaar.

Zoals gesteld heeft de RvC de bezoldiging eerder vastgesteld op 90% van de VTW-beroepsregel. In 2018 heeft de RvC afgesproken om na het verschijnen van het eerstvolgende visitatie-rapport te beoordelen of de bezoldiging op 100% van de VTW-beroepsregel gesteld kan worden. Uit het Visitatierapport (18 mei 2020) kan worden opgemaakt dat de RvC in vergelijking met de vorige visitatie een goede ontwikkeling heeft doorgemaakt en dat hij goed functioneert. Op basis daarvan, én gezien de toegenomen verantwoordelijkheden sinds de Woningwet van 2015, acht de RvC toepassing van een bezoldiging conform de VTW-beroepsregel, oftewel 100%, op zijn plaats. Dit besluit gaat in op 1 januari 2021.

De vergoeding van de directeur-bestuurder stelt de RvC vast, na een jaarlijks beoordelingsgesprek. De raad heeft geoordeeld dat de bestuurder in 2020 onder de bijzondere omstandigheden van de Corona-pandemie en haar lockdown met zijn team uitstekend heeft gefunctioneerd.

De RvC bewaakt dat de vergoeding voor de bestuurder niet uitgaat boven het maximumbedrag, zoals door de VTW is vastgesteld, in 2020 is dat maximum € 147.000 (klasse E.)

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 2020 zijn

drie themabijeenkomsten gehouden: de eerste over de Portefeuillestrategie, waarin intensief gesproken en geoordeeld is wat deze de komende jaren voor Compaen zou moeten zijn; de tweede over Corporate Financiën waarbij de basisstructuren en definities van de jaarrekening en kengetallen behandeld zijn. Tot slot als derde een werkbezoek aan een collega-corporatie waarbij inzage verkregen is in hun inspanningen voor de energie transitie. Daarnaast hebben individuele leden in 2020, 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 2020. 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 integriteitscode voor zijn eigen leden en een integriteitscode voor de leden van het bestuur en voor de organisatie vastgesteld. Deze integriteitscode is in 2020 opnieuw geëvalueerd. In 2020 is ook de klokkenluidersregeling herijkt en opnieuw vastgesteld.

De RvC toetst standaard bij aanvang van de vergadering of er agendapunten zijn die mogelijk aanleiding geven tot een schijn van belangenverstrengeling. Er is in het verslagjaar één vooraankondiging geweest van een mogelijke belangenverstrengeling. Afgesproken is dat dit lid de vergadering voor de bespreking van het betreffende agendapunt zal verlaten en de stukken daarover niet zal ontvangen. Aldus is gehandeld. Daarom is 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 op basis van vertrouwen waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

AANSPEEKBAARHEID

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 2020 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 2020, 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 2020 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 derde 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 A heeft behaald. Een compliment aan de organisatie is hier zeker op z'n plaats!

Het is tijd om de blik nog meer naar buiten te richten en te bezien met onze huurders en woningzoekenden, met onze andere belanghouders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, met vertegenwoordigers van kwetsbare groepen, maar ook met innoverende partijen die anders kijken naar nieuwbouw en renovatie, waar en hoe Compaen haar optimale bijdrage kan leveren aan de uitdagingen waarvoor we staan.

Raad van commissarissen Woningstichting Compaen
24 juni 2021, H.J.G.M. Schellekens, 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 is ingegaan 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 2017 en 31 december 2020 110 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 2020 is dit programma wegens corona opgeschort. 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 29,5 PE punten behaald in 2020.

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 afdeling wonen en vastgoed en een afdeling bedrijfsvoering en strategie. Wonen en vastgoed bestaat uit: klantcontactcentrum, verhuur, buurtbeheer, buitendienst dagelijks- en planmatig onderhoud. Bedrijfsvoering en strategie 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. In 2020 is de managersrol voor de afdeling wonen en vastgoed definitief ingevuld.

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 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 (online) personeelsbijeenkomsten. In 2020 is de frequentie van de personeelsbijeenkomsten verhoogd om ook met elkaar de coronamaatregelen en gevolgen daarvan te bespreken. Daarnaast is voor de externe communicatie de website geheel vernieuwd en zijn we gestart met onze intranetsite "Compassie".

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 vastgoed en de huurdersbelangenverenigingen. Van het overleg worden notulen gemaakt. In dit overleg worden in elk geval beleidsstukken, jaarstukken en begroting besproken met de huurdersbelangenverenigingen. Eind 2020 hebben we met de huurdersbelangenverenigingen afgesproken de frequentie te verhogen naar 5 keer per jaar en een of twee thema's (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, toegankelijkheid, etc) per vergadering.

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 tertiaalrapportages gemonitord. In de (meerjaren)begrotingen van 2018 en 2019 hebben we op een aantal onderdelen bijgestuurd op het ondernemingsplan. In 2020 hebben we een herijkte portefeuillestrategie opgesteld en gedeeld met onze stakeholders. In deze portefeuillestrategie 2020-2030 hebben we ten opzichte van de versie 2017-2027 een scherper beeld van onze verduurzamings-, nieuwbouw- en transformatieopgave. We kunnen op basis van de gebruikte prognoses ons aandeel in de nieuwbouwopgave nog steeds verwezenlijken. Op gebied van duurzaamheid lopen we voor op ons eigen schema en verwachten we een gemiddeld label A in 2030 te halen.

VERTEGENWOORDIGING EN OVERLEG

Compaen zet zich actief in om binnen de gemeentes waar Compaen woningen beheert en binnen de woningmarkt-regio 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 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 42,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 530 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,74 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de marktontwikkelingen inzake de markthuur, de WOZ –waarde en de disconteringsvoet.

De koopmarkt is verder aangetrokken waarbij de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Daarnaast heeft in het handboek een methodische wijziging plaatsgevonden inzake de begrenzing op de mutatiekans van 2% naar 4% wat 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 2019 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

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 toezichtsmodel van de AW en het WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet-DAEB. De norm voor de solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet-DAEB.

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.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de beleidswaarde kan de externe toezichthouder op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2020 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie) te realiseren markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Compaen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaarde-bepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Compaen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De totale beleidswaarde van de woningportefeuille is met € 29 miljoen gegroeid naar een waarde van € 247 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes, welke door Compaen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer, en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

De belangrijkste ontwikkelingen in de beleidswaarde ultimo 2020 t.o.v. 2019:

- De gemiddelde contract- en streefhuur en het aantal leegstaande woningen is gestegen ten opzichte van 2019. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde.
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen ten opzichte van 2019. Deze mutatie in de WOZ-waarde werkt binnen de beleidswaarde door via de verhuurderheffing. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) per-centages.
- De gemiddelde onderhoudsnorm voor woningen is door de nadere duiding van de toerekening van kosten aan onderhoud gedaald van € 1.917,- naar € 1.879,-. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,08% in 2019 naar 5,63% in 2020. 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 gemoderniseerd 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 68%, 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 € 283 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Berekening beleidswaarde *Bedragen x €1.000,-*

Marktwaarde verhuurde staat	529.925
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	38.784
Betaalbaarheid (huren)	-274.301
Kwaliteit (onderhoud)	-45.887
Beheer (beheerskosten)	-1.448
Totaal	-282.852
Beleidswaarde per 31 december	247.074

Dit impliceert dat circa 53% 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. Opvallend hierbij is de opslag op de marktwaarde inzake beschikbaarheid (doorexploiteren). Net als vorig jaar is de post 'overdrachtskosten' die in de marktwaarde berekening is opgenomen bij de berekening van de beleidswaarde uitgesloten. Daar komt bij dat deze post ten opzichte van vorig jaar ook nog is gestegen van 3% naar 9%. Hierdoor vervalt een (grote) afslag op de marktwaarde onder beschikbaarheid wat bij Compaen zelfs leidt tot een opslag.

KASSTROMEN EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

Compaen bewaakt de financieringsbehoefte die voortkomt uit de operationele, investerings- en financierings-kasstroom. 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 2021 ontstaat in 2021 een financieringsbehoefte van maximaal € 14,4 miljoen. Dit past binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De omvang van de portefeuille is voor ons geen doel op zich. Onze ambitie is om met een passende omvang te beantwoorden aan de sociale huisvestingsopgave in ons werkgebied, in samenspel met collega corporaties. Primair zien we in Helmond en Mierlo onze rol en opgave. Als er, bijvoorbeeld door vraagontwikkelingen, aanleiding is om ons breder in de regio in te zetten, doen we dat. We investeren graag in energiebesparende maatregelen, omdat we zo – anders dan bij een korting op de huur - langjarig voordeel bieden voor huidige en toekomstige huurders en zo een bijdrage leveren in het terugdringen van energie-armoede. Onze investeringen in energiebesparing zijn gericht op onze kernvoorraad: de sociale huurwoningen die we in portefeuille willen houden. Energiezuinige woningen zijn toekomstbestendig. Dat maakt het een goede belegging van ons maatschappelijk kapitaal. Ook vanuit economisch opzicht: het risicoprofiel van onze portefeuille verbetert erdoor. Het doel is dat in 2027 al onze sociale huurwoningen een B-label of beter hebben en dat we in 2030 gemiddeld een label A hebben met ca 30% van onze voorraad zonder aardgasaansluiting. In 2019 hebben wij al een gemiddeld B-label gehaald, waarmee we de afspraken uit het convenant energiebesparing corporatiesector (gemiddeld label B voor 2021) ruimschoots hebben gehaald. NB: de verwijzing naar de labels is op basis van de rekenmethode die t/m 2020 gold. Effect van de NTA 8800 op de labels is nu nog niet voorhanden.

Op langere termijn moeten we naar hele andere energieconcepten, die hernieuwbare energiebronnen gebruiken. All-electric, gasloze woningen zijn daarvan een voorbeeld, maar er zijn ook andere mogelijkheden en nieuwe ontwikkelingen. Het belang van hernieuwbare energieconcepten werd onderstreept op de nationale klimaatop die op 26 oktober 2016 werd gehouden, naar aanleiding van het internationale klimaatakkoord van Parijs. De energietransitie zien we in alle sectoren van onze maatschappij, zo ook bij wonen.

Wij zorgen dat een aanzienlijk deel van onze portefeuille, namelijk 30%, aardgasvrij is in 2030.

Compaen heeft de ambities uit het rijksbeleid overgenomen in haar beleid. De doelstelling om de woningvoorraad in 2050 CO2-neutraal te laten zijn en wijkt daarmee af van de doelstelling van de gemeenten die ion sommige gevallen dat doel eerder willen bereiken.

Compaen hanteert de volgende definitie van CO2-neutraal: de woning is gasloos, of gebruikt aantoonbaar alleen groen gas en/of is aangesloten op een warmtenet. We gaan ervan uit dat de electriciteitsleveranciers en warmteleveranciers conform de klimaatafspraken zorgen dat zij CO2-neutrale stroom en warmte leveren per 2050. Om invulling te geven aan de doelstellingen met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen blijven we uiteraard wel sturen op reductie van de energievraag. Dit betekent dat we enerzijds werken aan het vastgoed: isolatie en stapsgewijze verduurzaming van installaties. Anderzijds willen we in samenwerking met huurders, huurders-organisaties en gemeentes werken aan bewustwording en gedragsverandering bij bewoners.

Onderstaande figuur toont het verschil tussen het theoretische gasverbruik per vierkante meter per jaar en het werkelijke verbruik. De gedragscomponent is groot en de moeite waard om te onderzoeken hoe we die kunnen beïnvloeden.

In het Volkshuisvestingsverslag, onderdeel nieuwbouw, is beschreven wat de huidige situatie, van boekjaar 2020, is ten aanzien van onderzoek en ontwikkeling.

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 2020.

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 inmiddels 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 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. Deze strategie is ingebed in de huidige portefeuillestrategie 2020-2030 van Compaen.

Covid-19

Afgelopen jaar hebben we diverse maatregelen ingevoerd wegens covid-19. Dit zijn o.a.:

- We volgen de RIVM adviezen en mensen werken dus zoveel als mogelijk thuis. Waar nodig hebben we dat technisch 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. De huurbevriezing die de minister onder druk van het parlement heeft afgekondigd is deels immers ingegeven door covid. Hoewel we (als Compaen en als sector geheel) heel weinig regelingen hebben moeten treffen met huurders die wegens covid-gerelateerd inkomens uitval huurachterstanden hadden, heeft het parlement toch deze maatregel afgedwongen voor 2021. Deze maatregel, net als de maatregel van eenmalige huurverlaging wordt in 2021 gecompenseerd door vermindering verhuurdersheffing. Voor de langere termijn is een structurele oplossing echter nog niet bekend.

De covid-pandemie heeft vooralsnog 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, de waardeontwikkeling in de koopsector lijkt zich voorlopig niets aan te trekken van de pandemie;
- 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. 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.

Een belangrijke les uit de pandemie is dat het natuurlijke contact tussen huurder en verhuurder niet vanzelfsprekend is. We hebben moeite gehad om het contact te onderhouden in 2020 en gaan mede daarom op zoek naar andere mogelijkheden en middelen om de communicatie tussen Compaen en de huurders zo goed mogelijk te houden.

Financieel risico: kasstroom

Creëert Compaen op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeits-verplichtingen 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.

Financieel risico: vermogen

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen? 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 2,93% met een duration (gewone gemiddelde looptijd) van 8,93 jaar.

RISICO'S WAAR SPECIFIEKE AANDACHT VOOR IS GEWEEST IN 2020

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 huurbeleid
- Interne controle op ZAV-beleid
- 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 2020 geen signalen ontvangen over frauduleuze handelingen of niet-integer gedrag. In 2020 was Compaen samen met een vijftal corporaties voornemens om een bijeenkomst te organiseren rondom integriteit. Door de coronacrisis is dit meermaals verplaatst. Uiteindelijk is besloten dit in het eerste kwartaal van 2021 digitaal te organiseren.

Privacy

In 2020 heeft Compaen meer aandacht gegeven aan haar informatiebeveiliging. Dit met name door een medewerker ruimte te geven in de werkzaamheden om hier structureel mee bezig te kunnen zijn. Verder is er tijdens een medewerkersbijeenkomst door de controller stilgestaan bij het thema Privacy en is er op een constructieve manier de discussie gevoerd omtrent zaken die wel of niet kunnen vanuit de dagelijkse praktijk.

Voortgang actiemanagment

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 2020

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. Compaen is continue actief bezig om de interne beheersing een stap verder te brengen. Zo is voor 2021 een andere opzet van de interne controleplanning geïmplementeerd. Op deze manier vinden de diverse lijncontroles kort cyclisch plaats, waardoor het voor de organisatie mogelijk is om sneller dan voorheen bij te sturen.

24 juni 2021
Joost Lobée
directeur-bestuurder





A1 Algemeen



De organisatie

Conform artikel 25 van de statuten treft u hierbij het verslag en de jaarstukken over het boekjaar 2020 aan.

Woningstichting Compaen is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Ook in 2020 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 en Geldrop-Mierlo zijn aangevuld met de prestatieafspraken voor 2020.

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 2020 heeft Woningstichting Compaa en de aan haar geconsolideerde maatschappijen 26 medewerkers (22,27 fte) in dienst tegen 22 medewerkers (18,28 fte) in 2019.

ONDERNEMINGSRAAD

De ondernemingsraad bestaat uit drie (tijdelijk vier) personen die ten minste 4 maal per jaar overleggen met de directeur-bestuurder.



Bewoner Bas van Hooff is al veertien keer verhuisd, maar woont nu al zeven jaar tot volle tevredenheid in Brouwhuis.



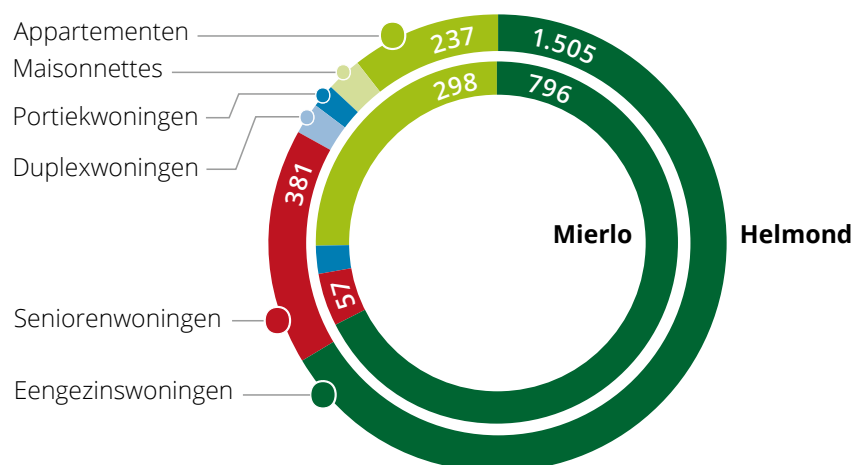
Het woningbezit

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

Mutaties in het woningbezit

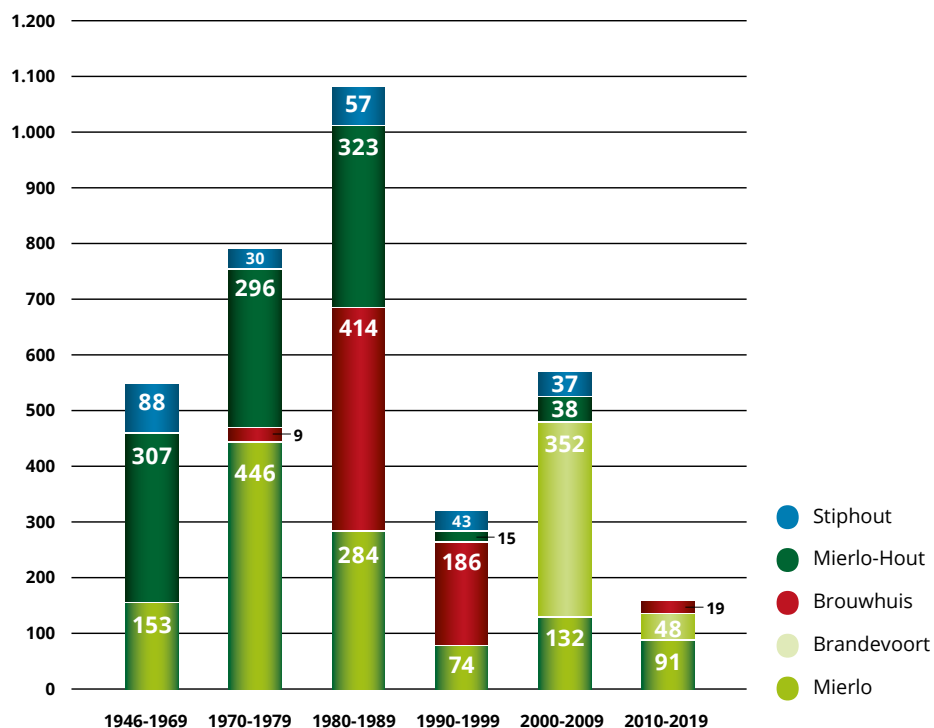
Aantal woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
1 januari 2020	2.265	1.179	3.444
Nieuwbouw	-	-	-
Sloop	-	-	-
Verkocht	-3	-	-3
Reclassificatie	1	-	1
31 december 2020	2.263	1.179	3.442

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	-	-	307	88	153	548
1970-1979	-	9	296	30	446	781
1980-1989	-	414	323	57	284	1.078
1990-1999	-	186	15	43	74	318
2000-2009	352	-	38	37	132	559
2010-2020	48	19	-	-	91	158
Totaal	400	628	979	255	1.180	3.442

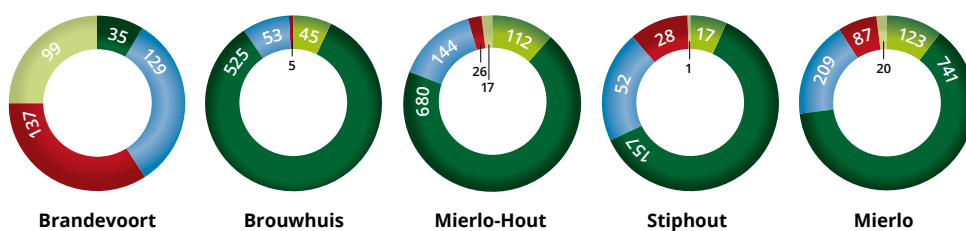
Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en wijk

Bouwjaar	Totaal						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1946-1969	548	-	-	-	-	-	548
1970-1979	527	254	-	-	-	162	943
1980-1989	948	130	-	-	-	22	1.100
1990-1999	265	53	-	-	-	-	318
2000-2009	313	246	1	1	58	91	710
2010-2020	106	52	-	9	-	-	167
Totaal	2.707	735	1	10	58	275	3.786

Bouwjaar	Mierlo						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1946-1969	153	-	-	-	-	-	153
1970-1979	388	58	-	-	-	14	460
1980-1989	196	88	-	-	-	-	284
1990-1999	41	33	-	-	-	-	74
2000-2009	43	89	-	-	-	-	132
2010-2020	39	52	-	8	-	-	99
Totaal	860	320	-	8	-	14	1.202

Bouwjaar	Helmond						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1946-1969	395	-	-	-	-	-	395
1970-1979	139	196	-	-	-	148	483
1980-1989	752	42	-	-	-	22	816
1990-1999	224	20	-	-	-	-	244
2000-2009	270	157	1	1	58	91	578
2010-2020	67	-	-	1	-	-	68
Totaal	1.847	415	1	2	58	261	2.584

De woningen onderverdeeld naar huurprijsklasse en wijk



- Goedkoop < 432,51
- Betaalbaar laag > 432,51 < 619,01
- Betaalbaar hoog > 619,01 < 663,40
- Duurder > 663,40 < 737,14
- Duur > 737,14

Huurprijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	-	45	112	17	123	297
Betalbaar laag	35	525	680	157	741	2.138
Betalbaar hoog	129	53	144	52	209	587
Duurder	137	5	26	28	87	283
Duur	99	-	17	1	20	137
Totaal	400	628	979	255	1.180	3.442

Onroerende goederen (niet zijnde woningen) per 31 december 2018

Type vastgoed	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Garages	-	21	149	-	14	184
Parkeerplaatsen	112	-	-	37	-	149
BOG	-	-	1	-	-	1
MOG	-	-	2	-	8	10
ZOG	-	-	-	-	-	-
Totaal	112	21	152	37	22	344

Helmond

319 garages en parkeerplaatsen, een kantoor aan de Houtsestraat (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 detacheringsbureau (BOG).



Het personeel van Welkom Thuis was erg blij dat de horeca 1 juni 2020 weer open mocht. Wij hebben ze in de Compas in het zonnetje gezet. Helaas was de opening van korte duur, zoals iedereen weet.



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. Compaen heeft hierin de opgave om in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo de kernvoorraad op een verantwoorde wijze in stand te houden. Op basis van het "marktaandeel" van Compaen in de werkgemeentes hebben we onze nieuwbouwopgave vertaald naar een structurele netto toevoeging van 25 woningen per jaar tot 2040. Deze opgave maakt deel uit van de gezamenlijke portefeuillestrategie van de corporaties, waar in 2020 mee gestart is.

NIEUWBOUW

In 2020 hebben we geen nieuwbouw opgeleverd. Wel hebben we in 2020 diverse nieuwbouw-projecten voorbereid en/of opgestart.

- In Mierlo is in 2020 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 Compaen 40 sociale huurappartementen afneemt. De bouw is in mei 2020 gestart.
- In Helmond startte we in mei 2020 met de bouw van 4 sociale grondgebonden woningen met volledig programma op de begane grond. Het betreft het project de Stilpot. De oplevering vindt begin april 2021 plaats.
- Project vd Weidenstraat en omgeving heeft in 2020 een vervolg gekregen. Nagenoeg alle bewoners zijn in 2020 verhuist. In 2021 kunnen we overgaan tot sloop en aansluitend realisatie van 30 woningen.
- Voor de locatie van de oude brandweerkazerne in Mierlo hebben we de haalbaarheid met de gemeente onderzocht. De verwachting is dat we 14 appartementen kunnen realiseren.
- 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. Compaen realiseert in het plan circa 89 sociale huurappartementen. Meer informatie op: www.dorpspleinmierlohout.nl

VERKOOP

Compaen heeft in 2020 3 woningen verkocht tegen 10 in 2019. Mede gelet op de huidige druk op de (sociale huur)woningmarkt zijn we in 2019 gestart met herijking van de portefeuillestrategie. De nieuwe portefeuillestrategie is in 2020 vastgesteld. In de nieuwe portefeuillestrategie hebben we ervoor gekozen om maximaal 3 woningen per jaar te verkopen.

SLOOP

In 2020 hebben we geen woningen gesloopt. In 2019 zijn we wel 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 16 woningen toe. Bij verkoop passen we al enkele jaren een eigenbewoningsclausule toe. Dit blijven we doen.

RENOVATIE

- In de Ruisvoornstraat/Zeeftstraat in Mierlo-Hout zijn we in 2020 gestart met de renovatie en verduurzaming van blok 4. De woningen op de begane grond bouwen we uit aan de voorzijde. 14 van de 18 woningen worden aardgasloos. Verwarming vindt dan plaats door infraroodpanelen.
- Eind 2020 hebben we de bewoners van blok 5 uitgenodigd om in gesprek te gaan over de renovatie van dit blok. Hier willen we in 2021 mee starten zodra blok 4 is opgeleverd.
- In de Pastoor Elsenstraat hebben we 23 woningen verduurzaamd. De woningen zijn voorzien van een nieuwe schil, nieuwe ventilatie en nieuwe kozijnen. Deze woningen zijn nu geschikt voor lage temperatuurverwarming en daardoor "aardgasloos ready".

BIJZONDERE DOELGROEPEN

In de prestatieafspraken Helmond en Geldrop-Mierlo is voor 2020 vastgelegd dat alle corporaties gezamenlijk maximaal 25% van de beschikbare sociale huurwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders. In Mierlo heeft Compaen in 2020 18% van de woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. In Helmond is dat percentage 38%, maar hebben de corporaties gezamenlijk de richtlijn van 25% niet overschreden. We zien verschillen tussen de corporaties. We maken ons zorgen en zien dat de 25%-norm onder druk staat. We zien de vraag van bijzondere doelgroepen toenemen en tegelijkertijd is de mutatiegraad (en dus het aanbod van woningen) laag. In het eerste half jaar van 2020 was dit mede door de invloed van corona. Voor Compaen geldt in Helmond bovendien dat we door de sloopplannen voor de Van de Weidestraat meer urgenten (herstructureerder) moesten huisvesten. Door de renovatie van de Ruisvoornstraat-/Zeeltstraat waren bovendien minder woningen beschikbaar omdat we woningen moesten gebruiken als wisselwoning. Met de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de collega-corporaties hebben we in 2020 afspraken over onder meer de monitoring en de percentages te huisvesten bijzondere doelgroepen per corporatie.

Pilot maatschappelijk urgenten

In mei 2019 is in Helmond gestart met de pilot "Huurder aan het roer". De pilot gaf maatschappelijk urgenten die gekoppeld zijn aan een van de Helmondse corporaties de mogelijkheid om zelf te laten reageren op het vrijkomende aanbod in Wooniezie. Uit de evaluatie bleek dat de pilot het gewenste resultaat oplevert. Huurder aan het roer wordt daarom doorgezet. Per 1 maart 2021 wordt het uitgebreid over de regio.

Urgentieverordening

In 2019 is de urgentieverordening 2020-2023 vastgesteld. 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 2020 hebben we vier woningen uitgesloten voor urgenten.

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 willen huisvesten van 10 hervestigers uit Libanon in 2020. Onder andere als gevolg van corona en de enorme ontploffing in de haven van Beiroet was het niet mogelijk om uit te reizen. Het is daarom niet gelukt om 10 personen te huisvesten. Aan de projectgroep projectgroep, bestaande uit o.a. Senzer, de LEVgroep, woningcorporaties en de gemeente Helmond heeft Compaen actief deelgenomen

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. Het is gelukt om met dit project doorstroming te bevorderen. Dit ging moeizamer dan we vooraf gedacht hadden. Veel mensen zien de verhuizing toch als een hoge drempel. Dit heeft onder andere te maken met de locatie net buiten het centrum de wijk Stiphout. Het project heeft ons doen realiseren dat het goed is om na te gaan of we bouwen om doorstroming op gang te helpen en/of er nog andere manieren zijn om doorstroming te bevorderen, of dat we direct bouwen voor de doelgroep die een woning zoekt.

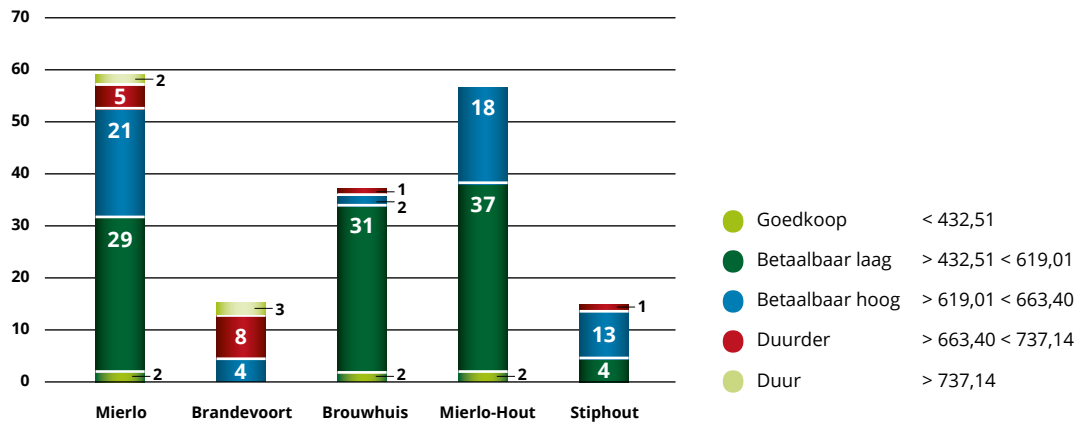
Zoekduur

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.

Wooniezie

In 2020 is Woonbedrijf toegetreden tot Wooniezie. Dit maakt de markt voor woningzoekenden groter. Tegelijkertijd betekent het ook dat het aantal personen die een woning kunnen zoeken in onze regio is toegenomen. Mede dit heeft er toe geleid dat er optimalisaties van Wooniezie hebben plaatsgevonden. Zo is bijvoorbeeld het aantal lopende reacties van een woningzoekende gemaximaliseerd op 3 en gaat een werkgroep aan de slag met het verbeteren van de advertenties op Wooniezie.

Verhuringen woningen naar wijk en huurprijsklasse

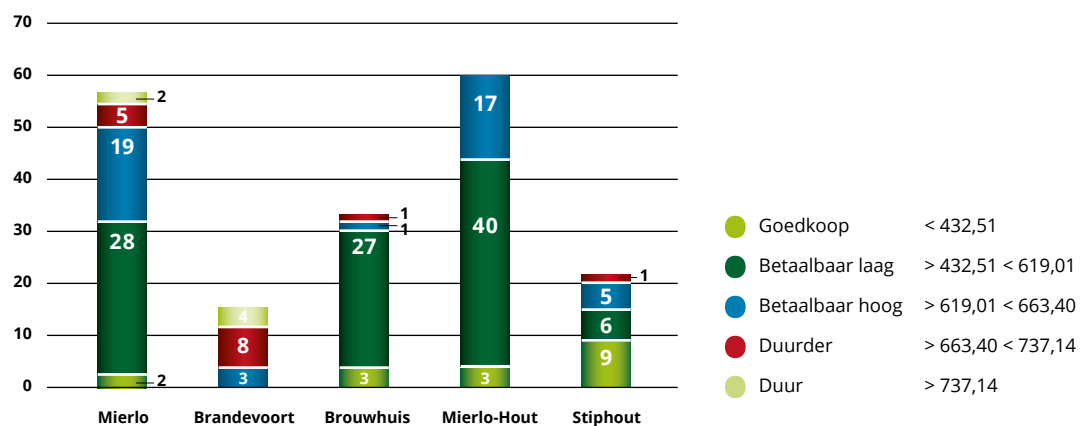


Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	-	2	2	-	2	6
Betalbaar laag	-	31	37	4	29	101
Betalbaar hoog	4	2	18	9	21	54
Duurder	8	1	-	1	5	15
Duur	3	-	-	-	2	5
Totaal	15	36	57	14	59	181

DAEB-Verhuringen naar wijk en inkomen

Inkomensgrens	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
< 39.054	12	32	57	12	53	166
> 39.054 en < 43.574	-	2	-	-	1	3
> 43.574	2	2	-	2	5	11
Totaal	14	36	57	14	59	180

Huuropzeggingen woningen per wijk en huurprijsklasse*



Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	-	3	3	9	2	17
Betalbaar laag	-	27	40	6	28	101
Betalbaar hoog	3	1	17	5	19	45
Duurder	8	1	-	1	5	15
Duur	4	-	-	-	2	6
Totaal	15	32	60	21	56	184

*) exclusief 4 uitzettingen en 3 verkopen die dit jaar hebben plaatsgevonden



In mei is de bouw gestart van vier huur- en vier koopwoningen aan de Swertpoellaan, Hof van Stiphout, in Stiphout.



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 2020 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 2020 gebruikte huurprijzen variëren van € 374,49 tot € 737,14. In 2020 heeft het eenheidsprijzenbeleid een vervolg gekregen door het vaststellen van de gewenste basiskwaliteit aan voorzieningen in woningen.

JAARLIJKSE HUURAAANPASSING

Compaen heeft ook in 2020 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, 2019 en 2020 daarom bij de jaarlijkse huuraanpassing verschillende percentages gehanteerd: van 0% (als de huurprijs hoger is dan de streefhuur) tot 5,1% (als de huurprijs lager is dan de streefhuur).

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 2020 een bezwaarschrift tegen de huurverhoging ontvangen. Compaen bleek de huurverhoging op de juiste wijze te hebben toegepast.

TOEWIJZINGSREGELS

Toewijzingsgrens

In 2020 moesten volgens de Europese regelgeving de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 737,14 voor 80% verhuurd worden aan woningzoekenden met een gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen tot € 39.055 per jaar. Daarbij mocht 10% verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 per jaar. Tot slot mocht 10% verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (vrij toewijzen).

Compaen heeft in 2020 van de vrijgekomen woningen 91,11% verhuurd aan mensen met een huishoudinkomen onder € 39.055, 2,22% aan mensen met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 6,66% aan mensen met een inkomen boven € 43.574. 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 € 737,14), van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Compaen heeft in 2020 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 is verlengd met een jaar en doorgezet. In eerste instantie als verlenging van de pilot omdat door corona er te weinig handvatten waren. In Helmond is in november 2019 gestart met de pilot vroegsignalering, met input van Compaen. Ook deze pilot is doorgezet.

HUURINCASSO

Huurachterstanden

De hoogte van de huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2020 bedroeg € 90.712. Dat is 0,39.% van de jaarhuur. In vergelijking met eind 2019 is de huurachterstand gedaald. Bij het ontstaan van huurachterstand heeft Compaen de huurder meerdere malen in een kort tijdsbestek benaderd voor het maken van betaalafspraken. 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 2020 vier keer tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning overgegaan. In het eerste tertiaal hebben drie ontruiming plaatsgevonden. Hiervan hebben er twee in januari plaatsgevonden (overlast en huurachterstand). Een ontruiming vanwege wietteelt vond later plaats. In het tweede tertiaal was er geen uitzetting. In het derde tertiaal heeft nog een ontruiming plaatsgevonden in verband met een huurachterstand. In 2018 ging het om 9 huisuitzettingen op basis van huurachterstand en in 2019 heeft twee keer een huisuitzetting plaatsgevonden.

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 2020 grondig aangepakt: nieuwe gevels, extra dakisolatie, zonnepanelen en vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten. De begane grond woningen zijn vergroot en de bovenwoningen krijgen nu een ruim terras. De woningen hebben een geheel nieuwe uitstraling gekregen. In 2020 pakten we het vierde blok (18 woningen) van de Ruisvoornstraat 19 tot en met 36 aan.

De uitvoering van de renovatie- en verduurzamingsmaatregelen van 23 woningen aan de Pastoor Elsenstraat zijn in verband met de aanwezigheid van flora en fauna in plaats van in 2019 in 2020 uitgevoerd. Het bleek een flinke ingreep te zijn door onvoorziene zaken die we tijdens de renovatie tegen kwamen.

ONDERHOUD

In 2020 is op basis van de vastgestelde onderhoudsbegroting voor een bedrag van € 9.342k aan onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Dit is lager dan de begrootte € 12.463k. De hoofdoorzaak van deze onderrealisatie is uiteraard de covid pandemie, waardoor diverse werkzaamheden doorgeschoven moesten worden. De in 2020 uitgevoerde onderhoudsactiviteiten zijn onder te verdelen in de volgende onderhoudsactiviteiten:

- Planmatig onderhoud. In 2020 is voor € 6.227k 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 2020 is voor € 513k aan contractonderhoud uitgevoerd. Dit ligt in de lijn van 2019 (€ 494k).
- Niet-planmatig onderhoud. Onder het niet planmatig onderhoud vallen het mutatie-onderhoud en reparatieverzoeken. In 2020 is voor € 2.602k aan niet-planmatig onderhoud uitgevoerd.

Van het planmatig onderhoud is voor een bedrag € 2.034k geactiveerd en van de totale onderhoudskosten is voor een bedrag van € 54k in rekening gebracht bij derden.

Per saldo bedragen de lasten voor onderhoudsactiviteiten voor 2020 € 7.253k. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeelskosten en exclusief toegerekende overige organisatiekosten. We hebben in 2020 niet al het begrote planmatig onderhoud kunnen uitvoeren. Dat heeft de volgende oorzaken:

- Vanwege flora en fauna wetgeving doorschuiven van project Margrietstraat en Kersenstraat
- 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.

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 bleek de gemiddelde energie-index 1,34 te zijn, waarbij 65% van de woningvoorraad energielabel B of beter had. We voldoen dus ruimschoots in 2020 aan onze doelstelling om gemiddeld label B in 2020.

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 zouden volgens planning in november 2020, de laatste 4 in maart 2021 geplaatst worden. Vanwege bezwaren tegen het plan heeft dit helaas vertraging opgelopen.

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 liep initieel tot eind 2020. Eind 2020 waren niet alle zonnepanelen geplaatst. Het project heeft vertraging opgelopen als gevolg van de coronacrisis.

We hebben besloten om het project in 2021 door te laten lopen. In dat jaar zal dus onder andere het 1000e pakket worden geplaatst.

Gasloos renoveren

Bij de renovatie van de woningen in de Vissenbuurt maken we diverse woningen aardgasloos dmv infraroodpanelen. In 2019 hebben we 3 van de 18 woningen (1 bouwblok bestaat uit 18 woningen) aardgasloos gerenoveerd. In 2020 zijn we gestart het volgende blok waarin we 14 van de 18 woningen aardgasloos maken.



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.

BUURTBEEMIDDELING

Compaaen continueerde in 2020 de overeenkomst buurtbemiddeling in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo. Jaarlijks betaalt Compaaen een bijdrage aan deze buurtbemiddeling. Opleide 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. Compaaen heeft ook in 2020 diverse malen buurtbemiddeling ingezet bij kleine irritaties tussen buurtbewoners.

AANPAK ACHTERPADEN

Veel woningen kennen een achterpad als ontsluiting voor de achterom van de woning. We hebben ook in 2020 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. Ongeode 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 Compaaen 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 Compaaen dat we buurtbeheer in al onze wijken zouden starten. In 2018 heeft Compaaen de functie van buurtbeheerder zelf ingevuld voor als onze wijken in Helmond. De buurtbeheerder heeft de leefbaarheid in alle wijken van Helmond waar Compaaen 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 Compaaen en de gemeente Helmond. In augustus 2020 is daarnaast een buurtbeheerder voor Mierlo gestart. De buurtbeheerder voert tevens taken uit als technisch medewerker.

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 2020 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;
- schoonmaakacties 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 € 249k 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 zijn een aantal focusgroepen die in 2019 zijn opgestart doorgezet. Het gaat om 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).

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 levensloop-bestendigheid 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. Daarnaast houden we bij renovatie en groot onderhoud rekening met de levensloopbestendigheid. We hebben daartoe in 2020 onze bestaande voorraad specifiek op dit onderwerp geanalyseerd. In 2020 is 65% van onze woningen geschikt voor mensen met een lichtere mobiliteitsbeperking en 20% van de totale voorraad is ook geschikt voor mensen met een zwaardere mobiliteitsbeperking. In 2030 willen we die percentages naar 75% en 33% krijgen door nieuwbouw en renovatie.

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 2020 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. In 2020 is gestart met de uitrol van glasvezel in Helmond.

SLEUTELKASTJES

Samen met gemeente, corporaties en zorgorganisaties is gekozen voor een aanbieder die de 'sleutelkastjes-problematiek' kan oplossen. Het is hierbij van belang om het aantal inbraken via genoemde voorziening te gaan verminderen en het veiligheidsgevoel van de bewoners te vergroten. Er is gekozen voor een digitale sloten. Compaen zal deze sloten plaatsen op de toegangsdeuren van appartementsgebouwen. De zorgaanbieders zullen in samenspraak met de bewoners met een zorgvraag de sloten plaatsen bij de individuele woningen.



Overzichtsmquette van het centrum van Mierlo-Hout.



Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

HUURDERS

Compaaen 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 2020 heeft een aantal keer overleg plaatsgevonden met de twee huurdersorganisaties: Huurders Belangen Vereniging Compaaen (Helmond) en de Huurders Belangen Vereniging Mierlo. Het overleg heeft zowel fysiek als digitaal (als gevolg van corona) plaatsgevonden. 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. Door corona was het ook moeilijk om wijkbijeenkomsten te organiseren. Als experiment hebben we eind 2020 een digitaal koffiemoment georganiseerd voor de huurders in Mierlo-Hout. We hebben dit experiment geëvalueerd en zijn tot de conclusie gekomen dat we een volgende keer voor een andere opzet kiezen. Op basis van het experiment hebben we besloten om de wijkbijeenkomst voor Brouwhuis uit te stellen tot het voorjaar van 2021.

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 Compaaen biedingen gedaan voor 1 juli 2020. 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 2021 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. In Helmond zijn de prestatieafspraken in december vastgesteld. Door corona heeft de ondertekening op een andere wijze plaatsgevonden dan gebruikelijk.

BEWONERSCOMMISSIES

Naast de huurdersbelangenverenigingen zijn er ook bewonerscommissies actief. In een woongebouw is de bewonerscommissie een belangrijke schakel tussen huurders en Compaaen. 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. Als gevolg van corona is hier geen actief overleg mee gevoerd in 2020.

VVE'S

Compaaen 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 Compaaen 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.

In 2020 hebben we een extern bureau onderzoek laten uitvoeren naar onze deelname in de verschillende VvE's. Dit heeft geresulteerd in een overzicht met aandachtspunten.

(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.. In 2020 is een nieuwe website opgeleverd, met actuele informatie die zo laagdrempelig mogelijk te raadplegen is. De website wordt bijgehouden door het team communicatie.

Compass

Twee keer per jaar, in de maanden mei en december, verschijnt het bewonersblad Compass. 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 2020 ontvingen we een uitspraak van de RGC over een overlastmelding.



	2020	2019
GEGEVENS WONINGBEZIT		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.442	3.444
Garages	184	184
Parkeerplaatsen	149	149
Bedrijfsgebouwen	11	12
Totaal	3.786	3.789

MUTATIES IN HET WONINGBEZIT

Woningen en woongebouwen

Nieuwbouw	0	0
Aankoop	0	0
Verkoop	-3	-10
Mutatie type	0	0
Sloop	0	0

Overige mutaties

Garages	0	0
Parkeerplaatsen	0	-1
Bedrijfsgebouwen	0	0
Totaal	-3	-11

AANTAL WONINGEN NAAR HUURPRIJSKLASSE (2019 EN 2018)

Goedkoop, minder dan € 432,51 (€ 424,44)	297	360
Betaalbaar, tussen € 432,51 en € 619,01 (€ 607,46)	2.138	2.212
Betaalbaar, tussen € 619,01 en € 663,40 (€ 651,03)	587	545
Duurder, tussen € 663,40 en € 737,14 (€ 720,42)	283	170
Duur, meer dan € 737,14	137	157
Totaal	3.442	3.444

KWALITEIT

Onderhoud per woning	2.107	1.823
----------------------	-------	-------

PRIJS / KWALITEIT VERHOUDING

Gemiddelde netto huurprijs	565	550
Gemiddeld aantal punten wws	167,8	169,8

2020

2019

HET VERHUREN VAN WONINGEN

Woningzoekenden centrale registratie	182.143	93.164
Mutaties	181	166
Mutatiegraad	5,30%	5,40%
Huurmatigingen totaal	0	0
Huurachterstand in %	0,48%	0,44%
Huurderving in %	1,33%	1,23%
Automatische incasso's in %	74,30%	75,00%

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

ICR	1,54	-0,50
Loan to Value (op basis beleidswaarde)	45,71%	51,62%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	54,26%	48,77%
Solvabiliteit (marktwaarde)	78,09%	76,35%
Dekkingsratio	27,22%	28,76%
Onderpandratio (nieuw met ingang van 2020)	24,79%	nvt
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,34%	3,80%

BALANS EN WINST- & VERLIESREKENING

Eigen vermogen per woning	123.184	110.888
Totaal opbrengsten per woning	6.747	6.612
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten per woning	605	530
Overige dir. operationele lasten expl. bezit per woning	1.218	1.281

PERSONEELSBEZETTING

Directie / Secretariaat	1,78	1,72
Financiën	4,86	3,78
Wonen	7,40	6,61
Leefbaarheid	1,42	1,00
Beheer toezichthoudend	4,81	3,17
Beheer uitvoerend	2,00	2,00
Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen	6,47	5,29
Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	7,55	6,37



Toelichting op de kengetallen

ALGEMEEN

Het aantal geregistreerde woningzoekende is per 31 december 2020 aanzienlijk hoger dan 2019. Reden hiervan is de toetreding van Woonbedrijf in 2020 aan Wooniezie.

ICR (INTEREST COVERAGE RATIO)

De ICR meet de renteverdien capaciteit van de corporatie. Het meet in hoeverre Compaen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele activiteiten. WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de ICR een norm van 1,4. Indien deze norm niet wordt gehaald moet de ratio binnen een periode van vijf jaar weer boven dat niveau liggen. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 1,7.

Het WSW hanteert de ICR om vast te stellen in hoeverre een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. Een ICR lager dan 1,4 is een signaal dat een corporatie bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan ook onvoldoende geldmiddelen beschikbaar heeft voor aflossingen.

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

LOAN TO VALUE

De Loan to Value meet of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de LTV een norm van 85%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 80%.

SOLVABILITEIT (BELEIDSWAARDE EN MARKTWAARDE)

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie. Het meet de omvang van het weerstandsvermogen van Compaen in relatie tot het totale vermogen.

De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de solvabiliteitsratio een norm van 15%.

Compaen hanteert een signaleringsnorm van 20%.

DEKKINGSRATIO

De dekkingsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de totale schuldpositie af te lossen, ook tegen marktwaarde. Het toetst hoe de marktwaarde van het onderpand van Compaen in verhouding staat tot de marktwaarde van de lening portefeuille van Compaen. WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de dekkingsratio een norm van 70%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 65%.

ONDERPANDRATIO

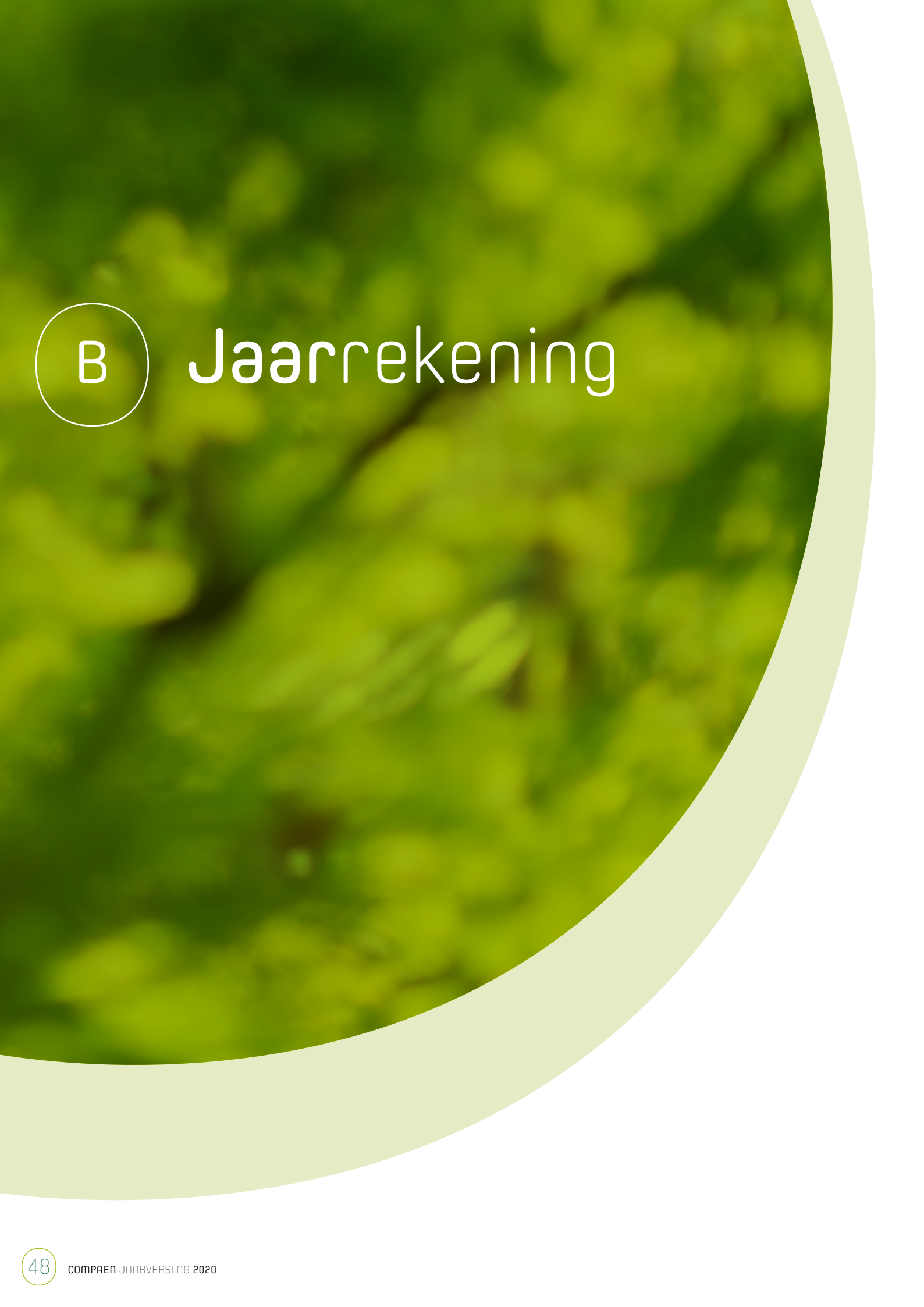
De onderpandratio is in 2020 toegevoegd aan de ratio's.

Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de geborde schuldpositie af te lossen.

WSW hanteert als kritieke grenswaarde voor de dekkingsratio een norm van 70%. Compaen hanteert een signaleringsnorm van 65%.



Bewoonster Marieke van den Heuvel (midden) woont al bijna zeven jaar met veel plezier in de Ruisvoornstraat. Ze moest in augustus tijdelijk verhuizen naar een wisselwoning. Iets meer dan een half jaar komt ze terug in een bijna nieuw huis. Marieke is super enthousiast.



B Jaarrekening



Geconsolideerde balans

Op de volgende pagina's treft u achtereenvolgend de geconsolideerde balans, na resultaatbestemming, per 31 december 2020, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening en het geconsolideerde kasstroomoverzicht per 31 december 2020 aan.



Geconsolideerde balans

Na resultaatbestemming per 31 december 2020

(Bedragen in €)

		2020	2019
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	524.224.140	482.140.989
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	5.681.733	5.151.428
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	1.367.201	428.816
Totaal vastgoedbeleggingen		531.273.074	487.721.232
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4	2.911.229	3.110.137
Totaal materiële vaste activa		2.911.229	3.110.137
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.1	244.500	244.500
Latente belastingvordering(en)	2.2	1.789.673	388.377
Leningen u/g	2.3	209.048	216.994
Totaal Financiële vaste activa		2.243.221	849.871
SOM DER VASTE ACTIVA		536.427.523	491.681.241
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	3		
Overige voorraden	3.1	90.925	101.347
Totaal Voorraden		90.925	101.347
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	81.778	103.342
Overheid	4.2	6.590	16.397
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	911.237	741.795
Overige vorderingen	4.4	73.199	93.927
Overlopende activa	4.5	2.280	27.874
Totaal vorderingen		1.075.084	983.334
Liquide middelen	5		
Liquide middelen	5.1	5.388.639	7.421.123
Totaal liquide middelen		5.388.639	7.421.123
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		6.554.648	8.505.804
TOTAAL ACTIVA		542.982.171	500.187.045

(Bedragen in €)

2020

2019

PASSIVA

Groepsvermogen

6

Eigen vermogen	6.1	423.999.553	381.898.537
Totaal groepsvermogen		423.999.553	381.898.537

Voorzieningen

7

Voorziening onrendabele investeringen	7.1	2.191.351	2.328.391
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	-	-
Overige voorzieningen	7.3	37.690	29.748
Totaal voorzieningen		2.229.041	2.358.138

Langlopende schulden

8

Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	108.100.534	107.927.860
Totaal langlopende schulden		108.100.534	107.927.860

Kortlopende schulden

9

Schulden aan kredietinstellingen	9.1	4.827.326	4.605.036
Schulden aan leveranciers	9.2	1.104.662	890.003
Belastingen en premies sociale verzekering	9.3	551.339	164.753
Overige schulden	9.4	150.914	27.207
Overlopende passiva	9.5	2.018.803	2.315.511
Totaal kortlopende schulden		8.653.043	8.002.510

TOTAAL PASSIVA

542.982.171

500.187.045



Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(Bedragen in €)

		2020	2019
Huuropbrengsten	10	23.222.202	22.770.210
Opbrengsten servicecontracten	11.1	328.377	360.816
Lasten servicecontracten	11.2	-448.846	-439.474
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-2.083.132	-1.825.689
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.934.911	-7.107.484
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.193.787	-4.195.737
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.889.903	9.562.642
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	630.000	1.902.321
Toegerekende organisatiekosten	15	-23.508	-42.369
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-563.613	-1.556.600
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	42.879	303.352
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-3.583.437	-2.636.041
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	42.612.415	44.077.119
Niet-gereal. waardever. vastgoedport. bestemd v. verkoop	16.3	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	39.028.978	41.441.078
Overige organisatiekosten	17	-592.013	-326.193
Leefbaarheid	18	-249.921	-130.742
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	4.280	618
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.759.755	-3.999.633
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.755.475	-3.999.015
Resultaat voor belastingen		43.364.352	46.851.122
Belastingen	20	-1.263.336	-2.345.416
Resultaat na belastingen		42.101.016	44.505.706



Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2018 (Bedragen x €1)

2020

2019

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten	23.504.273	22.880.934
Vergoedingen	328.377	360.816
Overige bedrijfsontvangsten	6.519	7.641
Renteontvangsten	4.194	9.091
Saldo ingaande kasstromen	23.843.364	23.258.481

Uitgaven

Personeelsuitgaven	1.768.353	1.284.288
Onderhoudsuitgaven	7.116.082	6.934.378
Overige bedrijfsuitgaven	3.221.465	3.384.605
Renteuitgaven	3.822.594	3.998.303
Verhuurderheffing	2.946.081	3.055.573
Leefbaarheid	54.751	85.871
Vennootschapsbelasting	2.850.883	10.512.708
Saldo uitgaande kasstromen	21.780.209	29.255.726

Kasstroom uit operationele activiteiten

2.063.155

-5.997.245

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	617.733	1.861.921
Saldo MVA ingaande kasstroom	617.733	1.861.921

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	3.292.661	109.049
Woningverbetering	1.773.809	2.420.505
Aankoop woningen	0	0
Investerings overig	47.507	48.803
Saldo MVA uitgaande kasstromen	5.113.978	2.578.357

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

-4.496.244

-716.436

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	11.500.000
---------------------------	-----------	------------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	3.702.532	3.235.083
Aflossing ongeborgde leningen	896.862	877.263

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	400.606	7.387.654
--	----------------	------------------

Toename/afname van geldmiddelen	-2.032.483	673.974
--	-------------------	----------------

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

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

Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.388.639	7.421.123
---	-----------	-----------

Toename (afname) van geldmiddelen	-2.032.483	673.974
--	-------------------	----------------

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 2020 tot en met 31 december 2020. 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 (VE's). In enkele VE'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 VE'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 2020 geen nieuwe groepsmaatschappijen verworven of deelnemingen afgestoten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

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.

STELSELWIJZIGING N.A.V. NIEUWE DEFINITIES ONDERHOUD/VERBETERING

In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten bij de nieuwe definities zijn:

- Voor het onderscheid onderhoud/verbetering wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij fiscale definities; en
- Het begrip 'ingrijpende verbouwing' is geïntroduceerd, waarbij alle hiermee samenhangende uitgaven als 'verbetering' wordt aangemerkt.

In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan. Woningstichting Compaen heeft bij het opstellen van de jaarrekening 2019 vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd, waardoor de definitiewijziging:

- Niet heeft geleid tot een significant andere verdeling in 2020 tussen uitgaven die hetzij in de balans, hetzij in de winst- & verliesrekening zijn verantwoord; en
- Geen effect heeft op de verantwoording van de geactiveerde uitgaven bij de jaarrekeningpost 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

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 2020.

SCHATTINGSPOSTEN

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Marktwaaarde in verhuurde staat (zie 1.1 en 1.2);
- Voorziening onrendabele top (zie 7.1);
- Latente belasting voorzieningen (zie 2.2).



De nieuwe manager Wonen en Vastgoed Desiree Bastin.



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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). 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 marktwaaarde

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 marktwaaarde, 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 waarderen marktwaaarde').

Compaen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor woongelegenheden, MOG, en parkeergelegenheden en de full-versie voor één object BOG omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom van de niet-DAEB tak afzonderlijk. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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 herwaarderings-reserve 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 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. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie aangegeven of de basisversie een marktwaaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte (circa 10%) van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd 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 waarderen 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 2020 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.

In alinea 645.212 is opgenomen dat herclassificatie aan de orde is indien sprake is van een beëindiging van de duurzame exploitatie van het vastgoed teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd vindt geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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 2,53%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het bestaande afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie, fiscale waardering van de zonnepanelen, disagio van de leningportefeuille en gestalde rente (ATAD renteaftrekbeperking).

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.

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.



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



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 2020 bedroeg 2,60%. 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 2020 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 109,4% (ultimo 2019: 113,2%). 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De 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 KASSTROOMOVERZICHT

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.



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 2020.

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 inmiddels 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 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. Deze strategie is ingebed in de huidige portefeuillestrategie 2020-2030 van Compaen.

COVID-19

Afgelopen jaar hebben we diverse maatregelen ingevoerd wegens covid-19. Dit zijn o.a:

- We volgen de RIVM adviezen en mensen werken dus zoveel als mogelijk thuis. Waar nodig hebben we dat technisch 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. De huurbefrozing die de minister onder druk van het parlement heeft afgekondigd is deels immers ingegeven door covid. Hoewel we (als Compaen en als sector geheel) heel weinig regelingen hebben moeten treffen met huurders die wegens covid-gerelateerd inkomen uitval huurachterstanden hadden, heeft het parlement toch deze maatregel afgedwongen voor 2021. Deze maatregel, net als de maatregel van eenmalige huurverlaging wordt in 2021 gecompenseerd door vermindering verhuurdersheffing. Voor de langere termijn is een structurele oplossing echter nog niet bekend.

De covid-pandemie heeft vooralsnog geen impact op de continuïteit:

- De huurstromen zijn omvangrijk en verspreid over ca. 3.500 wooneenheden.
- 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, de waardeontwikkeling in de koopsector lijkt zich voorlopig niets aan te trekken van de pandemie;
- 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.

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.

Een belangrijke les uit de pandemie is dat het natuurlijke contact tussen huurder en verhuurder niet vanzelfsprekend is. We hebben moeite gehad om het contact te onderhouden in 2020 en gaan mede daarom op zoek naar andere mogelijkheden en middelen om de communicatie tussen Compaen en de huurders zo goed mogelijk te houden.

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.

FINANCIEEL RISICO: VERMOGEN

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

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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 2,93% met een duration (gewonen gemiddelde looptijd) van 8,93

Risico's waar specifieke aandacht voor is geweest in 2020

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 huurbeleid
- Interne controle op ZAV-beleid
- 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 2020 geen signalen ontvangen over frauduleuze handelingen of niet-integer gedrag. In 2020 was Compaen samen met een vijftal corporaties voornemens om een bijeenkomst te organiseren rondom integriteit. Door de coronacrisis is dit meermaals verplaatst. Uiteindelijk is besloten dit in het eerste kwartaal van 2021 digitaal te organiseren.

PRIVACY

In 2020 heeft Compaen meer aandacht gegeven aan haar informatiebeveiliging. Dit met name door een medewerker ruimte te geven in de werkzaamheden om hier structureel mee bezig te kunnen zijn. Verder is er tijdens een medewerkersbijeenkomst door de controller stilgestaan bij het thema Privacy en is er op een constructieve manier de discussie gevoerd omtrent zaken die wel of niet kunnen vanuit de dagelijkse praktijk.

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 2020

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. Compaen is continue actief bezig om de interne beheersing een stap verder te brengen. Zo is voor 2021 een andere opzet van de interne controleplanning. Op deze manier vinden de diverse lijncontroles kort cyclisch plaats, waardoor het voor de organisatie mogelijk is om sneller dan voorheen bij te sturen.



Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

Sinds 1 januari 2017 moeten woningcorporaties hun commerciële activiteiten (Niet-DAEB) gescheiden van hun sociale werkzaamheden (DAEB) opnemen in de administratie. Een corporatie heeft bij de scheiding gekozen voor een administratieve scheiding, juridische splitsing, hybride scheiding of een verlicht regime. Woningstichting Compaen voldoet aan de criteria van het verlicht regime.

Corporaties met een verlicht regime maken ook onderscheid tussen kosten en opbrengsten (winst- en verliesrekening) en uitgaven en ontvangsten (kasstroomoverzicht) van DAEB en niet- DAEB activiteiten, ondanks dat voor hen een volledige (administratieve) scheiding niet van toepassing is. Het aanleveren van een gesplitste balans is onder het verlicht regime niet van toepassing.

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 geclassificeerd naar DAEB- en niet- DAEB-vastgoed.

Gedurende 2020 bestaat het totaal bezit uit:

	DAEB	N-DAEB
Woningen	3.425	17
BOG	0	1
MOG	10	0
Garages	0	184
Parkeerplaatsen	149	0
Totaal	3.584	202

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.
- 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 ver-huureenheden



Compaen gaat voor hout bij bouw 16 woningen in Luchen. De huizen worden gebouwd met natuurlijke, afbreekbare materialen, zonder chemische processen.



Toelichting op de geconsolideerde balans

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de materiële vaste activa in 2020 is als volgt weer te geven.

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

DAEB vastgoed in exploitatie	2020	2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	185.179.812	182.910.676
Cumulatieve herwaarderingen	296.961.177	253.624.610
Boekwaarde per 1 januari	482.140.989	436.535.286
Investerings- en oplevering nieuwbouw	1.773.809	2.578.768
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Verkopen	-51.882	-105.548
Herwaarderingen Verkopen	-511.731	-265.552
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	-24.426	-204.083
Herwaarderingen Herclassificatie	10.625	-228.128
Herwaardering vastgoed in exploitatie	40.886.756	43.830.246
Totaal mutaties	42.083.151	45.605.703
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	186.877.313	185.179.812
Cumulatieve herwaarderingen	337.346.827	296.961.177
Boekwaarde per 31 december	524.224.140	482.140.989

De overige herclassificatie bestaat uit de herclassificatie DAEB-woningen naar Niet-DAEB-woningen.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2020	2019
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 3.470.650	€ 3.266.450
Cumulatieve herwaarderingen	€ 1.680.777	€ 1.205.777
Boekwaarde per 1 januari	€ 5.151.428	€ 4.472.227
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	€ 24.426	€ 204.200
Herwaarderingen Herclassificatie	€ -10.625	€ 228.128
Herwaardering vastgoed in exploitatie	€ 516.504	€ 246.873
Totaal mutaties	€ 530.305	€ 679.201
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 3.495.076	€ 3.470.650
Cumulatieve herwaarderingen	€ 2.186.657	€ 1.680.777
Boekwaarde per 31 december	€ 5.681.733	€ 5.151.428
Totaal vastgoed in exploitatie	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	487.292.417	399.312.743
Mutaties	42.613.456	41.694.770
Boekwaarde per 31 december	529.905.873	487.292.417

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 voor woongelegenheden, MOG, en parkeergelegenheden. 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.

Voor één object BOG is de marktwaarde bepaald op basis van de full-versie omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom van de niet-DAEB tak afzonderlijk. De full-waardering is uitgevoerd 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 121 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

METHODEN

De marktwaarde in 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 (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: doorexploiteerscenario;
- Parkeergelegenheden: de hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario 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 4% wordt, conform het handboek, uitgegaan van 4%. 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).

PARAMETERS

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 zijn:

	2020	2019
Disconteringsvoet	5,36% tot 6,43%	5,74% tot 6,77%
Exit yield	2,69% tot 7,28%	3,67% tot 7,76%
Gemiddelde mutatiekans	6,15%	6,31%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 895	€ 913

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 woningwaar-deringsstelsel.
- 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 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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

	2020	2019
Disconteringsvoet	7,5% tot 9,32%	8,71% tot 8,78%
Exit yield	nvt	nvt
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	3,2 jaar	3,5 jaar
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 110,43	€ 109,25

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:

	2020	2019
Disconteringsvoet	6,93% tot 7,02%	6,57% tot 6,62%
Exit yield	5,17% tot 12,71%	7,04% tot 8,98%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 44	€ 41

INSCHAKELING TAXATEUR

Eén object BOG is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Toepassing vrijheidsgraden

Exit yield: deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden.

Disconteringsvoet: deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan dit onderliggende complex en heeft derhalve voor dit specifieke complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

VERLOOP MARKTWAARDE

De marktwaarde toont het volgende verloop:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand 1 januari 2020 (x € 1.000)	482.141	5.151	487.292
Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)	-577	14	-564
Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek	6.633	-66	6.566
Belangrijkste oorzaken van waardemutatie onderverdeeld naar soort			-
- Disconteringsvoet	15.976	95	16.071
- Leegwaarde	-3.318	-37	-3.356
- WOZ-waarde	19.104	687	19.791
- Mutatiekans	-3.467	-206	-3.673
- Markthuur	2.136	-22	2.114
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.320	-29	-4.350
- Overige mutatie objectgegevens	8.868	40	8.908
- Belastingen en verzekeringen	3.749	10	3.759
Overige oorzaken waardemutaties	-2.699	46	-2.653
Stand per 31 december 2020	524.224	5.682	529.906

BELEIDSWAARDE

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

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 woongelegenheden) 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 belemmeringen 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 beleidsuitgangspunten.

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.

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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>(Bedragen x €1000)</i>	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat	529.906	487.292
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	38.784	5.601
Betaalbaarheid (huren)	-274.301	-220.235
Kwaliteit (onderhoud)	-45.887	-52.819
Beheer (beheerskosten)	-1.448	-1.826
	-282.852	-269.280
Beleidswaarde	247.054	218.013

Dit impliceert dat circa 53% 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.

Uitgaande van balanswaardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 283 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 beheersituatie van de corporatie.

SENSITIVITEITSANALYSE

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

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	5,60%	6,03 %
Streefhuur per maand	€ 596	€ 596
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.879	€ 1.936
Lasten beheer per jaar	€ 802	€ 800
Verhuurderheffing per jaar	€ 982	€ 913

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
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 24 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25,-- hoger	€ 17 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25,-- lager	€ 18 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,-- hoger	€ 11,5 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100,-- hoger	€ 11,2 miljoen lager

VERKOOPPORTEFEUILLE

In 2020 is het strategisch voorraad beleid en daarmee ook het verkoopbeleid herijkt.

Om voldoende woningen beschikbaar te houden beperken we onze verkopen tot maximaal 3 per jaar. We verkopen alleen de echte buitenbeentjes bij mutatie na advies van de assetmanager aan het MT en goedkeuring door de RvC, voor zover de woning niet is opgenomen in het reeds goedgekeurde verkoopbesluit.

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 feitelijke verzekerde waarde per 31 december 2020 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

(Bedragen in €)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	428.816	1.058.646
Mutaties:		
Nieuwbouw	3.292.661	149.205
Afboeking	-57.959	-92.513
	3.234.702	56.692
Totale boekwaarde activa in ontwikkeling	3.663.518	450.425
Onrendabele top activa in ontwikkeling	-2.296.317	-21.609
Boekwaarde per 31 december	1.367.201	428.816

1.4. ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	Gebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<i>(Bedragen in €)</i>				
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	661.635	168.741	5.169.313
Afschrijvingen	-1.848.539	-118.348	-92.290	-2.059.177
Boekwaarde per 1 januari	2.490.398	543.287	76.451	3.110.135
Investeringen	-	-	49.686	49.686
Afschrijvingen lopend boekjaar	-102.693	-118.346	-27.555	-248.594
Totaal mutaties	-102.693	-118.346	22.131	-198.908
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	661.635	218.427	5.218.999
Afschrijvingen	-1.951.233	-236.694	-119.845	-2.307.772
Boekwaarde per 31 december	2.387.704	424.941	98.582	2.911.227
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 2020 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 2020 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 2020 in de gemeente Helmond € 423.414.000 (2019: € 402.202.047) en in de gemeente Geldrop-Mierlo € 236.557.000 (2019: € 221.184.000).

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

2.1. DEELNEMINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
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

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	388.377	208.085
Mutatie waarderingsverschil zonnepanelen	425.381	-
Mutatie rentebeperking ATAD	618.232	-
Mutatie (dis)agio leningportefeuille	27.849	3.946
Mutatie afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	329.834	176.346
Boekwaarde per 31 december	1.789.673	388.377

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 latente voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Hierbij is de grondslag € 78 mio met een nominale waarde ad € 20 mio.

Waarderingsverschil zonnepanelen

Compaen heeft zonnepanelen geplaatst om haar bezit te verduurzamen. Zonnepanelen worden fiscaal onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt (en niet getoetst hoeft te worden aan de bodemwaarde). Vanaf de aangifte vennootschapsbelasting 2019 waardeert Compaen de zonnepanelen in de aangifte vennootschapsbelasting apart. Jaarlijks wordt een fiscale afschrijving in aanmerking genomen. De zonnepanelen worden in 15 jaar afgeschreven waarbij géén rekening wordt gehouden met een restwaarde. Commercieel wordt over de zonnepanelen niet afgeschreven omdat de panelen worden gewaardeerd bij het vastgoed. Het vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde.

Voor de latentie is berekend hoe de fiscale afschrijving de komende jaren tot uitdrukking komt in het fiscale resultaat van Compaen. Het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Hiervoor wordt in de jaarrekening een latentie opgenomen.

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand 1 jan. 2020	Mutaties	Stand 31 dec. 2020
€ 2.035.534	25,00%	€ 508.883	€ 425.381	-	€ 425.381	€ 425.381

De latentie heeft een looptijd van 15 jaar.

ATAD rentebeperving

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel). De op basis van deze regeling niet-aftrekbare rente is voor het boekjaar 2020 berekend op € 1.436.569. De rente die als gevolg van de aftrekbeperking niet is afgetrokken, kan worden gestald en mogelijk in de toekomst alsnog worden afgetrokken als in andere jaren ruimte voor aftrek ontstaat. Op basis van de conceptaangifte vennootschapsbelasting 2019 is bedraagt de niet aftrekbare rente € 1.375.159. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting 2021-2030 blijkt dat vanaf het belastingjaar 2023 ruimte ontstaat voor de aftrek van de gestalde rente van € 2.811.728.

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 702.932. Deze latentie is vervolgens contant gemaakt waarbij rekening is gehouden dat de rente in de belastingjaren 2023 t/m 2028 ten laste van het fiscale resultaat kan worden gebracht.

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand 1 jan. 2020	Mutaties	Stand 31 dec. 2020
€ 2.811.728	25,00%	€ 702.932	€ 618.232	-	€ 618.232	€ 618.232

De latentie heeft een looptijd van 8 jaar.

(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. 2020	Mutaties	Stand 31 dec. 2020
€ 1.189.851	25,00%	€ 297.463	€ 239.880	€ 212.031	€ 27.849	€ 239.880

De latentie heeft een looptijd van 17 jaar.

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 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 2021 (peildatum 1 januari 2020), 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.

Waarderings- verschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand 1 jan. 2020	Mutaties	Stand 31 dec. 2020
€ 2.430.189	25,00%	€ 607.547	€ 506.180	€ 176.346	€ 329.834	€ 506.180

De latentie heeft een looptijd van 18 jaar.

De disconteringsvoet van bovenstaande latenties bedraagt 2,53%. Het deel van de latenties dat binnen 1 jaar verrekenbaar is, bedraagt € 103.574.

2.3 LENINGEN U/G

Het rentepercentage van de uitstaande leningen bedraagt ultimo boekjaar 4%. De restant looptijd van deze leningen bedraagt 18 jaar.

(Bedragen in €)	2020	2019
Saldo begin boekjaar	216.994	224.635
- aflossingen	-7.946	-7.641
Saldo einde boekjaar	209.048	216.994

ZEKERHEDEN

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

TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Het saldo bedraagt per 31 december 2020 € 2.243.221 (saldo 31 december 2019: € 849.871).

VLOTTENDE ACTIVA

3. VOORRADEN

3.1 OVERIGE VOORRADEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Getelde onderhoudsmaterialen	90.925	101.347
Totaal overige voorraad	90.925	101.347

4. VORDERINGEN

4.1. HUURDEBITEUREN

(Bedragen in €)	2020	2019
Zittende huurders	90.712	99.428
Vertrokken huurders	22.799	30.274
Nominale waarde debiteuren	113.511	129.702
Voorziening dubieuze vorderingen DAEB	-31.733	-26.360
	81.778	103.342

4.2. OVERHEIDSINSTELLINGEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Bijdragen woning aanpassingen minder validen	6.590	16.397
Totale bijdrage overheidsinstellingen	6.590	16.397

4.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Vennootschapsbelasting	911.237	741.795
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	911.237	741.795

4.4. OVERIGE VORDERINGEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	68.804	90.573
Van wvb Compaaen te ontv. voorschot stroomverbruik	4.394	3.354
Totaal overige vorderingen	73.199	93.927

4.5. OVERLOPENDE ACTIVA

(Bedragen in €)	2020	2019
Nog te ontvangen rente 4e kwartaal	2.280	2.209
Vooruitbetaalde bedragen	-	25.664
Totaal overlopende activa	2.280	27.874

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 €)	2020	2019
Direct opvraagbaar		
Kas	2.424	3.419
Rabobank	4.375.538	6.408.814
Totaal Woningstichting Compaen	4.377.962	6.412.233
Direct opvraagbaar Compaen Energie B.V.:		
Rabobank	1.010.677	1.008.890
Totaal Compaen Energie B.V.	1.010.677	1.008.890
Totaal Direct opvraagbaar	5.388.639	7.421.123

6. GROEPSVERMOGEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Herwaarderingsreserve 31 december	345.420.873	304.809.575
Overige reserves 31 december	78.578.680	77.088.961
Groepsvermogen 31 december	423.999.553	381.898.537

EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2020 is in totaal € 345 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2019: € 306 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 waarden 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.

6.1 HERWAARDERINGSRESERVE

(Bedragen in €)	2020	2019
<i>DAEB</i>		
Boekwaarde per 1 januari	302.560.251	260.635.436
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	43.147.245	45.625.798
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.260.488	-1.795.552
Realisatie uit hoofde van verkoop	-387.376	-927.968
Herclassificatie	10.625	-228.128
Overboeking naar overige reserves	-454.485	-749.335
Boekwaarde per 31 december	342.615.772	302.560.251
<i>NIET-DAEB</i>		
Boekwaarde per 1 januari	2.249.324	1.629.920
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	603.170	279.263
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-86.666	-32.390
Herclassificatie	-10.625	228.128
Overboeking naar overige reserves	49.898	144.403
Boekwaarde per 31 december	2.805.101	2.249.324
Herwaarderingsreserve 31 december	345.420.873	304.809.575

6.2 OVERIGE RESERVES

(Bedragen in €)	2020	2019
Eigen vermogen 1 januari	381.898.537	337.392.830
Resultaat Winst- en Verliesrekening	42.101.016	44.505.706
Mutatie boekjaar	42.101.016	44.505.706
Groepsvermogen 31 december	423.999.553	381.898.537
Herwaarderingsreserve ultimo boekjaar	-345.420.873	-304.809.575
Overige reserves 31 december	78.578.680	77.088.961

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2019

Het resultaat 2019 is overeenkomstig de statuten toegevoegd aan het vermogen.

VOORSTEL TOT BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2020

De bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2020 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>	2020	2019
Saldo begin boekjaar	2.328.391	-
Nieuwbouw project Stilpot	-320.000	320.000
Nieuwbouw project Voorstadthalte	-2.008.391	2.008.391
Nieuwbouw project Luchen	1.454.683	-
Renovatie project Ruisvoornstraat	736.668	-
Totaal voorziening einde boekjaar	2.191.351	2.328.391

7.2 VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	-	2.667.913
Mutaties	-	-2.667.913
Boekwaarde per 31 december	-	-

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>	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	29.748	19.138
Bij: dotaties	17.150	16.075
Af: opnames	-904	-4.519
Af: vrijval boekjaar	-8.304	-946
Boekwaarde per 31 december	37.690	29.748

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

8.1 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Saldo begin boekjaar	112.532.896	105.145.242
Bij: nieuwe leningen	5.000.000	11.500.000
Totaal	117.532.896	116.645.242
Aflossingen in het boekjaar	-4.605.036	-4.112.346
Totaal leningen kredietinstellingen	112.927.860	112.532.896
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-4.827.326	-4.605.036
Totaal langlopende schulden	108.100.534	107.927.860

Het gemiddelde rentepercentage van de afgesloten leningen bedraagt ultimo boekjaar 3,37%. De gemiddelde restant looptijd van de afgesloten leningen bedraagt 20 jaar. De looptijd van de leningen betreft voor alle leningen langer dan 5 jaar.

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

De langlopende schulden met een aflossingsverplichting tussen de 1 jaar en 5 jaar ad € 19.883.825. De aflossingsverplichting langlopende schulden met een looptijd langer dan 5 jaar betreft € 88.221.906.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2020 € 144.235.000,- (inclusief opgelopen rente ad € 1.572.000). 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

(Bedragen in €)	2020	2019
Kortlopend deel van de langlopende schulden	4.827.326	4.605.036
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	4.827.326	4.605.036

9.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS

(Bedragen in €)	2020	2019
Schulden aan leveranciers	1.065.110	871.414
Schulden aan leveranciers Compaen Energie B.V.	39.552	18.589
Totaal schulden aan leveranciers	1.104.662	890.003

9.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING

(Bedragen in €)	2020	2019
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	79.013	19.277
Omzetbelasting	472.326	145.476
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	551.339	164.753

9.4 OVERIGE SCHULDEN

(Bedragen in €)	2020	2019
SPW nog af te dragen premies	61.471	17.635
Nog te betalen bankkosten 4e kwartaal	2.160	2.160
Ouderenregeling	81.552	-
Overige	5.731	7.412
Totaal overige schulden	150.914	27.207

9.5 OVERLOPENDE PASSIVA

(Bedragen in €)	2020	2019
Niet vervallen rente diverse valutadagen t/m 31-12	1.696.986	1.785.128
Vooruitontvangen huur	317.126	305.215
Transitorische kosten onderhoud	-	211.500
Overige	4.691	13.666
Totaal overlopende passiva	2.018.803	2.315.508

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

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 berekent is het schuldrestant ultimo 2020 van de geborgde leningen. Saldo geborgde leningen ultimo 2020 bedraagt € 101.967.370;
- 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 beheerst 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.

- 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. In het kader van de wet ketenaansprakelijkheid is er dit jaar en in het verleden geen sprake geweest van issues.
- 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.
- Op 9 juli 2020 is een koopovereenkomst gesloten tussen Compaen en een aannemer over de realisatie van 16 prefab sociale woningen te Mierlo. Compaen koopt 16 sociale woningen turn-key van de betreffende aannemer. Van deze 16 sociale woningen zijn er reeds 8 voltooid en wachten op plaatsing. De overige 8 zullen nog worden gebouwd in 2021.
- Per 31 december 2020 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 109,4% (ultimo 2019: 113,2%). 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.



Onderhoudsmedewerkers Bert Vogels (r) en Jos Verbakel zijn op 1 januari 2021 met pensioen gegaan.



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10. HUUROPBRENGSTEN

(Bedragen in €)	2020	2019
<i>DAEB</i>		
Vastgoed in exploitatie	22.833.744	22.449.925
Overig vastgoed in exploitatie	287.601	291.357
	23.121.345	22.741.282
Huurderving DAEB	-307.716	-279.382
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-5.373	2.064
Afboeking dubieuze debiteuren	9.442	-41.109
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	-303.647	-318.426
<i>Niet-DAEB</i>		
Vastgoed in exploitatie	169.637	163.058
Overig vastgoed in exploitatie	85.721	84.433
	255.358	247.491
Huurderving Niet-DAEB	-1.569	-280
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.569	-280
Overige huuropbrengsten	150.715	100.143
Totaal huuropbrengsten	23.222.202	22.770.210

De toename aan huuropbrengsten is voornamelijk een gevolg van het meer ontvangen van huur als gevolg van huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 2,60%.

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

11.1. LEVERINGEN EN DIENSTEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	165.181	165.469
Voorschotten energielevering	163.196	195.347
Totaal opbrengsten servicecontracten	328.377	360.816

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

(Bedragen in €)	2020	2019
Waterverbruik	9.845	10.505
Stroomverbruik	39.531	42.957
Schoonmaakkosten	75.534	78.701
Verrekend met huurders	28.289	27.770
Administratiekosten	1.538	1.983
Lasten energielevering	294.108	277.558
Totaal lasten servicecontracten	448.846	439.474

12. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	1.041.155	966.442
Toegerekende overige beheerskosten	870.327	690.637
Bijdrage VVE	166.056	164.918
Overige beheerkosten	5.594	3.692
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.083.132	1.825.689

13. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Onderhoudslasten NPO	2.602.249	3.351.995
Onderhoudslasten PO	6.227.029	4.918.329
Contractonderhoud	512.650	493.609
	9.341.929	8.763.934
Te activeren onderhoud	-2.034.479	-2.420.505
Rekening derden	-54.232	-65.193
	7.253.219	6.278.236
Toegerekende personeelskosten	418.470	503.067
Toegerekende overige organisatiekosten	263.223	326.181
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.934.911	7.107.484

14.1 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Belastingen en heffingen	993.693	956.400
Verzekeringen	117.967	98.724
Verhuurderheffing	2.918.479	3.040.384
Overige	163.648	100.229
Totaal overige directe operationele lasten expl. bezit	4.193.787	4.195.737

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>	2020	2019
<i>Opbrengst (door)verkochte woningen</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	630.000	615.011
Opbrengst verkopen vastgoed bestemd voor verkoop	-	1.199.196
Opbrengst doorverkoop / terugbetaling korting	-	88.114
Totaal opbrengst (door)verkochte woningen	630.000	1.902.321
<i>Boekwaarde (door)verkochte woningen</i>		
Af: marktwaarde verkopen bestaand bezit	-563.613	-371.100
Af: boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-	-1.185.500
Totaal boekwaarde (door)verkochte woningen	-563.613	-1.556.600
<i>Direct toerekenbare kosten</i>		
Bij: teveel betaalde onroerende zaak belasting	5.791	1.665
Af: taxatie en advieskosten	-18.283	-33.112
Totaal direct toerekenbare kosten	-12.492	-31.447
Verkoopresultaat zonder toegerekende kosten	53.896	314.274
<i>Toegerekende kosten</i>		
Af: toegerekende personeelskosten	-6.761	-6.626
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-4.255	-4.296
Totaal toegerekende kosten	-11.016	-10.922
Verkoopresultaat bestaand bezit	42.879	303.352

16. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

16.1. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen in €)	2020	2019
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-57.959	-92.513
Mutatie onrendabele top vastgoed in ontwikkeling	-1.422.610	-2.350.000
Mutatie onrendabele top renovatieproject	-736.668	-
Vastgoed in exploitatie renovatieproject	-1.209.155	-
	-3.426.392	-2.442.513
<i>Projectontwikkeling nieuwbouw sociaal</i>		
Toegerekende personeelskosten	-96.383	-117.404
Toegerekende overige beheerskosten	-60.662	-76.123
	-157.045	-193.528
Totaal overige waardeveranderingen	-3.583.437	-2.636.041

16.2. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(Bedragen in €)	2020	2019
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	44.356.400	45.625.798
Afname marktwaarde	-2.260.488	-1.795.552
Totaal DAEB in exploitatie	42.095.911	43.830.246
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	603.170	279.263
Afname marktwaarde	-86.666	-32.390
Totaal Niet-DAEB in exploitatie	516.504	246.873
Totaal in exploitatie	42.612.415	44.077.119

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

17. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Governance en bestuur	115.826	101.439
Portfolio management & Asset Management	32.341	42.321
Jaarverslaggeving en control	74.427	60.407
Bijdrage AW	27.602	23.164
Toegerekende personeelskosten	341.817	98.862
Totaal overige organisatiekosten	592.013	326.193

18. LEEFBAARHEID

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Juridisch	17.763	31.018
Onderhoud	32.205	70.374
Overig	6.165	11.040
Vergoeding Buurtbeheerder	-32.613	-33.638
Toegerekende personeelskosten	138.948	51.948
Toegerekende overige beheerskosten	87.452	-
Totaal leefbaarheid	249.921	130.742

19. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

19.1. ANDERE RENTE BATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
<i>Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten liquide middelen	4.280	618
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.280	618

19.2. RENTE LASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
<i>Rente lasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.722.929	3.980.837
Rentelasten Belastingdienst	16.809	-
Overige rentelasten	20.016	18.796
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.759.755	3.999.633

20. BELASTINGEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Acute vennootschapsbelasting	-3.011.003	-5.017.275
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	346.371	-
Latente vennootschapsbelasting	1.401.296	2.671.859
Totaal belastingen	-1.263.336	-2.345.416

Het effectieve en toepasselijke vennootschapstarief ultimo 2020 bedragen 2,57% respectievelijk 20%-25%.

21. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	248.594	235.472
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	248.594	235.472

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>	2020	2019
Lonen en salarissen	1.330.792	958.724
Sociale lasten	198.238	170.384
Pensioenlasten	239.323	155.179
Ziekteverzuimuitkering	-48.375	-11.416
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.719.978	1.272.872

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bij Compaen berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg in 2020 22,27 (in 2019 was dit 18,28).

23. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Huisvestingskosten	244.894	232.552
Toezichtskosten	74.165	101.439
Algemene kosten	678.881	971.764
Uitzendkrachten	257.210	283.333
Ziekteverzuimverzekering	19.679	18.727
Reis- en verblijfskosten	38.029	43.575
Kosten opleidingen (excursies)	27.894	37.359
Overige personeelskosten	23.191	37.413
Belastingen en heffingen	993.693	956.400
Verzekeringen	117.967	98.724
Overige directe exploitatiekosten	163.648	100.229
Totaal overige bedrijfslasten	2.666.853	2.904.680

24. HONORARIA ACCOUNTANT

<i>(Bedragen in €)</i>	2019	2018
<i>Totale honoraria voor:</i>		
- Het onderzoek van de jaarrekening	69.000	55.000
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
- Andere niet-controlediensten	6.000	5.000
Totaal honorarium accountantsorganisatie	75.000	60.000

2020 en 2019 op basis van factuurstelsel, afgerond in duizendtal.



Voorstadhalte in Mierlo-Hout. Hier wordt een complex met veertig appartementen gebouwd.



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 € 147.000. 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 €)	31-12-20	31-12-19	31-12-18
Naam	J.M. Lobée	J.M. Lobée	J.M. Lobée
Bestuurder vanaf	01-04-2016	01-04-2016	01-04-2016
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
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning	112.412	106.667	101.353
Belastbare onkostenvergoedingen	0	1.248	0
Beloningen betaalbaar op termijn	20.695	17.627	17.211
Totaal bezoldiging	133.107	125.543	118.564
Toepasselijk WNT-maximum	147.000	142.000	137.000

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2020

(Bedragen in €)	S.H. Wessels	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
Duur dienstverband in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Beloning	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Toepasselijk WNT-maximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700

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 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 31/3
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

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven de toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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 €)

2020

2019

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	524.224.140	482.140.989
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	5.681.733	5.151.428
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	1.367.201	428.816
		531.273.074	487.721.232

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4	2.486.286	2.566.848
Totaal materiële vaste activa		2.486.286	2.566.848

Financiële vaste activa

Deelnemingen	2.1	1.644.963	1.781.441
Latente belastingvordering(en)	2.2	1.789.673	388.377
Leningen u/g	2.3	209.048	216.994
Totaal financiële vaste activa		3.643.684	2.386.812

SOM DER VASTE ACTIVA

537.403.044

492.674.893

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Overige voorraden	3.1	90.925	101.347
Totaal Voorraden		90.925	101.347

Vorderingen

Huurdebiteuren	4.1	81.778	103.342
Overheid	4.2	6.590	16.397
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	911.237	741.795
Overige vorderingen	4.4	68.804	90.573
Overlopende activa	4.5	2.280	27.874
Totaal vorderingen		1.070.689	979.980

Liquide middelen

Liquide middelen	5.1	4.377.962	6.412.233
Totaal liquide middelen		4.377.962	6.412.233

SOM DER VLOTTENDE ACTIVA

5.539.576

7.493.560

TOTAAL ACTIVA

542.942.620

500.168.453

(Bedragen in €)

2020

2019

PASSIVA

Groepsvermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.2	345.420.873	304.809.575
Overige reserves	6.3	78.578.680	77.088.961
Totaal vermogen		423.999.553	381.898.537

Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	2.191.351	2.328.391
Voorziening latente belastingverplichtingen	7.2	-	-
Overige voorzieningen	7.3	37.690	29.748
Totaal voorzieningen		2.229.041	2.358.138

Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	108.100.534	107.927.860
Totaal langlopende schulden		108.100.534	107.927.860

Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	4.827.326	4.605.036
Schulden aan leveranciers	9.2	1.065.110	871.414
Belastingen en premies sociale verzekering	9.3	551.339	164.753
Overige schulden	9.4	150.914	27.207
Overlopende passiva	9.5	2.018.803	2.315.508
Totaal kortlopende schulden		8.613.492	7.983.918

TOTAAL PASSIVA

542.942.620

500.168.453



Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Winst- en verliesrekening functioneel (Bedragen in €)		2020	2019
Huuropbrengsten	10	23.222.202	22.770.210
Opbrengsten servicecontracten	11.1	165.181	165.469
Lasten servicecontracten	11.2	-154.738	-161.916
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-2.077.538	-1.821.997
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.934.911	-7.107.484
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.193.787	-4.195.737
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.026.410	9.648.545
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	630.000	1.902.321
Toegerekende organisatiekosten	15	-23.508	-42.369
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-563.613	-1.556.600
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	42.879	303.352
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-3.583.437	-2.636.041
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	42.612.415	44.077.119
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	39.028.978	41.441.078
Overige organisatiekosten	18	-592.013	-326.193
Leefbaarheid	19	-249.921	-130.742
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	4.251	552
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.759.755	-3.999.633
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.755.503	-3.999.081
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		43.500.830	46.936.960
Belastingen	21	-1.263.336	-2.345.416
Resultaat Deelnemingen	22	-136.478	-85.837
RESULTAAT NA BELASTINGEN		42.101.016	44.505.706



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 voorgeschreven 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	168.741	4.507.678
Afschrijvingen	-1.848.539	-92.290	-1.940.829
Boekwaarde per 1 januari	2.490.398	76.451	2.566.848
Investerings	-	49.686	49.686
Afschrijvingen lopend boekjaar	-102.693	-27.555	-130.248
Totaal mutaties	-102.693	22.131	-80.562
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	218.427	4.557.364
Afschrijvingen	-1.951.233	-119.845	-2.071.078
Boekwaarde per 31 december	2.387.704	98.582	2.486.286
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 €)	2020	2019
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	1.518.941	1.604.779
Resultaat op deelnemingen	-136.478	-85.837
Totaal deelnemingen	1.644.963	1.781.441

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

(Bedragen in €)	2020	2019
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	68.804	90.573
Totaal overige vorderingen	68.804	90.573

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

(Bedragen in €)	2020	2019
Kas	2.424	3.419
Rabobank	4.375.538	6.408.814
Totaal Direct opvraagbaar	4.377.962	6.412.233

6. EIGEN VERMOGEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Herwaarderingsreserve 31 december	345.420.873	304.809.575
Overige reserves per 31 december	78.578.680	77.088.961
Eigen vermogen 31 december	423.999.553	381.898.537

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>	2020	2019
Schulden aan leveranciers	1.065.110	871.414
Totaal schulden aan leveranciers	1.065.110	871.414

9.3. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	79.013	19.277
Omzetbelasting	472.326	145.476
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	551.339	164.753

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 eenvoudige 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

(Bedragen in €)	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	165.181	165.469
Totaal opbrengsten servicecontracten	165.181	165.469

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

(Bedragen in €)	2020	2019
Waterverbruik	9.845	10.505
Stroomverbruik	39.531	42.957
Schoonmaakkosten	75.534	78.701
Verrekend met huurders	28.289	27.770
Administratiekosten	1.538	1.983
Totaal lasten servicecontracten	154.738	161.916

12. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	1.041.155	966.442
Toegerekende overige beheerskosten	870.327	690.637
Bijdrage VVE	166.056	164.918
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.077.538	1.821.997

13. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

(Bedragen in €)	2020	2019
Onderhoudslasten NPO	2.602.249	3.351.995
Onderhoudslasten PO	6.227.029	4.918.329
Contractonderhoud	512.650	493.609
	9.341.929	8.763.934
Geactiveerd onderhoud	-2.034.479	-2.420.505
Rekening derden	-54.232	-65.193
	7.253.219	6.278.236
Toegerekende personeelskosten	418.470	503.067
Toegerekende overige beheerskosten	263.223	326.181
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.934.911	7.107.484

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>	2020	2019
<i>Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten liquide middelen	4.251	552
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.251	552

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>	2020	2019
Resultaat deelnemingen	-136.478	-85.837
Resultaat deelnemingen	-136.478	-85.837

22. AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

<i>(Bedragen in €)</i>	2020	2019
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	130.248	117.124
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	130.248	117.124

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>	2020	2018
Huisvestingskosten	244.894	232.552
Toezichtskosten	74.165	101.439
Algemene kosten	673.287	968.072
Uitzendkrachten	257.210	283.333
Ziekteverzuimverzekering	19.679	18.727
Reis- en verblijfskosten	38.029	43.575
Kosten opleidingen (excursies)	27.894	37.359
Overige personeelskosten	23.191	37.413
Belastingen en heffingen	993.693	956.400
Verzekeringen	117.967	98.724
Bijdrage AW	27.602	23.164
Overige directe exploitatiekosten	163.648	100.229
Totaal overige bedrijfslasten	2.661.259	2.900.989

25. HONORARIA ACCOUNTANT

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



Toelichting fiscale positie

Commercieel- fiscale winst-en-verliesrekening 2020

(Bedragen in €)

	commercieel	verschil	fiscaal
Ontvangsten			
Huuropbrengsten	23.071.487	0	23.071.487
Opbrengsten servicecontracten	161.446	0	161.446
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	53.896	35.598	89.494
Overige bedrijfsopbrengsten	150.715	0	150.715
Bedrijfsopbrengsten	23.437.544	35.598	23.473.142
Lasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-130.248	-245.323	-375.571
Lonen en salarissen	-1.298.179	0	-1.298.179
Sociale lasten	-198.238	0	-198.238
Pensioenlasten	-239.322	0	-239.322
Onderhoudslasten	-7.253.219	-325.613	-7.578.832
Leefbaarheid	-56.133	0	-56.133
Lasten servicecontracten	-153.200	0	-153.200
Overige bedrijfslasten	-6.038.693	108.409	-5.930.284
Bedrijfslasten	-15.367.232	-462.527	-15.829.759
BEDRIJFSRESULTAAT	8.070.312	-426.929	7.643.383
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.186.023	-39.186.023	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.186.023	-39.186.023	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.251	0	4.251
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.759.755	-53.340	-3.813.095
Som der financiële baten en lasten	-3.755.504	-53.340	-3.808.844
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	43.500.831	-39.666.292	3.834.539
Venootschapsbelasting (acut)	-2.664.632	2.664.632	0
Venootschapsbelasting (latent)	1.401.296	-1.401.296	0
Resultaat deelnemingen	-136.478	118.348	-18.130
Fiscale mutatie afwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde		6.959.974	6.959.974
Belastingen en buitengewone resultaten	-1.399.814	8.341.658	6.941.844
RESULTAAT NA BELASTINGEN	42.101.016	-31.324.634	10.776.383



Berekening belastbaar bedrag 2020

FISCALE WINST	10.776.383
Niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	4.700
Niet-aftrekbare boetes	0
Niet-aftrekbare saneringssteun	0
Desinvesteringsbijtelling	0
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13.912
Milieu investeringsaftrek	0
Energie investeringsaftrek	0
Dotatie herinvesteringsreserve	-91.727
Aanwending herinvesteringsreserve	0
Vrijval herinvesteringsreserve	0
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.436.569
Extracomptabele correcties	1.335.630
BELASTBARE WINST	12.112.012
Verliesverrekening voorgaande jaren	0
Verliesverrekening	0
BELASTBAAR BEDRAG	12.112.012
Acute vennootschapsbelasting	3.011.003
Voorlopige aanslagen	-2.604.893
Betaald op voorlopige aanslagen	-2.604.893
RESTEERT TE BETALEN (+/+) / TERUG TE ONTVANGEN (-/-)	406.110



Buurtvereniging Stippens Huukske bestaat in 2020 veertig jaar. Een jubileum dat werd gevierd met de plaatsing van een mooi kunstwerk.



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

Winst- en verliesrekening functioneel		2020	2020	2020	2020
<i>(Bedragen in €)</i>		DAEB	Niet DAEB	Eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	10	22.966.056	256.146	-	23.222.202
Opbrengsten servicecontracten	11.1	162.598	2.583	-	165.181
Lasten servicecontracten	11.2	-152.318	-2.420	-	-154.738
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-2.045.047	-32.491	-	-2.077.538
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.810.816	-124.095	-	-7.934.911
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.128.199	-65.587	-	-4.193.787
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.992.274	34.135	-	9.026.410
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	643.801	-	-13.801	630.000
Toegerekende organisatiekosten	15	-23.140	-368	-	-23.508
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-577.414	-	13.801	-563.613
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	43.247	-368	-	42.879
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-3.527.395	-56.042	-	-3.583.437
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	42.095.911	516.504	-	42.612.415
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	38.568.516	460.462	-	39.028.978
Overige organisatiekosten	17	-582.754	-9.259	-	-592.013
Leefbaarheid	18	-246.012	-3.909	-	-249.921
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	4.185	66	-	4.251
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.700.955	-58.799	-	-3.759.755
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.696.770	-58.733	-	-3.755.503
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		43.078.500	422.330	-	43.500.830
Belastingen	20	-1.243.579	-19.758	-	-1.263.336
Resultaat Deelnemingen	21	-	-136.478	-	-136.478
RESULTAAT NA BELASTINGEN		41.834.922	266.094	-	42.101.016

Winst- en verliesrekening functioneel*(Bedragen in €)*

		2019 DAEB	2019 Niet DAEB	2019 Eliminatie	2019 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	15	1.888.439	13.882	-	1.902.321
Toegerekende organisatiekosten	15	-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-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	43.755.463	321.656	-	44.077.119
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	41.330.774	303.832	-	41.634.606
Overige organisatiekosten		-300.817	-2.211	-	-303.028
Leefbaarheid	18	-129.788	-954	-	-130.742
Overige 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-DEAB gescheiden enkelvoudige kasstroomoverzicht

Enkelvoudige kasstroom 2020 (Bedragen in €)

	2020 DAEB	2020 Niet DAEB	2020 Eliminaties	2020 Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	23.245.016	259.257	0	23.504.273
Vergoedingen	162.598	2.583	0	165.181
Overige bedrijfsontvangsten	6.417	102	0	6.519
Renteontvangsten	4.128	66	0	4.194
Saldo ingaande kasstromen	23.418.159	262.008	0	23.680.167
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	1.740.697	27.656	0	1.768.353
Onderhoudsuitgaven	7.069.515	17.133	0	7.086.648
Overige bedrijfsuitgaven	3.041.173	48.317	0	3.089.490
Renteuitgaven	3.762.812	59.782	0	3.822.594
Verhuurderheffing	2.946.081	0	0	2.946.081
Leefbaarheid	53.894	856	0	54.751
Vennootschapsbelasting	2.806.298	44.585	0	2.850.883
Saldo uitgaande kasstromen	21.420.470	198.330	0	21.618.800
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.997.689	63.678	0	2.061.367
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	631.534	0	-13.801	617.733
Saldo MVA ingaande kasstroom	631.534	0	-13.801	617.733
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	3.292.661	0	0	3.292.661
Woningverbetering	1.746.068	27.741	0	1.773.809
Aankoop woningen	0	13.801	-13.801	0
Investerings overig	46.764	743	0	47.507
Saldo MVA uitgaande kasstromen	5.085.494	42.285	-13.801	5.113.978
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-4.453.959	-42.285	0	-4.496.244

Enkelvoudige kasstroom 2020 (Bedragen in €)

	2020 DAEB	2020 Niet DAEB	2020 Eliminaties	2020 Totaal
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	0	0	5.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	3.702.532	0	0	3.702.532
Aflossing ongeborgde leningen	896.862			896.862
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	400.606	0	0	400.606
Toename/afname van geldmiddelen	-2.055.664	21.393	0	-2.034.271
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.400.891	11.341	0	6.412.232
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.345.227	32.734	0	4.377.961
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.055.664	21.393	0	-2.034.271

Enkelvoudige kasstroom 2019 (Bedragen in €)

	2019 DAEB	2019 Niet DAEB	2019 Eliminaties	2019 Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	22.713.959	166.975	0	22.880.934
Vergoedingen	164.262	1.208	0	165.470
Overige bedrijfsontvangsten	7.585	56	0	7.641
Renteontvangsten	9.024	66	0	9.090
Saldo ingaande kasstromen	22.894.830	168.305	0	23.063.135
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	1.274.915	9.372	0	1.284.287
Onderhoudsuitgaven	6.923.144	50.894	0	6.974.038
Overige bedrijfsuitgaven	3.131.102	23.017	0	3.154.119
Renteuitgaven	3.969.125	29.178	0	3.998.303
Verhuurderheffing	3.033.275	22.298	0	3.055.573
Leefbaarheid	85.245	627	0	85.872
Vennootschapsbelasting	10.435.991	76.717	0	10.512.708
Saldo uitgaande kasstromen	28.852.797	212.103	0	29.064.900
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-5.957.967	-43.798	0	-6.001.765
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.848.334	13.588	0	1.861.921
Saldo MVA ingaande kasstroom	1.848.334	13.588	0	1.861.921
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	109.049	0	0	109.049
Woningverbetering	2.420.505	0	0	2.420.505
Investerings overig	48.447	356	0	48.803
Saldo MVA uitgaande kasstromen	2.578.001	356	0	2.578.357
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-729.667	13.232	0	-716.436

Enkelvoudige kasstroom 2019 (Bedragen in €)

	2019 DAEB	2019 Niet DAEB	2019 Eliminaties	2019 Totaal
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	11.500.000	0	0	11.500.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	3.235.083	0	0	3.235.083
Aflossing ongeborgde leningen	877.263			877.263
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	7.387.654	0	0	7.387.654
Toename/afname van geldmiddelen	700.020	-30.566	0	669.454
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.700.872	41.908	0	5.742.780
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.400.891	11.341	0	6.412.232
Toename (afname) van geldmiddelen	700.020	-30.567	0	669.453



Ondertekening van de jaarstukken

GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2020

Het bestuur van Woningstichting Compaaen verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaaen in 2020 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken en de jaarrekening over 2020 goed.

J.M. Lobée
Directeur-bestuurder
Helmond, 24 juni 2021

VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2020

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Compaaen verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaaen in 2020 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25, lid 6 van de statuten van Woningstichting Compaaen stelden wij op 24 juni 2021 de jaarstukken 2020 vast.

H.J.G.M. Schellekens, voorzitter

C.J.M. Werts

J.L.M. van der Vleuten

G.J.M. Minten

Helmond, 24 juni 2021



c Overige gegevens



Gebeurtenissen na balansdatum

VESTIA DEAL

Woningstichting Compaen heeft, net als het overgrote deel van de corporatiesector, ingestemd met het plan voor leningenruil met Vestia. Dit betekent dat Woningstichting Compaen leningen met een lage rente ruilt voor een lening met een hoge rente die nu in de boeken staat bij Vestia. Compaen wil met de leningenruil haar bijdrage leveren en haar maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen jegens het oplossen van de Vestia problematiek. Op moment van opstellen van de jaarrekening is er nog niet duidelijk hoe en wanneer de leningenruil gaat plaatsvinden en wat het precieze effect is op de toekomstige resultaten van Compaen.

PROJECT VD WEIDENSTRAAT

In Stiphout start Compaen medio 2021 met de sloop van 14 en de aansluitende realisatie van 30 woningen op eigen grond. Op balansdatum waren hier nog geen verplichtingen over aangegaan. Inmiddels is, na goedkeuring investeringsbesluit door de RvC op 16 april 2021, het project aanbesteed en gegund aan een aannemer.

WET EENMALIGE HUURVERLAGING

In 2020 is de Wet Eenmalige huurverlaging (WEH) aangenomen. Doel is om “duur scheef wonen” te bestrijden door de huren te verlagen voor mensen met een laag of verlaagd inkomen. Tegenover de lagere huurinkomsten staat een verlaging van de verhuurderheffing met 0,036%. De impact van deze wetwijziging is per corporatie anders, afhankelijk van de samenstelling van het huurdersbestand.

De WEH is van toepassing op uitsluitend sociale woningen (DAEB) van woningcorporaties die in 2021 een huurprijs hebben tussen de € 633,25 en de huurliberalisatiegrens van € 752,33 en waarvan het huishouden over 2019 een lager inkomen had dan € 23.725,- (één persoon) of € 32.200,- (meerdere personen). Voor huishoudens met tenminste één AOW-gerechtigde liggen de bedragen circa € 100,- lager. De verlaging is tot € 633,25 (laagste aftoppingsgrens) voor een huishouden met 1 of 2 personen en tot € 678,66 (hoogste aftoppingsgrens) voor huishoudens met 3 of meer personen.

Impact op de jaarrekening

Marktwaaarde

Op de impact van de huurverlaging wordt niet ingegaan in het Handboek. De marktwaaarde in verhuurde staat (MVS) wordt bepaald of berekend op basis van de contracthuur van december 2020 en de markthuur na mutatie. Met de huurverlaging is in de MVS (basisversie) expliciet geen rekening gehouden. Uitgangspunt bij de MVS is de prijs die een derde voor de woning wil betalen. Er vanuit gaande dat dit geen woningcorporatie is, is de koper niet verplicht om de huur te verlagen.

In het handboek is de verlaging van de verhuurderheffing wel meegenomen.

Beleidswaarde

In het kader van de marktwaaarde op beleidswaarde zou het effect van de huurverlaging wel dienen te worden betrokken. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van het doorexploiteerscenario waarbij de huur bij mutatie naar de streefhuur wordt aangepast. Aangezien Compaen verplicht is de huur te verlagen zal dit een negatieve impact hebben op de bestaande contracthuren waarmee rekening zou moeten worden gehouden.

Een praktisch probleem hierbij is het feit dat de relevante inkomensgegevens van de huurders pas in maart/april 2021 beschikbaar zijn gekomen, zodat dan pas een onderbouwde schatting kan worden gemaakt.

Op basis van de ontvangen inkomensgegevens heeft Compaen in 2021 een impactanalyse uitgevoerd waarbij een schatting is gemaakt van de impact op de waardering bij een eenmalige huurverlaging op 183 woningen. Het negatieve effect op de marktwaaarde bedraagt circa € 1,5 miljoen (0,27%) en op de beleidswaarde circa € 1 miljoen (0,4%).

HUURBEVRIEZING

In februari 2021 is besloten dat per 1 juli 2021 de huurprijs van de sociale huurwoningen bevroren worden. De minister heeft toegezegd de financiële gevolgen van deze huurbevriezing te compenseren middels een verlaging van de verhuurderheffing. In het waarderingshandboek is hiermee geen rekening gehouden. Aangezien de verwachting is dat de financiële gevolgen van de huurbevriezing en de verlaging van de verhuurderheffing elkaar compenseren heeft Compaen in de jaarrekening 2020 geen rekening gehouden met de effecten van de huurbevriezing.



De gevels in de Pastoor Elsenstraat zijn afgebroken, kregen een dikke isolatielaag en zijn opnieuw opgemetseld. ook de kozijnen zijn vervangen en zijn voorzien van triple-glas.



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.

