

Jaarverslag 2024 - Woningstichting Compæen

Het bestuur van onze organisatie biedt hierbij het door haar opgestelde jaarverslag 2024 aan

Het jaarverslag is vastgesteld door de RvC op 25 juni 2025.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Voorwoord Directeur-Bestuurder	4
Highlights boekjaar 2024	6
BESTUURSVERSLAG	
1. Verantwoording van de Raad van Commissarissen	10
Verantwoording van de Raad van Commissarissen	11
2. Verantwoording van de Directeur-Bestuurder	18
Verantwoording van de Directeur-Bestuurder	19
ALGEMEEN	
3. De organisatie	30
3.1. Algemeen	31
3.2. Het (woning)bezit	33
VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG	
4. Volkshuisvestelijkverslag	41
4.1. Beschikbaarheid	42
4.2. Betaalbaarheid	50
4.3. Het bevorderen van de leefbaarheid	55
4.4. Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	57
JAARREKENING	
5. Jaarrekening	60
A. Geconsolideerde Balans	61
B. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening	64
C. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht	66
D. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	69
D.1. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	72
D.2. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	80
D.3. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	84
E. Risico's en onzekerheden	85
F. Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	90
G. Toelichting op de geconsolideerde balans	92
H. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	115
I. Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen	125
J. Enkelvoudige Balans	128
K. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	131
L. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	133
M. Toelichting op de enkelvoudige balans	134
N. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	139
O. Toelichting fiscale positie	143
P. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening	146
Q. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroomoverzicht	150
R. Ondertekening van de jaarstukken	154
S. Overige gegevens	156
Contact	163

Voorwoord

Voorwoord Directeur-Bestuurder

2024 was een goed jaar voor Compaen. We hebben veel bereikt in de interne en externe samenwerking. Met de collega's in de regio hebben we de aftrap gevierd van het vervolg op onze regionale bouwstroom WoonST 2.0. In deze editie hebben we fors meer woningen ingekocht: 2500 ipv 1000 met een veel grotere variatie in plattegronden en uiterlijke verschijning. Het is mooi om te zien hoe snel de ontwikkeling van conceptueel bouwen gaat momenteel. Daarnaast zijn de woningen een stuk duurzamer dan voorheen met onder andere biobased isolatie als standaard. Uiteraard zijn de woningen nog altijd sneller en betaalbaarder te realiseren dan regulier bouwen. We zijn erg trots op deze regionale samenwerking, waar inmiddels naast de 13 corporaties ook alle 21 gemeentes aan deelnemen. Dit is goed nieuws voor de volkshuisvesting, want dit helpt om het tekort aan woningen terug te dringen.

In 2024 hebben we ook samen met onze huurders en belanghouders hard gewerkt aan ons huurbeleid en de portefeuillestrategie. Beiden als vervolg op ons koersplan. We hebben goed in beeld wat de opgave voor Compaen is in deze regio en hoe we die op een voor ons en de huurders betaalbare manier kunnen realiseren. Tot 2034 kunnen we nog zo'n 900 woningen toevoegen, slimmer kopen toepassen, doorgaan met de verduurzaming van de bestaande voorraad en daarbij de huren betaalbaar houden. We weten dus wat we moeten doen, wat we kunnen doen en hoe we dat gaan doen.

Naast deze investeringen hebben we ons meerjarenonderhoud veel beter in beeld gebracht om nog beter te kunnen sturen op de kostenkant. Dat proces ronden we in de loop van 2025 af. Op gebied van leefbaarheid is ons team compleet en inmiddels al een ruim jaar goed op stoom. Ook op andere plekken in de organisatie hebben we aanpassingen en versterkingen gedaan om de opgave aan te kunnen. Op assetmanagement, ontwikkeling, ICT, MT, verhuur en onderhoud hebben we het team versterkt of hebben we inhuur kunnen vervangen door vaste krachten. We hebben gewerkt aan de interne samenwerking en het werkplezier. We zien in de Aedes benchmark en ons visitatierapport dat Compaen de goede dingen op een goede manier doet. Kortom: Compaen is klaar voor de grote opgave die in het verschiet ligt.

Op landelijk niveau was het spannend hoe de coalitie om zou gaan met het woondossier. Gelukkig zien alle partijen het belang van de aanpak van de wooncrisis en hebben we eind 2024 via Aedes met alle betrokken overheden de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) getekend en weten we wat ons tot 2034 te doen staat en hoe we dat kunnen betalen. Natuurlijk zien we dat lokale overheden op gebied van capaciteit en kwaliteit van het werkapparaat nog werk te doen hebben, maar ook dat proces is in volle gang. In onze regio speelt daarnaast nog de uitwerking van de Beethovendeal die een verdere impuls aan de woningbouw moet geven.

Goed nieuws voor de volkshuisvesting dus. Wij zijn er klaar voor, onze omgeving is er klaar voor en we hebben goede afspraken met de regering gemaakt tot 2034. Met de voorjaarsnota van 16 april leek er een forse kink in de kabel te komen. Er werd twee jaar huurbedrijving aangekondigd zonder serieuze compensatie voor de corporaties. Dit zou de investeringsruimte voor de corporaties en dus ook Compaen ernstig schaden en alle lokale en nationale prestatieafspraken op losse schroeven zetten. Inmiddels is het juni en is het kabinet gevallen en de huurbedrijving van de baan. Het dossier huurbedrijving heeft echter bij veel mensen en organisaties veel tijd en energie gekost. Dat is jammer, maar gelukkig is de huurbedrijving van de baan. Het vertrouwen in de Haagse politiek op gebied van de volkshuisvesting heeft echter wel een deuk gekregen.

En overigens ben ik nog steeds van mening dat de vennootschapsbelasting voor corporaties per direct moet worden afgeschaft.

25 juni 2025

Joost Lobée, directeur bestuurder



Highlights boekjaar 2024

MEDEWERKERS

FTE'S

AANTAL WONINGEN

36

27,5

3538

AANTAL OVERIGE OBJECTEN

TOEWIJZINGEN

349

185

Aantal verhuureenheden

Aantal woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
1 januari 2024	2.323	1.188	3.511
Nieuwbouw	0	28	28
Sloop	0	0	0
Verkocht	0	-1	-1
Aankoop	0	0	0
Reclassificatie	0	0	0
31 december 2024	2.323	1.215	3.538

Woningbezit onderverdeeld naar type

Type woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.492	830	2.322
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplexwoningen	46	0	46
Portiekwoningen	42	28	70
Maisonnettes	54	0	54
Appartementen	308	300	608
31 december 2024	2.323	1.215	3.538

Aantal woningen naar huurprijsklasse

Aantal woningen naar huurprijsklasse	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Goedkoop, minder dan € 457,47 (€ 457,47)	236	357
Betaalbaar, tussen € 457,47 en € 650,43 (€ 650,43)	2.549	2.547
Betaalbaar, tussen € 650,43 en € 697,07 (€ 697,07)	418	433
Duurder, tussen € 697,07 en € 879,66 (€ 879,66)	317	147
Duur, meer dan € 879,66	18	19
Totaal	3.538	3.503

Het verhuren van woningen

Het verhuren van woningen	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Mutaties	170	186
Mutatiegraad	4,37%	4,83%
Huurachterstand in %	0,55%	0,78%
Huurderving in %	0,69%	1,34%
Automatische incasso's in %	85,08%	83,10%

Kwaliteit

Kwaliteit	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Onderhoud per woning	€ 2.622	€ 2.652

Prijs / kwaliteit verhouding

Prijs / kwaliteit verhouding	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Gemiddelde netto huurprijs	€ 585	€ 571
Gemiddeld aantal punten wws	170,0	170,8

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
ICR	2,12	1,13
Loan to Value (op basis beleidswaarde)	30,03%	35,60%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	69,83%	63,93%
Solvabiliteit (marktwaarde)	80,57%	78,77%
Dekkingsratio	18,91%	18,89%
Onderpandratio (nieuw met ingang van 2020)	17,99%	17,61%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,76%	2,65%

Balans en winst- & verliesrekening

Balans en winst- & verliesrekening	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Eigen vermogen per woning	€ 164.456	€ 142.974
Totaal opbrengsten per woning	€ 7.243	€ 6.874
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten per woning	€ 904	€ 616
Overige dir. operationele lasten expl. bezit per woning	€ 432	€ 1.030

Personeelsbezetting

Personeelsbezetting	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Directie	1,00	1,00
MT -leden	1,50	2,00
Secretariaat	1,64	0,89
Communicatie	0,89	0,89
KCC	3,64	3,68
Verhuur & Incasso	3,28	2,51
Leefbaarheid	4,78	2,92
Coördinator vastgoedbeheer	0,31	0,15
Planmatig onderhoud	2,00	2,00
Niet planmatig onderhoud	1,00	1,00
Bedrijfsbureau	0,89	0,89
Bedrijfsadministratie	1,53	1,89
Planning & Control	1,42	0,92
ICT & Functioneel beheer	1,08	0,67
Ontwikkeling	1,58	0,67
Duurzaamheid	1,00	1,00
Totaal	27,54	23,06

1. Verantwoording van de Raad van Commissarissen

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

1.1 Terugblik op 2024

De Raad van Commissarissen (RvC) kijkt met trots terug op 2024. Dit komt allereerst door hetgeen Woningstichting Compaen (Compaen) voor huurders en woningzoekenden heeft kunnen betekenen. Zo zijn in Mierlo twintig WoonST woningen opgeleverd die met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. De woningen zijn zowel bestemd voor starters als voor senioren. Daarnaast is met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Dorpsplein Mierlo-Hout een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van woningen voor mensen met en zonder zorgvraag.

De inspanningen om een passend thuis te bieden voor mensen die Compaen daarbij nodig hebben, werpen hun vruchten af. Dit komt ook naar voren uit de visitatie die in 2024 is uitgevoerd. De visitatiecommissie bestempelt Compaen als een aanjager op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid. Volgens de commissie vervult Compaen meer dan eens een trekkende of stuwende rol bij het zoeken naar mogelijkheden en oplossingen. Ook in de Aedes-benchmark haalt Compaen goede resultaten. Nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek waarderen de inzet van Compaen bovengemiddeld. De kwaliteit van de woningen wordt door de huurders als erg goed ervaren.

Zoals in het jaarverslag 2023 is aangegeven, is de RvC ervan overtuigd dat de ambities van Compaen alleen kunnen worden gerealiseerd als medewerkers met plezier naar het werk gaan en op een prettige en effectieve manier met elkaar samenwerken. Het is dan ook goed om te zien dat Compaen bovengemiddeld scoort op werkgeluk. Medewerkers hebben plezier in het werk, halen er voldoening uit, waarderen de autonomie in hun werk en voelen zich gewaardeerd.

Kortom, er is een stevige basis om verder te werken aan de zeer ambitieuze opgaven die tijdens de Woontop 2024 zijn afgesproken, de thema's uit het Koersplan 2024-2030 van Compaen en de ontwikkelpunten die uit het visitatierapport naar voren komen.

1.2. Rollen en werkwijze RvC

De RvC houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Compaen en de met haar verbonden Compaen Energie BV en Woonwagens en Standplaatsen Beheer BV. Het toezicht strekt zich uit tot de strategie, financiële risicobeheersing en volkshuisvestelijke taken. De RvC ziet erop toe 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.

De RvC hanteert bij zijn toezicht op het bestuur een toezichts- en toetsingskader. Het externe toezichtskader bestaat uit wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties 2020 (Governancecode) en de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het interne toetsingskader bestaat onder andere uit de statuten en reglementen, het koersplan, de visie op bestuur en toezicht, de meerjarenbegroting en het jaarplan. In 2024 zijn diverse statuten en reglementen geactualiseerd, zodat het interne toetsingskader blijft voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC een klankbordrol richting het bestuur. De RvC staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies ter zijde. Ook treedt de RvC op als werkgever voor de bestuurder. In dat kader heeft de RvC in 2024 besloten tot herbenoeming van Joost Lobée als directeur-bestuurder van Compaen.

Mede op basis van de gevoerde jaargesprekken met belanghebbenden binnen en buiten de organisatie is de RvC van mening dat Joost Lobée de geschikte persoon is om de opgaven aan te pakken waar Compaen de komende jaren voor staat. De RvC ziet vanuit haar werkgeversrol ook toe op de cultuur, op goed werkgeverschap en op organisatieontwikkeling. Daarbij handelt de RvC vanuit de uitgangspunten vertrouwen, verbinding en met oog op de maatschappelijke resultaten.

De (invulling van de) rollen van de RvC en de uitgangspunten die daarbij worden gehanteerd, zijn terug te vinden in de visie op bestuur en toezicht.

1.3 Samenstelling RvC

De RvC werkt met een profielschets, die gerelateerd is aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Zo wordt ervoor gezorgd dat alle benodigde kennis en ervaring binnen de RvC aanwezig is. De profielschets is in 2024 geactualiseerd.

Op grond van de Woningwet en de Governancecode wordt een commissaris voor maximaal vier jaar benoemd. Een commissaris kan meerdere malen worden herbenoemd, maar de al dan niet aaneengesloten totale periode is ten hoogste acht jaar. In 2024 is de samenstelling van de RvC ongewijzigd gebleven.

Samenstelling van de RvC per 31 december 2024

Lid	Functie	Beroep	Nevenfuncties
Dhr. Eric Schellekens (1958)	<i>Voorzitter RvC, huurderscommissaris</i> <i>Lid commissie Mens & Organisatie</i> Profiel: Zorg, Wonen en overheid	Zelfstandig adviseur en projectleider	-
Mw. Karin Werts (1966)	Vice-voorzitter RvC, huurderscommissaris Profiel: Welzijn en Samenleving	Leidinggevende gemeente Meierijstad	Lid RvC Zaam Wonen
Mw. Leonie Snijders (1979)	<i>Voorzitter commissie Mens & Organisatie</i> <i>Profiel: Organisatie, organisatieontwikkeling en zorg</i>	Procesmanagement coördinator WonenBreburch	-
Dhr. Paul Filott (1979)	<i>Voorzitter Audit- en Vastgoedcommissie</i> Profiel: Financiën en bedrijfsvoering	Manager Business control Stichting Envida	Lid RvT Prisma Panningen
Dhr. Frank Metsemakers (1976)	<i>Lid Audit- en Vastgoedcommissie</i> Profiel: Vastgoed en duurzaamheid	Manager Vastgoed	-

Rooster van Aftreden

Lid	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoembaar	(Uiterlijk) aftredend per
Dhr. Eric Schellekens	01-04-2018	01-04-2022	Nee	01-04-2026
Mw. Karin Werts	01-10-2019	01-10-2023	Nee	01-10-2027
Mw. Leonie Snijders	20-10-2022		Ja	20-10-2030
Dhr. Paul Filott	01-07-2021		Ja	01-07-2029
Dhr. Frank Metsemakers	01-07-2021		Ja	01-07-2029

1.4 Activiteiten RvC in 2024

De RvC heeft twee commissies ingesteld: een Audit- en Vastgoedcommissie en een commissie Mens & Organisatie. De commissies ondersteunen en adviseren de RvC bij zijn taakuitoefening. De RvC blijft echter als geheel verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies.

Audit- en Vastgoedcommissie (AC)

De AC vervult een belangrijke rol in de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC over financiële thema's en vastgoedbesluiten. De AC beoordeelt onder andere de begroting, jaarrekening, tertiaalrapportages, vastgoed(des)investeringen en het risicomanagement. De bevindingen van de AC worden teruggekoppeld aan de gehele RvC.

De AC bestaat uit Paul Filott (voorzitter) en Frank Metsemakers (lid). In 2024 is de AC vier keer bij elkaar gekomen. Naast de leden van de AC zijn de manager Bedrijfsvoering & Strategie, de controller en de bestuurssecretaris vaste deelnemers aan de vergaderingen. Afhankelijk van de te bespreken onderwerpen sluiten ook de directeur-bestuurder en externe accountant aan.

In 2024 heeft de AC positief geadviseerd over de volgende onderwerpen:

- risicobeleid 2024
- vaststellingsovereenkomsten omwonenden Dorpsplein Mierlo-Hout
- jaarverslag en jaarrekening 2023
- controleplan accountant
- actualisatie toetsingsdocumenten, waaronder Reglement AC, Verbindingenstatuut en Klokkenluidersregeling

Daarnaast heeft de AC de volgende onderwerpen besproken:

- tertiaalrapportages
- brieven van WSW en Aw
- accountantsverslag 2023 en assurancerapport dVi 2023
- evaluatie accountant en jaarrekeningproces 2023
- meerjarenbegroting 2025 – 2029
- actualisatie strategische risicomatrix
- portefeuillestrategie 2024-2034
- vastgoedprojecten, waaronder gunning WoonST 2.0 en aanpak Ruisvoornstraat
- governancekalender 2025

In het bijzonder heeft de AC aandacht besteed aan de opdrachtverlening voor de accountantscontrole 2024 en verder. Om de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen, schrijft de wet voor dat de controlerend partner na een periode van zeven jaar wordt vervangen. In het licht van deze verplichting heeft de AC een aantal opties verkend, te weten: een partnerwissel, een wissel van accountant en het invoeren van kwaliteitsmaatregelen. Na afweging van deze opties heeft de AC geadviseerd om te kiezen voor een partnerwissel bij de bestaande accountant. Hiermee worden de voordelen van de bestaande relatie met de accountant behouden terwijl tegelijkertijd wordt zorggedragen voor een frisse kijk op de controles. Deze optie is bovendien toekomstbestendig. De RvC heeft het advies van de AC overgenomen.

Commissie Mens & Organisatie (M&O)

De commissie M&O ondersteunt de RvC bij de invulling van haar werkgeversrol en adviseert in dat kader over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en RvC-leden. Daarnaast bereidt de commissie de zelfevaluatie van de RvC voor en adviseert de RvC over het toezicht op de organisatieontwikkeling en het strategisch personeelsbeleid.

De commissie M&O bestaat uit Leonie Snijders (voorzitter) en Eric Schellekens (lid). Net als de AC koppelt de commissie M&O haar bevindingen terug aan de gehele RvC.

In 2024 is de commissie M&O drie keer bij elkaar gekomen. Naast de leden van de commissie zijn de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris vaste deelnemers aan de vergaderingen. De commissie heeft geadviseerd over de volgende onderwerpen:

- actualisatie toetsingsdocumenten, waaronder Reglementen RvC en Bestuur, Reglement commissie M&O en Reglementen werving, selectie en (her)benoeming RvC-leden en Bestuur
- voorbereiding zelfevaluatie RvC
- bezoldiging RvC 2024
- voorbereiding herbenoemingen RvC-leden Paul Filott en Frank Metsemakers
- voorbereiding actualisatie visie op bestuur en toezicht
- jaargesprek met directeur-bestuurder

Daarnaast heeft de commissie tweemaal overleg gevoerd met de programmamanager M&O. In dit kader is stilgestaan bij de voortgang van de organisatieontwikkeling en de uitkomsten van de meting werkgeluk.

RvC vergaderingen

De RvC heeft in 2024 vier reguliere vergaderingen gehouden. Hierbij waren de directeur-bestuurder, het managementteam, de controller en de bestuurssecretaris aanwezig. Daarnaast is een afzonderlijk RvC-overleg gewijd aan de actualisatie van het huurbeleid en de portefeuillestrategie. Verder heeft de RvC drie keer tussentijds, digitaal overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. In deze overleggen is stilgestaan bij lopende projecten. Alle leden van de RvC zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen.

In de RvC-vergaderingen zijn de volgende onderwerpen goedgekeurd/vastgesteld:

- goedkeuring voor toepassen Slimmer Kopen-product
- herbenoeming Joost Lobée als directeur-bestuurder
- opdrachtverlening aan de accountant
- goedkeuring uitgangspunten voor huuraanpassingen 2024
- vaststelling bezoldiging RvC 2024
- goedkeuring vaststellingsovereenkomsten omwonenden Dorpsplein Mierlo-Hout
- goedkeuring risicobeleid 2024
- vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2023
- vaststelling/goedkeuring diverse reglementen, waaronder Reglementen RvC en Bestuur, Reglementen werving, selectie en (her)benoeming RvC-leden en Bestuur, Verbindingenstatuut en Klokkenluidersregeling
- goedkeuring Huurbeleid 2024-2030
- vaststelling Meerjarenbegroting 2024-2029
- vaststelling governancekalender 2025

Naast de bovenstaande overleggen hebben de directeur-bestuurder en RvC-leden samen met de bestuurder en commissarissen van Savant Zorg deelgenomen aan een themabijeenkomst rondom duurzaamheid. Ook is de RvC aanwezig geweest bij een themabijeenkomst over social design. Deze bijeenkomst is in het kader van de Dutch Design Week georganiseerd voor RvC's van corporaties binnen de Metropool Regio Eindhoven.

Verder schuift een delegatie van de RvC twee keer per jaar aan bij een overlegvergadering met de OR. Hierbij wordt de algemene gang van zaken besproken. De RvC voert daarnaast twee keer per jaar een gesprek met de huurdersbelangenverenigingen en de huurderscommissarissen sluiten periodiek aan bij vergaderingen van de huurdersbelangenverenigingen. De rode draden uit de verschillende gesprekken worden betrokken bij het jaargesprek met de directeur-bestuurder.

Toezicht op risicobeheersing

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De RvC maakt hiervoor onder andere gebruik van de tertiaalrapportages, waarin stil wordt gestaan bij de realisatie van de (strategische) doelstellingen van Compaen en de opzet en werking van het risicobeheersings- en controlesysteem binnen de organisatie. Met het oog daarop heeft de RvC in 2024 nader bepaald welke informatie op welk niveau terug zou moeten komen in de tertiaalrapportages.

Tevens baseert de RvC zich op de controles van de interne controller en de uitkomsten van de controlewerkzaamheden door de accountant. De RvC benoemt de accountant en ziet toe op de controlewerkzaamheden.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks zijn eigen functioneren. In 2024 is dit zonder inzet van een externe begeleider gedaan. De RvC heeft tijdens de zelfevaluatie gereflecteerd op de invulling van de verschillende rollen van de RvC en accentverschuivingen die daarin gewenst zijn. Daarnaast is tijdens de zelfevaluatie stilgestaan bij het functioneren van het team en de individuele commissarissen.

Naast de zelfevaluatie van de RvC als geheel evalueren de AC en commissie M&O ook hun eigen functioneren. De verslagen hiervan worden ter informatie aan de RvC voorgelegd.

1.5 Deskundigheidsbevordering

De leden van de RvC hechten belang aan het ontwikkelen van hun kennis en vaardigheden. Zij onderschrijven dan ook het door de VTW ingevoerde systeem van Permanente Educatie (PE). 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.

Net als in 2023 hebben alle RvC-leden in 2024 voldaan aan de eis van 5 te behalen PE-punten.

Lid	Aantal PE-punten 2024	Aantal PE-punten 2023
Dhr. Eric Schellekens	5	5
Mw. Karin Werts	14	13
Mw. Leonie Snijders	25	13
Dhr. Paul Filott	6	39
Dhr. Frank Metsemakers	14	35

Als werkgever ziet de RvC erop toe dat ook de directeur-bestuurder de PE-punten behaalt die zijn voorgeschreven voor zijn functie. Het betreft 36 PE-punten op jaarbasis of 108 PE-punten over een periode van de laatste drie kalenderjaren. De directeur-bestuurder heeft aan deze norm voldaan.

Behaalde PE-punten Joost Lobée:

2022	2023	2024	Totaal 3 jaar
68	40,5	44	152,5

1.6 Onafhankelijkheid, aanspreekbaarheid en meldingsplicht RvC

De RvC waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode. Daartoe toetst de RvC standaard bij aanvang van de vergadering of er agendapunten zijn die mogelijk aanleiding geven tot een schijn van belangenverstrengeling. Dit was in 2024 niet aan de orde. Daarnaast is in de RvC-vergadering stilgestaan bij de functie die Eric Schellekens als zelfstandig adviseur is gaan vervullen. De RvC heeft vastgesteld dat deze functie niet leidt tot (een schijn van) belangenverstrengeling. Verder is stilgestaan bij de vraag of een vastgoedtransactie van Frank Metsemakers tot (mogelijk) tegenstrijdig belang of de (schijn van) belangenverstrengeling kan leiden. De RvC heeft op basis van de verstrekte informatie vastgesteld dat daar geen sprake van is.

Aanspreekbaarheid

De RvC wil aanspreekbaar zijn voor belanghebbenden en medewerkers van Compaen. Leden van de RvC zijn daarom met enige regelmaat aanwezig bij bijeenkomsten, zoals de oplevering van nieuwbouwprojecten of organisatiebrede personeelsbijeenkomsten.

Als iemand aanleiding heeft om de RvC aan te spreken dan kan hij/zij via het secretariaat van Compaen de RvC bereiken. In 2024 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Meldingsplicht RvC

In de Woningwet is een brede meldingsplicht voor de RvC opgenomen. Problemen die niet binnen Compaen zelf kunnen worden opgelost of verschillen van inzicht tussen het bestuur en de RvC of binnen de RvC zelf moeten gemeld worden bij de Aw. In 2024 hebben zich geen situaties voorgedaan waarvan melding moest worden gemaakt.

1.7 Honorering van de RvC en het bestuur

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een vergoeding die gebaseerd is op de VTW-beroepsregel. De regel schrijft een maximale vergoeding voor, afhankelijk van de grootte van de corporatie. Compaen valt in klasse E. De RvC heeft besloten om de vergoeding vast te stellen op 100% van de VTW-beroepsregel. In 2024 komt dit neer op: leden €13.600 per jaar, voorzitter € 20.400 per jaar.

In het kader van de herbenoeming is de bezoldiging van de directeur-bestuurder aangepast. Deze bezoldiging gaat niet uit boven het maximumbedrag dat geldt op grond van de WNT. In 2024 is dat maximum € 170.000 (klasse E).

Compaen verstrekt aan de leden van de RvC en het bestuur geen persoonlijke leningen of garanties.

1.8 Tot slot

De RvC van Compaen heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het jaarverslag en de jaarrekening 2024, 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 2024 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..

Raad van Commissarissen Woningstichting Compaen

25 juni 2025, H.J.G.M. Schellekens, voorzitter

2. Verantwoording van de Directeur-Bestuurder

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 momenteel 54 jaar oud en is woonachtig in Helmond. Hij is tevens directeur van Compaen Energie BV. De heer Lobée is sinds 2019 op voordracht van Aedes benoemd tot arbiter bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (RvA) en is per 1 jan 2025 ook lid van het algemeen bestuur van de RvA. De vergoedingen voor deze werkzaamheden komen geheel ten goede aan Woningstichting Compaen. Verder heeft de heer Lobée geen nevenfuncties. Per 6 maart 2024 heeft de Raad van Commissarissen besloten om de heer Lobée voor een derde termijn van wederom 4 jaar te benoemen als bestuurder. Deze termijn is ingegaan op 1 april 2024.



Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder gebeurt conform de beloningscode zoals vastgelegd in de WNT. De directeur-bestuurder is ingedeeld in functieprofiel E. De commissie mens en organisatie van de RvC vervult de rol van remuneratiecommissie en heeft jaarlijks een beoordelingsgesprek met de bestuurder waarin afspraken over de beloning binnen de WNT worden gemaakt.

Deskundigheidsbevordering

De bestuurder heeft, zoals hiervoor ook benoemd in de verantwoording van de RvC, in 2024 44 PE punten behaald. Over 3 jaar heeft hij 152,5 punten behaald. Hiermee is hij compliant aan wet- en regelgeving en governancecode.

Veel interessanter dan het schoolse puntensysteem is het leren met en leren van collega bestuurders over organisatieontwikkeling in “De Beweging”. Ook de werkzaamheden als arbiter bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen dragen bij aan deskundigheidsbevordering. Als laatste zijn innovatieve samenwerkingsprocessen zeer leerzaam, zoals “van land naar pand” en de nog altijd unieke samenwerking tussen gemeentes en corporaties in de regionale bouwstroom 2500 WoonST-woningen.

Werkwijze

Compaen wil als organisatie met lef, samen en betrouwbaar vormgeven aan de missie: ‘samen zorgen voor een passend (t)huis voor mensen die ons daarbij nodig hebben’ dit hebben we in 2023 vastgelegd in ons nieuwe Koersplan 2024-2030. In het koersplan beschrijven we hoe we willen werken vanuit “de bedoeling” en welke opgaves we voor ons zien op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusieve samenwerking. De afspraken uit de regionale woondeal 2023 hebben hier uiteraard ook een plekje in gekregen. Beleidskeuzes in dit plan zijn uiteraard besproken met onze huurdersorganisaties en stakeholders.

In 2024 hebben we samen met onze belanghouders het huurbeleid en de portefeuillestrategie herijkt. We voorzien daarin een toename in het woningaantal van 1050 woningen over de periode 2022-2034. De portefeuillestrategie is op haalbaarheid getoetst als een scenario in de meerjarenbegroting 2025-2034.

De directeur-bestuurder organiseert en zit het reguliere overleg met het managementteam voor. Dit overleg vindt tweewekelijks plaats. Van dit overleg worden notulen gemaakt en genomen besluiten worden vastgelegd in een besluitenlijst. Naast dit reguliere overleg vindt er wekelijks informeel werkoverleg plaats met het managementteam.

Tot herfst 2024 werkte Compaen in een structuur met een afdeling wonen & vastgoed en een afdeling bedrijfsvoering & strategie. Vanaf oktober 2024 is Wonen & vastgoedbeheer opgesplitst in twee teams met elk een eigen manager. Wonen bestaat uit: klantcontactcentrum, verhuur en leefbaarheid. Vastgoedbeheer bestaat uit bedrijfsbureau en dagelijks- en planmatig onderhoud. Team bedrijfsvoering & strategie bestaat uit de financiële administratie, planning en control, ICT en functioneel beheer, assetmanagement, vastgoedstrategie (inclusief duurzaamheid) en project-ontwikkeling. In een volgende fase (ca 2026) van de interne structuur willen we projectontwikkeling toevoegen aan team vastgoed. De bedoeling van de structuuraanpassingen is om de organisatie mee te laten groeien in de opgave zoals beschreven in de portefeuillestrategie en de werkwijze zoals beschreven in het koersplan. Vanuit diezelfde groei starten we vanaf januari 2025 met de samenwerking op gebied van HRM met collega corporatie Woonpartners.

De directeur-bestuurder bereidt met de bestuurssecretaris en 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. De RvC van Compaen kent 2 commissies: een Audit- en vastgoedcommissie en een commissie Mens & Organisatie. Voor de manier van werken van deze commissies wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 1.4.

Buiten bovengenoemde overleggen vindt er 4 keer per jaar intern overleg plaats met de onder-nemingsraad en zijn er bedrijfsbrede personeelsbijeenkomsten en teamdagen. Om plaats- en tijdonafhankelijk werken te ondersteunen zijn we ook stapsgewijs de ondersteunende ICT aan het verbeteren. Vanaf medio 2024 zijn we gestopt met inhuur op ICT en hebben we een vast team ICT en functioneel beheer.

De directeur-bestuurder organiseert ook tenminste 5 maal per jaar een overleg met de huurdersbelangenverenigingen. Dit overleg wordt voorbereid in een agendacommissie tussen de manager wonen en een vertegenwoordiger van huurdersbelangenverenigingen. Van het formele overleg worden notulen gemaakt. In dit overleg worden in elk geval beleidsstukken, jaarstukken en begroting besproken met de huurdersbelangenverenigingen.

Visitatie 2020-2023

Op grond van de Woningwet is Compaen verplicht eens in de vier jaar een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren. In september 2024 is het visitatierapport over de periode 2020 tot en met 2023 verschenen. Het rapport is in de planning iets opgeschoven om de visitatiecyclus beter aan te laten sluiten bij het nieuwe koersplan.

Het rapport laat zien dat we een innovatieve en op samenwerking gerichte corporatie zijn die op alle visitatieonderdelen “goed” scoort. Daar zijn we erg trots op. We hebben hard gewerkt aan het bieden van een passend thuis voor mensen die ons daarbij nodig hebben. Dat deden we niet alleen. Nadrukkelijk hebben de samenwerking gezocht met partijen om ons heen. We zijn er trots op dat deze gezamenlijke inspanningen tot maatschappelijke waarde hebben geleid en gaan dan ook verder op de ingeslagen weg. Daarnaast nemen we de ontwikkelpunten uit de visitatie ter hand. Zo zullen we scherpere keuzes maken om financieel gezond te blijven.

Vertegenwoordiging en overleg

Compaen zet zich actief in om binnen de gemeentes waar Compaen woningen beheert en binnen de woningmarktregio Zuidoost-Brabant de samenwerking tussen partijen op het terrein van de volkshuisvesting te bevorderen.

De heer Lobée maakte daarom deel uit van of nam deel aan:

- bestuurlijk overleg directies Helmondse woningcorporaties en de gemeente Helmond;
- bestuurlijk overleg directies van de in Geldrop-Mierlo actieve corporaties en de gemeente Geldrop-Mierlo;
- directie-overleg woningcorporaties Helmond;
- halfjaarlijks regionaal bestuurlijk overleg tussen corporaties MRE en wethouders wonen MRE. De heer Lobée is organisator.
- bestuurlijk trekker van het gezamenlijke portefeuilleplan in gemeente Helmond, namens de 6 in Helmond actieve corporaties;
- commissie Wonen Helmond;
- bestuurlijk overleg woningcorporaties MRE (Metropoolregio Eindhoven);
- bestuurlijk overleg transparant woningaanbod;
- stuurgroep woonST 1.0 en 2.0;
- overleg met de huurdersorganisaties.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Gedurende de tweede helft van 2023 heeft de woningmarkt zich herstelt van de waardedaling. 2024 heeft een opmerkelijke ommekeer laten zien met aanzienlijke waardestijgingen.

De belangrijkste wijzigingen die in het handboek zijn doorgevoerd en waardestijging van de basis-waardering tussen 2023 en 2024 veroorzaken:

- De wet betaalbare huur is vanaf 1 juli 2024 van kracht, deze wet heeft implicaties voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.
- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum.

De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 81 miljoen gegroeid naar een waarde van € 710 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,87%.

In de toelichting op de geconsolideerde balans is een verloopoverzicht opgenomen waarin de positieve waardeontwikkeling voor Compaen wordt gespecificeerd naar effecten als gevolg van mutaties in het bezit, aanpassingen naar aanleiding van validatie van het handboek en de belangrijkste oorzaken van de waardemutatie onderverdeeld naar marktontwikkelingen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader van de AW en het WSW waarin de gezamenlijke financiële ratio's zijn vastgesteld. De ratio's zijn in 2024 gewijzigd. De norm voor de LTV is 70% (was 85%) en de norm voor de solvabiliteit is 30% (was 15%).

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. Voor boekjaar 2024 zijn er noemenswaardige wijzigingen in de methodiek van de beleidswaarde van toepassing.

De methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde kende een aantal bezwaren vanuit corporaties en andere stakeholders;

- Er werd een marktconforme disconteringsvoet gehanteerd voor verdiscontering van beleidsconforme kasstromen. Dat is onterecht, omdat deze kasstromen een lager risicoprofiel kennen.
- De marktdisconteringsvoet was volatiel, waardoor de beleidswaarde ook schommelt, terwijl de exploitatie van de corporatie hier geen reden voor geeft. Dit bemoeilijkt vastgoedsturing.
- Woningen zijn onderhevig aan woon-technische veroudering. De beleidswaarde hield geen rekening met de verbeterinvesteringen die vanwege de woon-technische veroudering noodzakelijk zijn.
- De eindwaarde werd ervaren als complex en abstract.

In 2023 is daarom een evaluatieonderzoek uitgevoerd en zijn verbetervoorstellen aangedragen. Het resultaat is een gewijzigde methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde die moet zorgen voor meer stabiliteit in de hoogte van de beleidswaarde.

Ten opzichte van de oude methodiek zijn de volgende vier belangrijke aanpassingen doorgevoerd;

- Een rekenhorizon van zestig jaar in plaats van vijftien jaar met eindwaarde.
- Het inrekenen van een 60 jarige onderhoudsprognose in plaats van een normbedrag.
- Het inrekenen van een waardedaling voor EPC-labels E, F en G.
- Aanpassing van de disconteringsvoet waarbij de disconteringsvoet voor de beleidswaarde volledig is losgetrokken van de marktwaarde. Met ingang van boekjaar 2024 wordt gerekend met een vaste disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB en 4,7% voor niet DAEB.

Voor Compaen heeft het effect van de wijzigingen tezamen een positieve uitwerking gehad wat grotendeels wordt veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet.

In het boekjaar is de beleidswaarde met € 124,2 miljoen toegenomen naar een waarde van € 453 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door:

- Aanpassing disconteringsvoet
- Aangepast streefhuurbeleid
- Gestegen (functionele) onderhoudskosten
- Gestegen (functionele) beheerskosten

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.

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

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 € 257 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde	€ 709.992	€ 629.033
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -17.148	€ 120.604
Betaalbaarheid (huren)	€ -235.273	€ -326.510
Kwaliteit (onderhoud)	€ -88.424	€ -86.857
Beheer (beheerskosten)	€ -2.435	€ -7.505
Disconteringsvoet	€ 86.280	€ -
Beleidswaarde	€ 452.991	€ 328.766

Dit impliceert dat circa 36% 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.

Kasstroom en financieringsbehoeften

Compaen bewaakt de financieringsbehoefte die voortkomt uit de operationele, investerings- en financieringskasstroom. 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 2025 ontstaat in 2025 een financieringsbehoefte van maximaal € 8,4 miljoen. Dit past binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

Onderzoek en ontwikkeling

In 2024 hebben we de opgaves vanuit woondeal en NPA vertaald in onze portefeuillestrategie 2025-2034. Ook zijn we doorgegaan met het vullen van onze projectenportefeuille. De planvoorraad is ca 140% ten opzichte van onze opgave. We merken echter dat onze beide werkgemeentes achterlopen in het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit. Dit wordt aangepakt door de gemeentes, maar de resultaten moeten nog komen. Ook hebben we berekend dat onze opgave financieel haalbaar is t/m 2034.

Eind 2023 is de eerste regionale bouwstroom WoonST 1.0 succesvol afgerond. De doelstelling was om 1000 gerealiseerd of onder contract te hebben per 31 dec 2023. Dat is met ca 1100 woningen ruim gehaald. In 2023 zijn we in de regio gestart met het vervolg op deze eerste bouwstroom. Op 3 juli 2024 is de raamovereenkomst tussen de aannemers BAM en Hurks en de 13 corporaties uit de MRE regio getekend. Woonst 2.0 is daarmee een feit en nog altijd uniek in Nederland. Het unieke is dat deze bouwstroom in samenwerking met de 9 gemeentes van het stedelijk gebied Eindhoven is opgezet. Vanaf begin 2025 zijn ook de overige 12 gemeentes in de MRE regio aangehaakt. Met het commitment van de lokale overheden (regelgevers), corporaties (opdrachtgevers) en bouwers (opdrachtnemers) kunnen we sneller en betaalbaarder bouwen.

Belangrijke verschillen tussen woonST 1.0 en 2.0:

- Meer woningen in de bouwstroom: 2500 in plaats van 1000
- Langere contractperiode: 4 jaar met maximaal 2 jaar verlengmogelijkheid tov 3 jaar
- Veel meer variëteit in plattegronden, verschijningsvorm, duurzaamheidsopties
- Duurzamer: de standaard is op basis van Het Nieuwe Normaal (HNN). HNN stelt eisen op gebied van circulariteit, uitstoot en toxische materialen die veel verder gaan dan het huidige bouwbesluit. Door de omvang van de bouwstroom heeft deze extra kwaliteit niet geleid tot een extra prijs.
- Optioneel is een extra circulaire variant beschikbaar met een beperkte vastgestelde meerprijs. De extra circulaire variant heeft een houten constructie en slaat meer CO2 op in de constructie dan vrijkomt in de productie van de woning. Overigens is de basisversie ook al voorzien van biobased isolatiemateriaal (o.a. vlas en hennep).

Compaen heeft vanaf het eerste idee in 2019 tot heden een actieve rol in de stuurgroep van WoonST om definitie, uitvraag en uitvoering te begeleiden.

Begin 2024 hebben we besloten om dit daadwerkelijk te gaan doen met behulp van het “slimmer kopen” concept van collega corporatie Trudo. We verwachten de bouwstart van ons eerste project met 20 slimmer kopen appartementen in Q1-2026.

In het kader van “van land naar pand” waarin we lokaal geproduceerd biobased isolatiemateriaal gebruiken voor de verduurzaming van de bestaande voorraad hebben we in 2024 ons eerste dakisolatieproject uitgevoerd. In 2025 schalen we op naar een groter project met een andere werkwijze. Na evaluatie van beide projecten maken we een keuze voor het vervolg.

Risico's en onzekerheden

Ook in 2024 is risicomanagement een structureel onderdeel geweest van onze bedrijfsvoering bij Compaen. Onze aanpak richt zich op twee kernelementen: enerzijds de verdere versterking van de interne organisatie en beheersingsmaatregelen, anderzijds het continu monitoren van externe ontwikkelingen, waaronder veranderende wet- en regelgeving.

Het doel is helder: inzicht verkrijgen in risico's die impact kunnen hebben op onze continuïteit en strategische doelstellingen. We blijven daarbij oog houden voor een juiste balans tussen maatschappelijke ambities en financiële houdbaarheid.

Strategische risico's

Naast het beheer van financiële risico's beoordelen we continu onze strategische, operationele, compliance- en rapportagerisico's. In 2024 lag de nadruk, net als voorgaande jaren op risico's die als 'hoog' zijn geclassificeerd. Hiervoor zijn mitigerende maatregelen getroffen en vastgelegd in het interne controleplan. De voortgang wordt structureel gemonitord.

Interne beheersing

Bij Compaen streven we naar een duidelijke scheiding van verantwoordelijkheden en controlefuncties, passend bij onze schaal. Het 'three lines of defence'-principe wordt pragmatisch toegepast. In 2024 zijn de interne controles conform controleplanning uitgevoerd, gericht op tijdige signalering en bijsturing waar nodig.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht op onze prestaties en naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast zijn bevindingen uit interne en externe controles leidend voor het jaarlijkse controleplan.

In 2024 zijn binnen Compaen en de sector een aantal risico's als relevant gesignaleerd. Het gaat hierbij niet om directe incidenten, maar om risico's die, gezien recente ontwikkelingen, nadrukkelijk onze aandacht vragen. Ze kunnen op termijn invloed hebben op de uitvoering van onze strategische doelen en vereisen daarom voortdurende monitoring en beheersing.

Stapeling van maatschappelijke opgaven

We moeten veel tegelijk doen: nieuwe woningen bouwen, bestaande woningen verduurzamen (bijvoorbeeld energiezuiniger maken), én zorgen dat huren betaalbaar blijven. Die combinatie vraagt veel van onze organisatie, geld en mensen. Hoewel Compaen financieel gezond is, moeten we goed blijven kijken wat haalbaar is en wat niet. Dat doen we zorgvuldig. Zo groeien we als organisatie geleidelijk mee met de opgave die we uitvoeren. Doordat nieuwbouw en verduurzamingsprojecten een lange voorbereidingstijd kennen groeit de organisatie eerder dan het aantal woningen om voldoende capaciteit te hebben. Aan de andere kant groeit de organisatie mee om voldoende capaciteit te hebben om leefbaarheid in wijken en buurten goed te houden.

De overheid

We zijn op meerdere niveaus afhankelijk van overheidsbeleid. Op lokaal niveau groeien wij bijvoorbeeld mee met onze opgave. Lokale overheden zijn nu ook de capaciteit aan het aanpakken, maar liggen nog wat achter. Dit leidt tot vertraging in de realisatie van prestatieafspraken. Op landelijk niveau werd in april 2025 een huurbefriezing aangekondigd terwijl er 4 maanden eerder afspraken over de huuraanpassing zijn gemaakt in de nationale prestatieafspraken. De huurbefriezing is gelukkig weer van de baan, maar zou een enorme impact hebben gehad op de investeringsruimte van Compaen. Dit risico is deze keer afgewend, maar de korte termijn belangen van de landelijke politiek vormen een steeds grotere mismatch met de lange termijn stabiliteit die we als corporatie nodig hebben.

Nieuwe wetten en regels, zoals Omgevingswet, de Wet Betaalbare Huur en de Warmtewet zijn vaak qua planning onzeker, hebben altijd impact op het uitvoeringsapparaat en hebben dus effect op de voortgang. Voor 2026 verwachten de lokale gemeentes een “ravijnjaar” door de korting op het gemeentefonds. De gemeentes zullen keuzes moeten maken. Als die keuzes vallen op het sociaal domein en/of capaciteit op ruimtelijke ordening, dan heeft dat consequenties voor ons werk. We zijn uiteraard in gesprek met de lokale bestuurders, maar er zullen politieke keuzes gemaakt worden die zich niet laten voorspellen.

Als corporatie bieden we veel bewoners een fijn thuis. Dat is ons dagelijks werk. Het product dat we daarvoor nodig hebben, huizen, is een heel traag product, zowel in nieuwbouw als in renovatie. We kijken daarom ver vooruit en zien een overheid die steeds meer bezig is met de actualiteit van de vorige dag. Dit geeft in toenemende mate problemen. Om de risico's beheersbaar te houden werken we enerzijds met scenario-analyses in de meerjarenbegroting en letten we er anderzijds op dat we geen overvloed aan investeringsverplichtingen op de langere termijn hebben. Op deze manier blijven we wendbaar als de overheid met bijzonderheden komt en kunnen we verplichtingen naar onze huurders blijven nakomen.

Digitalisering en cyberveiligheid

Net als veel andere organisaties zijn wij afhankelijk van digitale systemen. Daar kleven risico's aan, zoals cyberaanvallen of het lekken van persoonsgegevens. In 2024 is er bij Compaen niets ernstigs gebeurd, maar we nemen wel maatregelen. Denk aan extra beveiliging en trainingen voor medewerkers, zodat we voorbereid zijn.

Druk om ons vermogen actiever in te zetten

We beschikken over maatschappelijk vermogen, oftewel geld dat bedoeld is om goed te doen voor huurders. Vanuit de samenleving en politiek komt de vraag om dat geld sneller of ruimer in te zetten. Dat klinkt logisch, maar het vraagt wel om zorgvuldige keuzes. We willen niet alleen nu iets kunnen doen, maar ook in de toekomst. Daarom blijven we een evenwichtige koers varen.

'Harde' en 'zachte' controles

Binnen Compaen hanteren we een integrale benadering van risicobeheersing, waarin zowel 'harde' als 'zachte' controles worden toegepast. Onder harde controles verstaan we structurele beheers-maatregelen, zoals autorisaties, processen en systemen. Zachte controles richten zich op gedrag, cultuur en integriteit. Door deze in samenhang toe te passen, blijven we alert op signalen uit de organisatie en versterken we het risicobewustzijn.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de directeur-bestuurder, en besproken in de Audit- en vastgoedcommissie en de Raad van Commissarissen. Zo borgen we de opvolging van aanbevelingen en versterken we onze lerende organisatie.

Interne controles en rapportage

De uitkomsten van interne controles worden na afronding gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de directeur-bestuurder. Op basis van deze bevindingen worden waar nodig corrigerende en preventieve acties geformuleerd en vastgelegd in een actieregister. De voortgang van deze acties, evenals aanbevelingen uit de interim-controle, wordt systematisch gemonitord en opgenomen in de tertiaalrapportages. Op deze manier blijven de Audit- en vastgoedcommissie en de Raad van Commissarissen goed geïnformeerd over de stand van zaken en opvolging van de bevindingen.

In 2024 zijn de volgende thema's binnen de organisatie gecontroleerd:

In 2024 zijn de volgende thema's gecontroleerd:	
Aanbestedingen	In- en uitdienst
Changemanagement	Marktconformiteitstoets
Autorisaties mutaties	Mutatieonderhoud vastlegging
Crediteurenstamgegevens	Memoriaalboekingen
Datakwaliteit	Streefhuren
Facturering	Toewijzingen woningen
Fraude risico	Verkoop woningen
Jaarlijkse huurverhoging	

Interimcontrole

Voorafgaand aan de controle van de jaarrekening voert de accountant jaarlijks een interim controle uit. De bevindingen uit deze controle worden vastgelegd in een managementletter, waarin wordt gerapporteerd over risico's in de administratieve organisatie en interne beheersing.

De aanbevelingen uit de managementletter worden vertaald naar concrete actiepunten. Deze acties worden opgenomen in het actieregister en gemonitord via de tertiaalrapportages, zodat zowel de Audit- en vastgoedcommissie als de Raad van Commissarissen op de hoogte blijven van de voortgang.

De bevindingen uit de interim controle van 2024 hebben betrekking op risico's met een beperkt effect op de jaarrekening. De opvolging van de aanbevelingen is in gang gezet en wordt naar verwachting in de loop van 2025 volledig afgerond.

In control

Compaen is 'in control'. We beschikken over adequate risicobeheersings- en controlesystemen. De geïdentificeerde risico's worden jaarlijks dynamisch geactualiseerd en vormen de basis voor het controleplan van 2024, gebaseerd op de uitkomsten van interne controles en de interim-controle.

Integriteit

In 2024 is er geen melding ontvangen van een mogelijke integriteitsschending.

Klokkenluidersregeling

In 2024 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling

Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2024 is geen melding ontvangen waarbij er sprake was van een datalek.

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 definitieve cijfers over 2024 en 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 verplichting-en 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 meerjaren-begroting 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. De geprognoseerde renterisico's zullen zich met name in 2026-2029 boven de ontwikkeling van de interne renterisiconorm bevinden. Dit door geplande nieuwbouw- en investeringen woningverbetering. Op basis van de ingerekende projectenportefeuille ontstaat er vanaf 2033 een lichte afvlakking van de financierings-behoefte en is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beschikbare operationele cashflow.

25 juni 2025

Joost Lobée

directeur-bestuurder

3. De organisatie

3.1. Algemeen

Conform artikel 25 van de statuten treft u hierbij het verslag en de jaarstukken over het boekjaar 2024 aan.

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

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 (laatste wijziging 1 maart 2022)	

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 2024 ongeveer € 368.000. 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 € 480.250.

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 2024 heeft Woningstichting Compaen en de aan haar geconsolideerde maatschappijen 36 medewerkers (27,53 fte) in dienst tegen 28 medewerkers (23,06 fte) in 2023.

De uitsplitsing naar activiteiten is als volgt:

	Boekjaar	Boekjaar
Personeelsbezetting	2024	2023
Directie	1,00	1,00
MT -leden	1,50	2,00
Secretariaat	1,64	0,89
Communicatie	0,89	0,89
KCC	3,64	3,68
Verhuur & Incasso	3,28	2,51
Leefbaarheid	4,78	2,92
Coördinator vastgoedbeheer	0,31	0,15
Planmatig onderhoud	2,00	2,00
Niet planmatig onderhoud	1,00	1,00
Bedrijfsbureau	0,89	0,89
Bedrijfsadministratie	1,53	1,89
Planning & Control	1,42	0,92
ICT & Functioneel beheer	1,08	0,67
Ontwikkeling	1,58	0,67
Duurzaamheid	1,00	1,00
Totaal	27,54	23,06

Ondernemingsraad

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

3.2. Het (woning)bezit

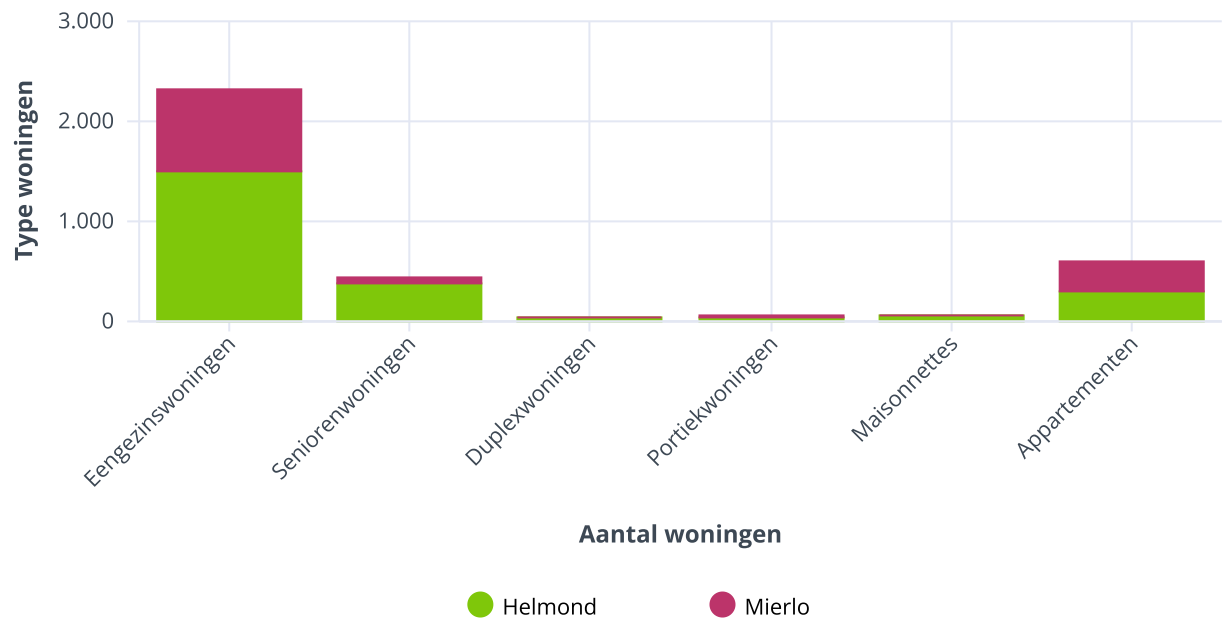
Het bezit van Woningstichting Compaen is gelegen in Helmond in de wijken Mierlo-Hout, Stiphout, Brouwhuis, Brandevoort en in Mierlo.

Mutaties in het woningbezit

Aantal woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
1 januari 2024	2.323	1.188	3.511
Nieuwbouw	0	28	28
Sloop	0	0	0
Verkocht	0	-1	-1
Aankoop	0	0	0
Reclassificatie	0	0	0
31 december 2024	2.323	1.215	3.538

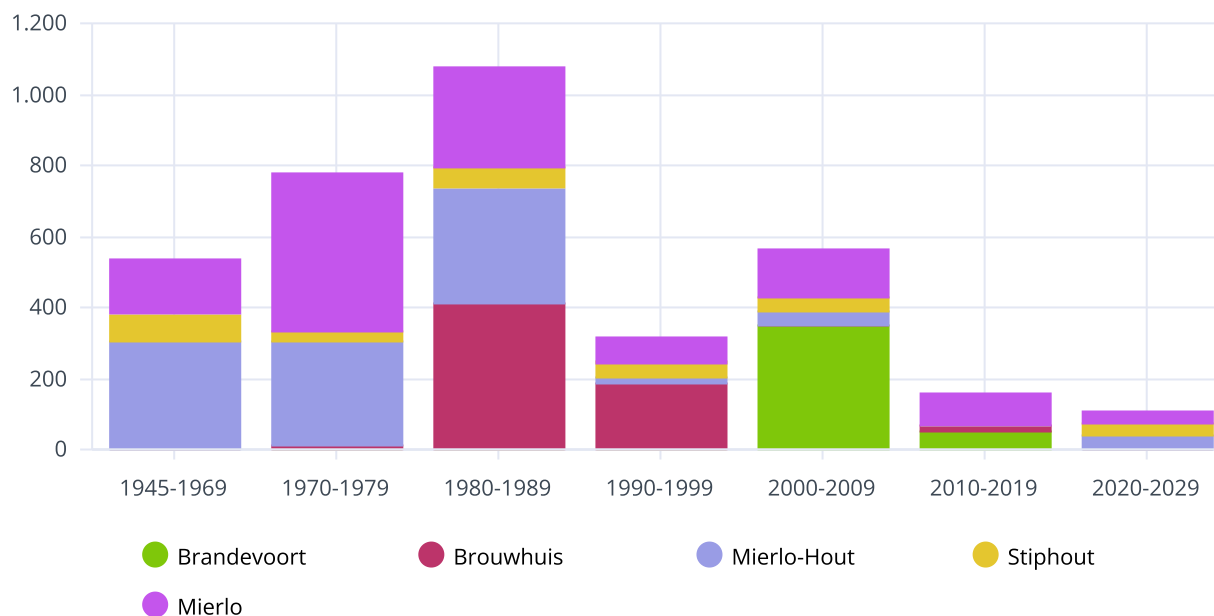
De woningen onderverdeeld naar type

Type woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.492	830	2.322
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplexwoningen	46	0	46
Portiekwoningen	42	28	70
Maisonnettes	54	0	54
Appartementen	308	300	608
31 december 2024	2.323	1.215	3.538



De woningen onderverdeeld naar bouwjaar en wijk

Bouwjaar	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
1945-1969	0	0	307	75	153	535
1970-1979	0	9	294	31	445	779
1980-1989	0	414	323	57	284	1.078
1990-1999	0	186	15	43	74	318
2000-2009	352	0	38	37	133	560
2010-2019	48	19	0	0	91	158
2020-2029	0	0	40	34	36	110
Totaal	400	628	1.017	277	0	3.538



Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar

Bouwjaar	Totaal						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	476	59	1	1	37	162	736
1970-1979	491	288	5	0	0	0	784
1980-1989	985	93	0	0	0	22	1.100
1990-1999	258	60	0	0	0	0	318
2000-2009	321	239	0	0	112	0	672
2010-2019	147	11	0	9	0	0	167
2020-2029	65	45	0	0	0	0	110
Totaal	2.743	795	6	10	149	184	3.887

Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en gemeente Helmond

Bouwjaar	Helmond						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	382	0	1	1	37	148	569
1970-1979	138	196	5	0	0	0	339
1980-1989	788	6	0	0	0	22	816
1990-1999	187	57	0	0	0	0	244
2000-2009	257	170	0	0	112	0	539
2010-2019	67	0	0	1	0	0	68
2020-2029	29	45	0	0	0	0	74
Totaal	1.848	474	6	2	149	170	2.649

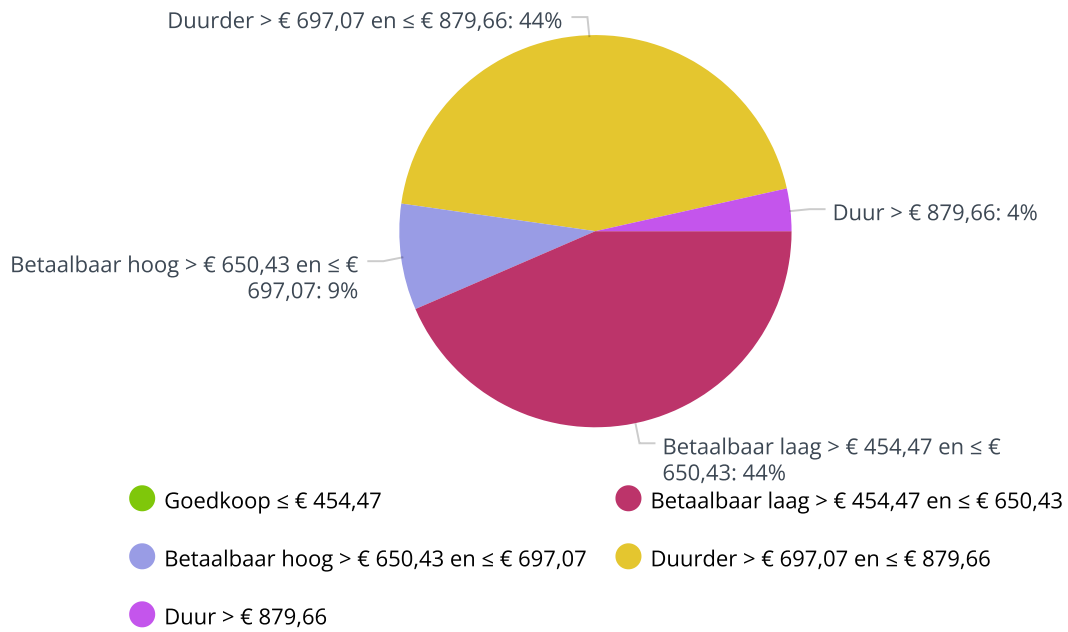
Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en gemeente Geldrop-Mierlo

Bouwjaar	Mierlo						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	94	59	0	0	0	14	167
1970-1979	353	92	0	0	0	0	445
1980-1989	197	87	0	0	0	0	284
1990-1999	71	3	0	0	0	0	74
2000-2009	64	69	0	0	0	0	133
2010-2019	80	11	0	8	0	0	99
2020-2029	36	0	0	0	0	0	36
Totaal	895	321	0	8	0	14	1.238

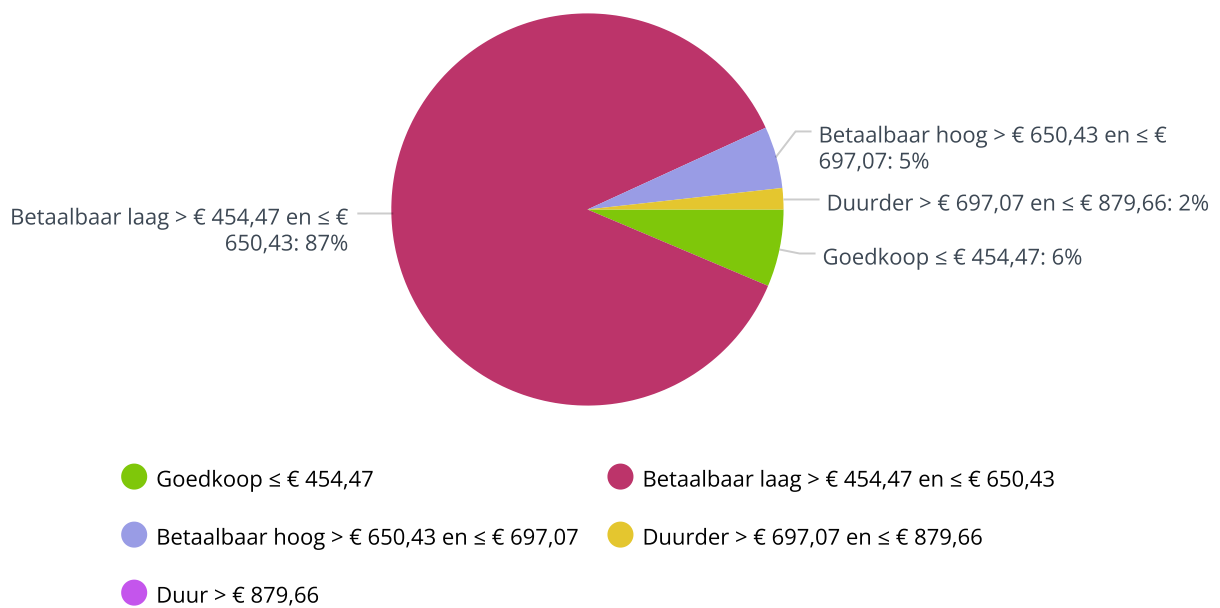
De woningen onderverdeeld naar huurprijsklasse en wijk

Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop						
≤ € 454,47	0	40	86	17	93	236
Betaalbaar laag						
> € 454,47 en ≤ € 650,43	174	545	797	190	843	2.549
Betaalbaar hoog						
> € 650,43 en ≤ € 697,07	35	32	100	52	199	418
Duurder						
> € 697,07 en ≤ € 879,66	177	11	33	18	78	317
Duur						
> € 879,66	14	0	1	0	3	18
Totaal	400	628	1.017	277	1.216	3.538

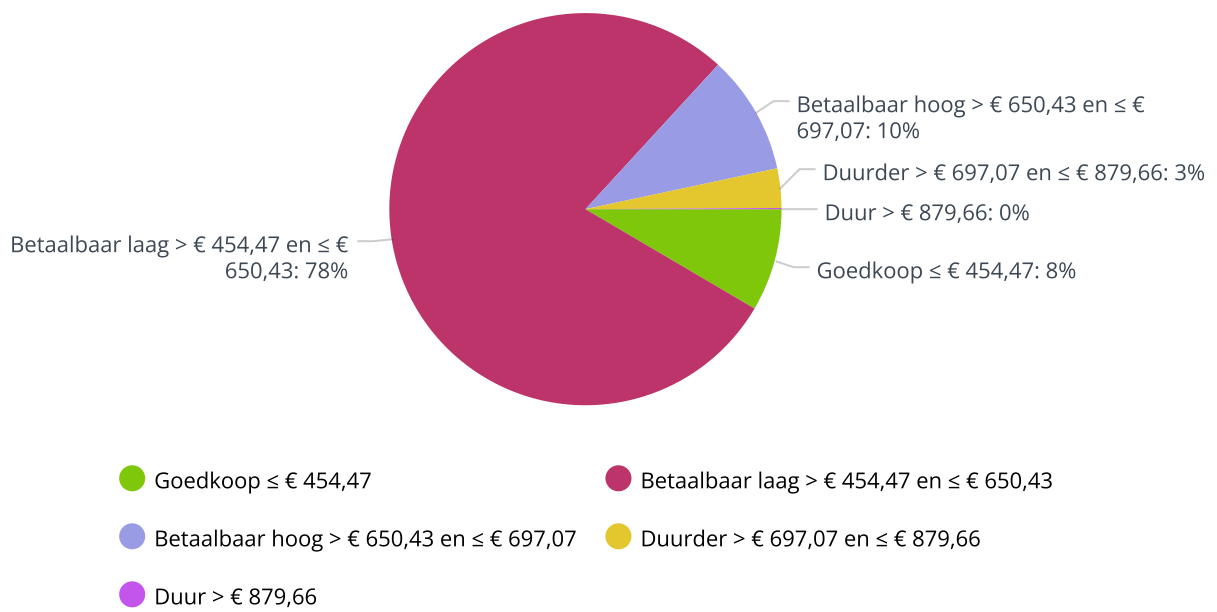
Brandevoort



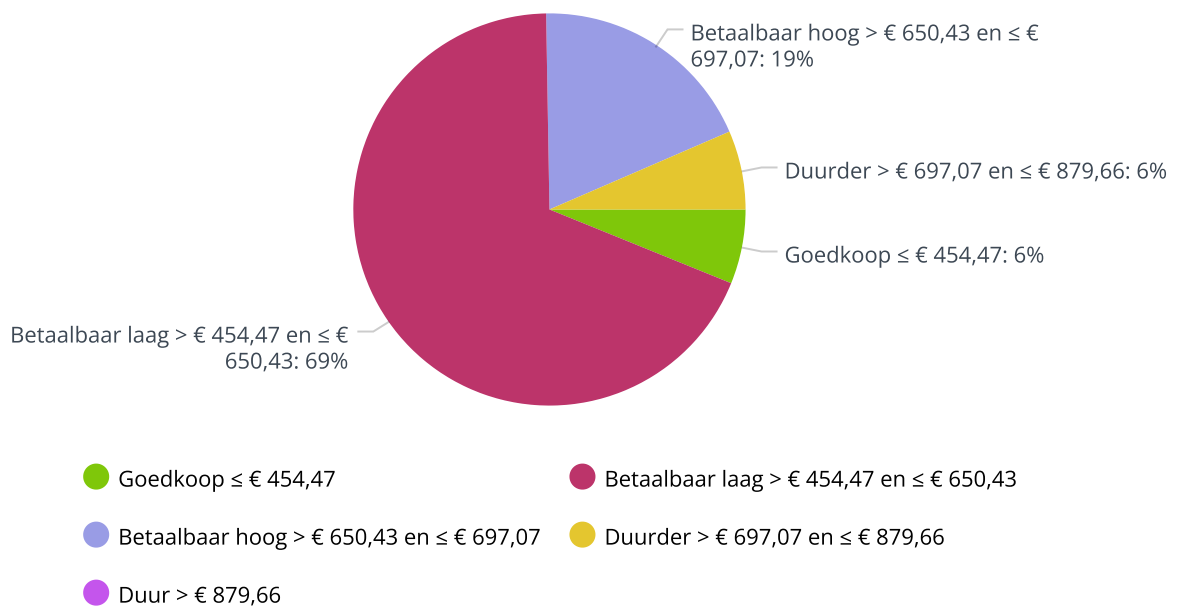
Brouwhuis



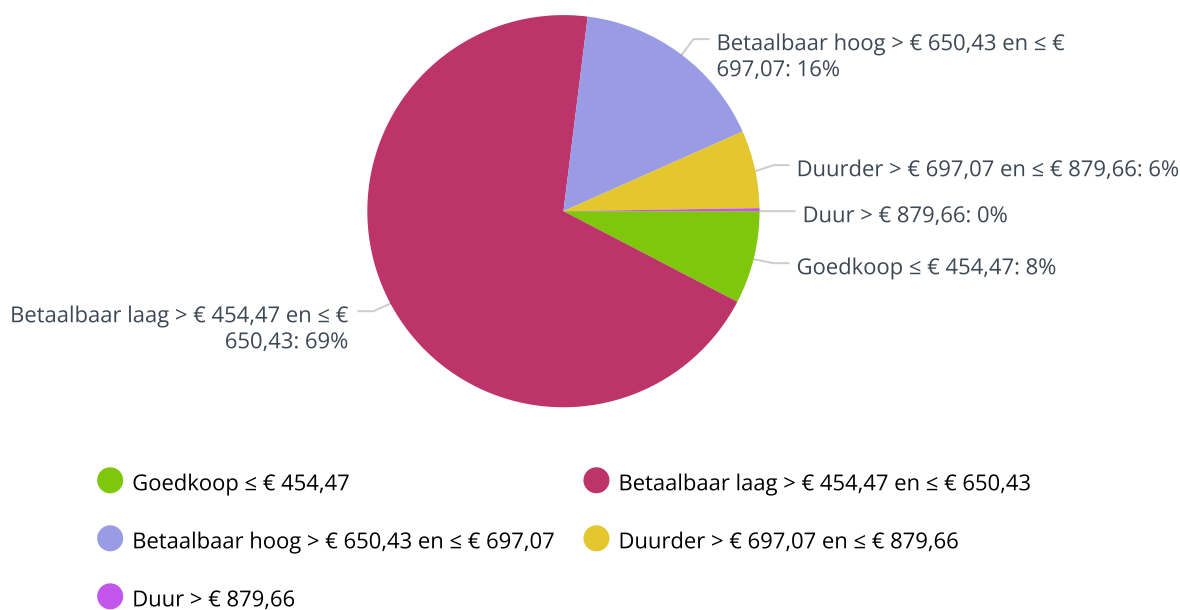
Mierlo-Hout



Stiphout



Mierlo



Onroerende goederen (niet zijnde woningen)

Type vastgoed	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Garagebox	0	21	149	0	14	184
Parkeerplaatsen	112	0	0	37	0	149
BOG	0	0	0	6	0	6
MOG	0	0	2	0	8	10
ZOG	0	0	0	0	0	0
Totaal	112	21	151	43	22	349

Helmond

318 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. Daarnaast is er ultimo 2021 een grondpositie aangekocht, met daarop een 6-tal BOG objecten.

Mierlo

15 garages en 8 ruimtes in het Hof van Bethanië aan de Heer van Scherpenzeelweg voor medische en maatschappelijke instellingen (MOG).

4. Volkshuisvestelijk verslag

4.1. Beschikbaarheid

Het tekort aan woningen in onze regio was ook in 2024 groot. Om het tekort terug te dringen wil Compaen sneller nieuwbouw realiseren en hebben we het voornemen om jaarlijks 80 woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. Ook blijven we de samenwerking zoeken met collega corporaties uit MRE. In 2024 is besloten de samenwerking in WoonST ook voor de komende jaren voort te zetten in WoonST 2.0.

Naast nieuwbouw zien we ook andere mogelijkheden om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten. Denk hierbij aan de doorstroomregeling 'van Groot naar Beter', woningen splitsen en inzetten van hospita verhuur.

Nieuwbouw

Om onze ambities voor nieuwbouw te realiseren zijn begin januari 2023 twee parttime werkende projectontwikkelaars gestart bij Compaen. We zien dat, mede door inspanning van deze medewerkers, zich steeds meer kansen voor nieuwbouw aandienen. Eind 2024 is een junior projectontwikkelaar aan het team toegevoegd. Het team is bezig met het voorbereiden van tal van (grote) projecten. Door de regionale Woondeal merken we dat gemeenten voorzichtig aan het kijken zijn op welke manier zij de interne processen kunnen versnellen.

Gerealiseerde nieuwbouw

Biobased woningen Luchen – Mierlo fase 2 (8 woningen)

In 2024 zijn voor de tweede keer acht biobased woningen in Luchen opgeleverd aan nieuwe bewoners. Deze woningen zijn verhuurd aan senioren (vanaf 55 jaar) en geïnteresseerden die affiniteit hebben met het wonen in een hofje en duurzaamheid.

De Waag- Mierlo (20 woningen)

In 2024 zijn 20 appartementen opgeleverd op de locatie van de oude brandweerkazerne in Mierlo – De Waag. Deze woningen worden verhuurd aan starters (18 t/m 29 jaar) en senioren (vanaf 55 jaar). Voor de seniorenwoningen wordt de doorstroomregeling gebruikt, waarbij huurders van Compaen in Mierlo en een grote eengezinswoning voorrang krijgen. Ook voor de starters geldt dat geïnteresseerden uit Mierlo voorrang krijgen.

In uitvoering

Landkaartje Mierlo (13 woningen)

Eind 2023 is de grondovereenkomst getekend en is de bouwvergunning ingediend. In Q1-2024 is de bouwvergunning onherroepelijk geworden en is de opdracht aan aannemer Bouwbedrijf Van Grunsven verstrekt. In Q2-2024 is gestart met de bouw van de woningen met een geplande oplevering in Q1-2025.

In ontwikkeling

Onderstaand een overzicht van alle projecten welke zijn opgenomen in de vastgestelde meerjaren begroting 2025-2029 ev. Naast deze projectontwikkelingsplannen zijn we in 2024 met tal van acquisities en initiatieven bezig geweest in onze werkgebieden.

Project	Int. Status	Oplevering										Totaal
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
Luchen Biobased fase 2	Realisatie	8									8	
De Waag	Realisatie	20									20	
Luchen (Landkaartje)	Realisatie		13								13	
t Ruyshoff - v Meelstraat	In ontwikkeling				20						20	
Dorpsplein Mierlo-Hout (fase 1)	In ontwikkeling				24						24	
Dorpsplein Mierlo-Hout (fase 2)	In ontwikkeling						44				44	
Dorpsplein Mierlo-Hout (fase 3)	In ontwikkeling								24		24	
Parkeerplaatsen dorpsplein	In ontwikkeling						64				64	
Brainport Smart District (BSD)	In ontwikkeling					90	90	90		90	360	
Hartje Stiphout	In ontwikkeling					37					37	
Mierloseweg	Onderzoek			50							50	
Oude Gemeentehuis	Onderzoek					32					32	
Veilingterrein Mierlo	Onderzoek					20					20	
Gasthuisstraat i.r.t. CPO-plan	Onderzoek				12						12	
Eindtotaal		28	13	50	56	179	198	90	24	90	728	

't Ruyschoff - Van Meelstraat

Het plan omvat 50 tweekamerappartementen met een oppervlak van 50 m². Binnen dit plan kopen wij 20 appartementen. Het is onze bedoeling om deze woningen te gaan verhuren en na twee jaar aan de zittende huurders te koop aan te bieden volgens de Slimmer Kopen methode.

Het plan heeft lang moeten wachten op besluitvorming binnen de gemeente. Maar inmiddels is het project ten opzichte van de begroting versneld en kan naar verwachting de bouw gestart worden in Q1-2026.

Dorpsplein Mierlo-Hout (221 (zorg) appartementen) - Helmond

Het plan omvat 81 verpleeghuis wonen, 66 zorgwoningen en 74 reguliere woningen en ondersteunende ruimten. Een totaal van 221 (zorg)appartementen. Tevens zijn 270 parkeerplaatsen in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Het betreft een samenwerking tussen Savant-Zorg en Compaen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 12 juli 2022 is er door 5 partijen beroep ingesteld tegen dit bestemmingsplan. Op 26 mei 2023 heeft de zitting plaats gevonden bij Raad van State in Den Haag. Op 23 augustus 2023 heeft RvS uitspraak gedaan. Het bestemmingsplan werd vernietigd. Dat hield in dat er een nieuw bestemmingsplan moest worden opgesteld. Een grote aderlating voor Savant en Compaen. Vanaf dat moment is de projectgroep, het ontwerpteam en de stuurgroep druk in de weer geweest met adviseurs en gemeente om het nieuwe plan enerzijds af te stemmen op appellanten en anderzijds binnen de kaders van de visie te houden, beslist geen sinecure. Het gekozen uitgangspunt was om in 2023 een nieuw ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd te hebben. De reden hiertoe is dat er dan nog op basis van de huidige regelgeving (WRO) een bestemmingsplanprocedure gestart kan worden. Het is gelukt om dit voor elkaar te krijgen. Het ontwerp bestemmingsplan (OBP) heeft van 21 dec t/m 2 februari 2024 ter inzage gelegen.

In de 'ter inzage periode' is intensief contact geweest met de appellanten (oude bestemmingsplan) om wederom zienswijzen en beroep te voorkomen. Het heeft geleid tot overeenstemming met een 3-tal adressen in de Pastoor Elsenstraat (planaanpassing en financiële compensatie vastgelegd in een vso) en een verwerving van een object aan de Houtse Parallelweg (vastgelegd in een vso). De zienswijzen van deze partijen werden ingetrokken. Dit houdt in dat een vaststelling van het bestemmingsplan plaats vond zonder nota van zienswijzen. In de raadsvergadering van 23 mei 2024 is het bestemmingsplan unaniem vastgesteld. Vervolgens volgde beroepsperiode daar werd geen gebruik van gemaakt. Vanaf medio juli 2024 is het bestemmingsplan dan ook onherroepelijk.

Planning bouw 1e fase: de gebouwen A en B (waarvan 24 sociale huurappartementen in B): start bouw maart 2026 mits de vaststelling van het parkeerbeleid conform prognose op 1 november 2024 plaats vindt. Indien dit later plaats vindt dan schuift de planning lineair met dit moment door.

De oplevering van fase 1, is geprognosticeerd voor mei 2027. De realisatie van fase 2 (gebouwen E-FG-W1-W2 (totaal 44 sociale huurappartementen voor Compaen) start december 2027, de oplevering mei 2029. Fase 3 volgt daarna, met start bouw eind 2029, oplevering medio 2031.

Brainport Smart District – Helmond (Nieuw Brandevoort)

In 2023 is met de gemeente een convenant ondertekend waarmee is geborgd dat de drie corporaties (Wocom, Woonbedrijf en Compaen) gezamenlijk ten minste 25% van het totale woonprogramma aan sociale huurwoningen zullen realiseren. Daarnaast hebben de corporaties aangegeven ook een rol te willen spelen in de segmenten sociale koop en midden-huur.

In juli 2024 heeft de gemeenteraad echter besloten om de ontwikkeling van BSD stop te zetten, vanwege een te hoog geacht exploitatietekort. De raad heeft ervoor gekozen om een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen onder de titel *Nieuw Brandevoort*. Een belangrijk uitgangspunt in deze nieuwe koers is dat er aanzienlijk meer woningen gerealiseerd zullen worden. Naar verwachting zal in de loop van 2025 meer duidelijkheid ontstaan over de omvang van deze nieuwe ontwikkeling en het beoogde aantal woningen. Op basis daarvan zal het convenant uit 2023 aangepast moeten worden. Het streven blijft om een eerste deel van de woningen versneld te bouwen, met een geplande start in 2027.

Hartje Stiphout

De planontwikkeling heeft lange tijd stilgelegen vanwege besluitvorming binnen de gemeente. Het is gelukt om het plan op de prioriteitenlijst van de gemeente te krijgen. Hierdoor wordt er nu een ambtelijk team ter beschikking gesteld. De ontwerpwerkzaamheden kunnen weer worden opgepakt.

De eerstvolgende stap is om een principeverzoek goedgekeurd te krijgen door het college van B&W. Daarna zal de Ruimtelijke ordeningsprocedure worden voorbereid. In een optimistisch scenario zouden we de bouw kunnen starten in 2027.

Mierloseweg

Op basis van de met de gemeente afgesproken uitgangspunten is een Voorlopig Ontwerp opgesteld. Uitgangspunt daarbij is de ontwikkeling van 48 WoonST 2.0-woningen en gelijktijdige realisatie van 12 appartementen of 20 studio's op een aangrenzend perceel door de buurman. Ten opzichte van de begroting heeft dit project inmiddels vertraging opgelopen. Mogelijk kunnen we medio 2025 starten met de procedure voor wijziging van het omgevingsplan. Afhankelijk van het te doorlopen traject is de bouwstart geprognosticeerd eind 2027 of begin 2028.

Oude gemeentehuis – Dorpstraat 210 Mierlo

De gemeente heeft het nadenken over de ontwikkeling van het gebouw on-hold gezet. Zij wil eerst een gebiedsvisie maken voor dit deel van het centrum van Mierlo. De gemeente kan helaas geen prognose afgeven voor de start van de gebiedsontwikkeling.

Veilingterrein Mierlo

De commerciële ontwikkelaars van het plan zaten het afgelopen jaar in hun ontwikkeling vast ten opzichte van de eisen en verwachtingen van de gemeente. Binnen het plan zouden wij circa 20 woningen van hen afnemen. We hebben als mediator tussen de gemeente en ontwikkelaar bijgedragen aan nieuwe uitgangspunten waarin de partijen zich kunnen vinden.

Nu moet er nog consensus bereikt worden tussen de eigenaar van de locatie en de ontwikkelaars waarna de Ruimtelijke ordeningsprocedure kan worden voorbereid en de commerciële woningen verkocht kunnen worden. We verwachten dat de bouw in 2027 gestart zou kunnen worden.

Gasthuisstraat i.r.m. CPO plan

In dit plan zijn circa 36 woningen opgenomen. Hiervan zijn 15 woningen voorzien voor een CPO-groep en 15 huurwoningen voor ons. Daarnaast is er ruimte voor 6 vrije sectorwoningen.

Het plan is niet geprioriteerd door de gemeente. Dit betekent dat er geen zicht is op het jaar waarin de gemeente ambtelijke capaciteit wil of kan vrijmaken voor dit plan maar mogelijk kunnen we toch een andere vorm van ontwikkelproces door lopen in 2025. Dit onderzoeken we.

Overige projecten en acquisities

Naast bovenstaand beschreven plannen werken we, onder andere, aan de volgende projecten. Deze kennen allemaal hun eigen dynamiek:

- Goorsedijk e.o. Mierlo, > 40 woningen
- Luchen-Oost Mierlo, > 78 woningen
- Luchen – Fazantlaan Oost, 9 woningen
- Sanghorst Mierlo, ca. 40 woningen
- Haver 13 Mierlo
- MTV-locatie Mierlo
- Du Pré locatie Mierlo-Hout, 32 woningen
- Boerhaavelaan Warande, 20 woningen
- Houtsdonk fase 2-4, > 250 woningen
- En enkele eigen inbreidingslocaties

Verkoop

In de begroting van 2024 is opgenomen dat er één woning verkocht zou worden en dat is ook gerealiseerd. De initiële begroting hield ook rekening met de verkoop van de woning/winkel die onderdeel uitmaakt van het nieuwbouwproject "Hartje Stiphout", maar deze verkoop is uitgesteld. (voor meer info, zie de toelichting op dit project op de vorige pagina in dit rapport).

Sloop

We hebben geen woningen gesloopt in 2024.

Verhuringen

In 2024 heeft Compaen 185 woningen verhuurd, waaronder nieuwbouw: 8 eengezinswoningen aan de Schaatsenrijder en 20 appartementen aan De Waag in Mierlo. Van 170 woningen werd in 2024 de huur opgezegd.

Verhuringen naar aanbodmodel

Compaen verhuurde haar woningen voornamelijk via het model Inschrijfduur in Wooniezie (54%), gevolgd door Bemiddeling (32%) en Locatie (9%), zijnde nieuwbouw in Mierlo, met voorrang voor woningzoekenden uit Mierlo. De minste woningen werden verhuur via het Loting-model (5%).

Het model Bemiddeling is met de volgende redenen ingezet:

Reden bemiddeling	Aantal
Urgentie (maatschappelijk, sociaal, medisch en volkshuisvestelijk)	32
Doorstroming binnen eigen bezit	14
Nieuwbouw	5
Woningruil	3
Bijzonder verzoek	3
Ernstige overlast	2
Wonen met zorg	1

Tabel: reden bemiddeling volgens gegevens Wooniezie

Verhuringen naar woningtype

Met 47% van het totaal waren de meeste verhuringen in 2024 de eengezinswoningen. Gezien het woningbezit van Compaen is dat ook logisch. Opvallend is dat het gemiddeld aantal reacties op appartementen met en zonder lift nagenoeg gelijk is. Appartementen zonder lift moeten wel vaker aangeboden worden voordat ze geaccepteerd zijn.

Woningtype	Aantal verhuringen	(Gem.) aantal reacties	Aanbiedings-coëfficiënt
Eengezinswoning	87	719	2,52
Appartement met lift	52	234	1,79
Appartement zonder lift	19	237	2,32
Seniorenwoning	19	166	2,89
(Semi-)bungalow	4	446	4
Multifunctionele woning	2	1382	3
Studio	1	549	3
Twee onder 1 kap	1	1308	1

Tabel: verhuringen naar woningtype volgens gegevens Wooniezie

Verhuringen naar wijk en huurprijsklasse

In 2024 zijn door Compaen in Helmond 98 woningen verhuurd, voor Mierlo waren dat er 84. De oplevering van de in totaal 28 nieuwbouwwoningen in Mierlo zorgde voor het relatief hoge aantal verhuringen in Mierlo dit jaar. Verder vond het hoogste aantal verhuringen (43 woningen) plaats in Mierlo-Hout. 149 woningen werden verhuurd met een huurprijs tot de lage/eerste aftoppingsgrens (€ 650,43). Dat is zo'n 82%. Onder de hoge/tweede aftoppingsgrens (€ 697,07) waren dat 159 woningen (87%).

HELMOND					
	Brande-voort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout	Eind-totaal
1. tot kwaliteitskorting		3	3	1	7
2. kwaliteitskorting tot aftopping laag	10	14	36	15	75
3. aftopping laag tot aftopping hoog	2	2	2		6
4. aftopping hoog tot max. huurgrens	8		4	1	13
Eindtotaal	20	19	45	17	101

MIERLO							
	Kersenwijk	Lijndje e.o.	Luchen	Mierlo-Centrum	Mierlo-De Loo	Neer-akker	Eind-totaal
1. tot kwaliteitskorting						4	4
2. kwaliteitskorting tot aftopping laag	5	3	7	30		20	65
3. aftopping laag tot aftopping hoog		1		2		1	4
4. aftopping hoog tot max. huurgrens		1		10			11
Eindtotaal	5	5	7	42	0	25	84

Er zijn 11 woningen verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47), waarvan 9 aan huurders met een leeftijd tot 23 jaar. Met een huurprijs tot deze grens hebben jongeren tot 23 jaar recht op huurtoeslag als hun inkomen te laag is.

In 2024 zijn het nieuwe Huurbeleid en de nieuwe Portefeuillestrategie opgesteld. De huurprijzen groeien de komende jaren naar gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur. Daarnaast neemt het aantal woningen in de middenhuur en het geliberaliseerde segment toe.

Verhuringen naar inkomen

De gerealiseerde verhuringen zijn conform de wet- en regelgeving. In onderstaande cirkeldiagrammen is zichtbaar wat de gerealiseerde verhoudingen zijn in 2024. In 2024 is door Compaen nauwelijks gebruik gemaakt van de 5% ruimte die corporaties hebben in het passend toewijzen.

Naast de beoordeling of de toewijzingen hebben plaats gevonden in het kader van het passend toewijzen is ook in kaart gebracht of Compaen de 85-7,5-7,5-regel van de Staatssteunregeling in acht neemt. In de prestatieafspraken bij beide gemeentes is opgenomen dat het percentage vrije ruimte is verhoogd met 7,5%. Dit betekent dat Compaen 15% ruimte beschikbaar had voor vrije toewijzing. Daarvan is in totaal 4% gebruikt (in Helmond was dat 2% van het totaal, in Mierlo 7%).

Urgente

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we ernaar streven om maximaal 25% van de woningen toe te wijzen aan urgenten. In 2024 heeft Compaen in totaal 33% (62 woningen) verhuurd aan urgent-woningzoekenden. In bijna eenderde (22 woningen) betrof dit verhuringen aan statushouders. Daarna was de categorie maatschappelijk urgenten het grootst (13 woningen).

In 2024 heeft de implementatie van 'Eén loket' plaatsgevonden. Nagenoeg alle categorieën van urgenten worden via één systeem (CUSE) verdeeld naar de corporaties.

Doorstroming

In 2022 is een doorstromingspilot in Mierlo gestart. Hierbij bieden we 65+ers met een grote huurwoning de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar beter passende woning binnen het bezit van Compaen. De vrijgekomen huurwoning bieden we dan aan voor grotere huishoudens.

In Helmond is in samenwerking met de andere Helmondse corporaties eenzelfde pilot opgezet. Belangstellenden hebben dan echter ook de mogelijkheid om door te stromen naar een woning van een van de andere deelnemende corporaties.

In 2024 is, na een evaluatie van de 'Helmondse' en 'Eindhovense' regelingen, een samenwerking in het SGE/de MRE opgepakt om te komen tot een regionale Van Groot naar Beter-regeling. Naar alle waarschijnlijkheid wordt deze op 1 september 2025 geïmplementeerd.

In 2024 zijn er 7 woningen (6 in Helmond, 1 in Mierlo) van Compaen verhuurd aan woningzoekenden met de voorrangsregeling Van Groot naar Beter. 2 woningzoekenden werden bemiddeld, de andere 5 hebben via Wooniezie zelf gezocht naar een geschikte woning.

De woningzoekenden

De gegevens van Wooniezie laten interessante gegevens zien over de slaagkans van actief woningzoekenden en de gemiddelde zoekduur.

Slaagkans

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Alleen woningen die op basis van inschrijftijd zijn verhuurd, tellen mee. Deze gegevens worden gefilterd naar woonplaats en kunnen niet gefilterd worden naar woningcorporatie.

In onderstaande tabel is zichtbaar wat in 2024 de slaagkansen waren van woningzoekenden, naar leeftijd. Gemakshalve kan gesteld worden dat naarmate de leeftijd stijgt, ook de slaagkans stijgt.

Leeftijd	Hele regio	Helmond	Geldrop-Mierlo
tot 23 jaar	2,62%	1,23%	0,28%
23 tot 35 jaar	5,16%	1,85%	0,68%
35 tot 55 jaar	5,56%	2,14%	0,70%
55 jaar tot AOW	11,48%	4,22%	1,67%
AOW tot 75 jaar	13,85%	3,82%	3,97%
75 jaar en ouder	19,18%	10,87%	10,26%

Tabel: slaagkans naar leeftijd volgens gegevens Wooniezie

De slaagkans naar huishoudgrootte laat in 2024 zien dat deze redelijk gelijk is verdeeld over de verschillende huishoudgroottes. Zowel in Helmond als in Geldrop-Mierlo ligt de slaagkans aanzienlijk lager dan de gehele regio.

Huishoudgrootte	Hele regio	Helmond	Geldrop-Mierlo
1 persoon	6,38%	1,92%	0,94%
2 personen	5,93%	2,14%	0,97%
3 personen	5,26%	2,50%	0,67%
4 personen	4,23%	2,27%	0,38%
5 en meer personen	3,84%	1,84%	0,42%

Tabel: slaagkans naar huishoudgrootte volgens gegevens Wooniezie

Zoekduur

De zoekduur laat zien hoe lang een woningzoekende actief heeft gezocht naar een woning, alvorens deze een woning is gaan huren. Een woningzoekende is actief als deze in een jaar minimaal één keer heeft gereageerd op een woningadvertentie.

Bij het model **Inschrijfduur** zien we de zoekduur al jarenlang oplopen. Er zijn ook verschillen per plaats: in vergelijking met de regio ligt in Helmond de zoektijd bijna een jaar hoger, in Geldrop-Mierlo ligt de zoekduur juist beduidend lager dan voor de totale regio.

Loting biedt woningzoekenden met een kortere inschrijfduur (meer) kans op een woning. Voor Geldrop-Mierlo geldt dat het ongeveer een half jaar langer duurt voordat woningzoekenden een woning hebben gevonden dan gemiddeld in de regio. Voor Helmond is dat juist ietsje korter dan gemiddeld in de regio.

	Regio	Helmond	Geldrop-Mierlo
Inschrijfduur	2	2,93	1,64
Loting	1,54	1,46	2,1

4.2. Betaalbaarheid

Doelstelling

Compaen vindt het belangrijk dat de woningen betaalbaar zijn voor onze primaire doelgroep. Bij betaalbaarheid kijken we enerzijds naar de hoogte van de huur, maar door duurzaamheids-maatregelen zetten we ook in op het betaalbaar houden van de energiekosten.

In de prestatieafspraken met de gemeente hebben we afgesproken dat minimaal 80% van onze woningen een streefhuur heeft tot en met de tweede aftoppingsgrens. Op 31 december 2024 had 91% van onze woningen een streefhuur tot aan de tweede aftoppingsgrens

Huurbeleid

Het huurbeleid is in 2024 herzien en is gericht op het aanbieden van betaalbare woningen die aansluiten bij de financiële positie van onze huurders. Gelijktijdig waarborgt het voldoende inkomsten om te blijven investeren in duurzaamheid, goed onderhoud en de bouw van nieuwe woningen

De huurprijzen (na mutatie) worden bepaald op basis van Compaen Product Markt combinatie (C-PMC). Dit kan leiden tot een afwijking in huurprijzen voor woningen met vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit. Zo wordt een betere spreiding van huurders binnen wijken gerealiseerd en de beschikbaarheid van woningen in specifieke huursegmenten verbeterd. De huurprijzen zijn ingericht op de aftoppingsgrenzen en twee eigen tussengrenzen. De tussengrenzen laat Compaen in 2024 meestijgen met de aftoppingsgrenzen die vanuit de overheid worden vastgesteld.

Voor de jaarlijkse huurverhoging hebben we in ons huurbeleid vastgesteld dat als uitgangspunt de wettelijke bepalingen van de Rijksoverheid aangehouden worden. Dat betekent voor 2024 dat Compaen de maximale toegestane huursomstijging van 5,3% zoveel mogelijk benadert.

Op dit moment zitten we met onze netto huren op gemiddeld 58% van maximaal redelijk en voor de streefhuren is dat 62%. Ons huidige huurbeleid is gematigd en erop gericht om geleidelijk door te groeien naar een streefhuurpercentage van gemiddeld 72%.

Voor de woningen voor senioren in de Ark, Houtvoort en Franciscanessenhof werd het tweehurenbeleid bij mutatie toegepast. Met de intrede van het nieuwe huurbeleid 2024-2030 zijn we van deze methode afgestapt. De huur voor deze eenheden wordt bepaald op basis van het huurbeleid en de kaders van de portefeuillestrategie.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2024 was de jaarlijkse huuraanpassing gekoppeld aan de gemiddelde cao-loonontwikkeling. Op basis daarvan bedroeg de maximale individuele huurstijging voor sociale huurwoningen 5,8% en voor vrije sectorwoningen 5,5%. Compaen hanteert in 2024 een huuraanpassing van 5,3% voor sociale huurwoningen en 5,5% voor vrije sectorwoningen.

In 2024 zijn de huren van woningen met energielabel E, F of G niet verhoogd. Daarnaast zijn de huren van de woningen in complex 114 (Ruisvoornstraat en Zeelstraat) niet geïndexeerd, als compensatie voor de overlast na uitvoering van groot onderhoud.

De huursomstijging in 2024 bij Compaen was 5,29% en ligt daarmee net onder de vastgestelde 5.3%.

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. Zowel in Helmond als in Geldrop-Mierlo nemen we deel aan vroegsignalering.

Huurincasso

In 2024 zijn er 3 woningen ontruimd: 2 in Helmond en 1 in Mierlo. In één situatie woonde de huurder niet meer in de woning en was er een forse huurachterstand, bij één woning was er sprake van huurachterstand in combinatie met ongeoorloofde bewoning en de laatste ontruiming was n.a.v. een vonnis van de rechter vanwege extreme woonoverlast.

Compaen ontruimt in principe niet op basis van enkel en alleen een huurachterstand. Komt het toch tot een ontruiming, dan hebben we op alle manieren al geprobeerd om met de bewoners tot een oplossing te komen. En dat doen wij niet alleen, we trekken daarin samen op met onder andere de gemeente door middel van Vroegsignalering.

Onderhoud

In 2024 namen we in de begroting € 9.327k op voor onderhoud. De totale werkelijke lasten over 2024 bedragen € 9.276k (zonder rekening te houden met de toegerekende kosten, cf de begroting).

Kwaliteit en duurzaamheid

In 2024 beoordeelden onze huurders de kwaliteit van hun woning gemiddeld met een 7,7. Voor het onderhoud van de woning scoorde Compaen een 7,5. Volgens de Aedes Benchmark is dit cijfer landelijk een 6,9.

Conditiemeting

In 2024 is 2/3/ van ons woningbezit technisch beoordeeld op basis van de NEN 2767 methodiek in conditiemeten. De resultaten van de meting wordt gebruikt bij het opstellen van de meerjarenbegroting.

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Onderhoudslasten NPO	€ 2.823.491	€ 4.140.073
Onderhoudslasten PO	€ 7.069.819	€ 8.199.292
Contractonderhoud	€ 662.048	€ 607.301
	€ 10.555.358	€ 12.946.667
Te activeren onderhoud	€ -1.232.959	€ -3.590.034
Rekening derden	€ -46.250	€ -66.322
	€ 9.276.150	€ 9.290.311
Toegerekende personeelskosten	€ 861.761	€ 530.187
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 347.952	€ 277.858
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 10.485.863	€ 10.098.355

Reparatie onderhoud

De totale kosten voor reparatieonderhoud zijn gestegen t.o.v. 2023. Een aantal maatregelen zijn genomen om de kosten te beheersen. Denk aan een kwalitatief betere opname/intake van reparatieverzoeken en kostenbeheersing door de allocatie van kosten naar onderhoudssoorten te verbeteren.

Mutatie onderhoud

Naast een toename van het aantal mutaties in 2023 van 193 naar 221 mutaties in 2024 zijn de gemiddelde onderhoudskosten bij mutatie ook gestegen

Contract Onderhoud

De realisatie van het contractonderhoud laat tussen 2023 en 2024 een stijging zien als gevolg van prijsstijgingen. In het contractonderhoud zijn in samenwerking met contractpartijen diverse optimalisaties uitgevoerd met als doel een goede kostenbeheersing en administratieve verwerking.

Planmatig onderhoud - renovatie

Schilderwerk

De grootste kostenpost in planmatig onderhoud, is in 2024 uitgevoerd en binnen de kaders van begroting gerealiseerd.

BKT-Vervangen

Het planmatig vervangen van badkamers, keukens, en toiletten (BKT) is begroot op 100 % deelname. Het percentage deelname door bewoners is in de praktijk in 2024 maar 55% gebleken. Dit betreft met name senioren die niet deelnemen. Daarbij komt dat bij de opname in de woning de staat van de BKT's beter zijn dan verwacht, waardoor werkzaamheden niet of maar deels uitgevoerd worden. Op het moment dat bewoners niet kiezen voor een BKT vervangen worden de werkzaamheden uitgevoerd bij mutatie en verantwoord onder 'niet gepland planmatig onderhoud'.

Groot onderhoud

Complex 114 - Zeelstraat – Ruisvoornstraat

In 2024 is, na vele klachten over energielasten en wooncomfort, het besluit genomen om te starten met herstelmaatregelen voor de eerder uitgevoerde 'gasloos' maatregelen welke bij 50 woningen in het complex in 2023 uitgevoerd zijn. Project en bewonerscommunicatie is opgestart. Werkzaamheden voor kierdichting zijn uitgevoerd en het nieuwe exacte installatieconcept is in voorbereiding. Aan bewoners is een compensatieregeling voor niet geleverd wooncomfort en verhoogde energielasten aangeboden, hierop hebben uiteindelijk alle bewoners positief gereageerd.

Complex 406 - Kersenstraat

De opdracht voor het groot onderhoud aan de Kersenstraat is, in het tweede tertiaal 2024, in opdracht gegeven. De opdracht valt binnen het begrootte bedrag. Dit groot onderhoud is verlopen volgens projectuitgangspunt en planning.

Complex 418 - Berk

Voor het project Berk is de opdracht reeds verstrekt, maar het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren heeft in 2024 geen capaciteit. In overleg is het project doorgeschoven naar 2025 en is reeds in de begroting voor dat jaar opgenomen. Voorbereidingen voor realisatie zijn gestart

Complex 410 - Constantijnstraat

Het project aan de Constantijnstraat betreft een kozijnvervanging, door regelgeving met betrekking tot Flora & Fauna is het project doorgeschoven naar 2025. Flora en fauna onderzoek is in 2024 besproken en zijn de voorbereidingen voor uitvoering in 2025 gestart.

Duurzaamheidsprojecten

Energetische maatregelen zonnepanelen

In 2024 zijn 200 zonnepaneel pakketten begroot. In 2024 zijn er 172 zonnepaneel pakketten bij bewoners geplaatst. Het totaal van de begrootte 200 is niet bereikt. Wij zien, mede als gevolg van de geplande afschaffing van de salderingsregeling, een sterk verminderde interesse in deelname bij onze bewoners. Er wordt samen met de leverancier van de zonnepanelen geëvalueerd welke communicatie naar onze huurder in 2025 gewenst is.

Biobased dakisolatie – 23 woningen

Nadat in de eerste periode van 2024 de voorbereidingen zijn getroffen is er bij één woning succesvol een proef uitgevoerd. Hierna zijn 22 bewoners in de Pastoor van Elswijkstraat bezocht om hen te informeren over biobased isoleren. Helaas is het niet gelukt om bewoners enthousiast te krijgen voor deze maatregelen. Voornaamste reden is dat huurders niet bereid zijn om de zolder leeg te ruimen voor deze inpassende werkzaamheden. Er is besloten om dit project "on-hold" te zetten. Intern is geëvalueerd of we in de toekomst een vergelijkbaar project willen uitvoeren en wat we leren van deze aanpak. Woningen in de Elswijkstraat die nu bij mutatie vrijkomen worden voorzien van biobased dakisolatie volgens het oorspronkelijke plan.

DEZE WONING IS AARDGASLOOS

WARMTEPOMP INSTALLATIE

VAN DEN **HOFF**
installatiebedrijf

ENERGIEBESPARENDE AANPASSINGEN

meijs
renovatie & onderhoud

Plushuis
goede energie

itho daalderop
Climate for Life

ONTWERP: **N·B·A**

IN OPDRACHT VAN: **compaen**
Woningstichting

GROENE STROOM

RE-SOURCE
Duurzame Energie B.V.

WARMTEWINGEVEL

ENVISION

TNO innovation
for life

EMERGO

AkzoNobel



This project has received funding
from the European Union's
Horizon 2020 innovation programme
under Grant Agreement No 7017280



4.3. Het bevorderen van de leefbaarheid

Leefbaarheid: aandacht voor buurten en bewoners

Compaen zet zich in voor leefbare wijken waarin mensen prettig en veilig kunnen wonen. Dat doen we samen met bewoners en partners in de wijk. We richten ons daarbij in het bijzonder op mensen voor wie meedoen niet vanzelfsprekend is. Wanneer de eigen kracht van bewoners tekortschiet, bieden wij ondersteuning die dichtbij is, tijdig wordt ingezet en afgestemd is op de situatie.

Leefbaarheid onder druk

De leefbaarheid in corporatiewijken staat landelijk onder druk. Vooral in buurten waar al sprake was van problematiek nemen de problemen in aantal en complexiteit toe. Hierdoor ontstaat een negatieve spiraal, die lastig te doorbreken is.

Ook Compaen ziet deze ontwikkeling terug in haar werkgebied. Hoewel onze wijken gemiddeld nog goed scoren op de Leefbarometer, signaleren we in diverse (sub)buurten een achteruitgang. Dit stelt ons voor nieuwe uitdagingen: het werk in deze buurten wordt intensiever, complexer en vraagt om andere vaardigheden en meer tijd van onze medewerkers.

Team Leefbaarheid

Voorheen viel leefbaarheid onder de taken van de Verhuurmakelaars. Omdat de ernst van de problematiek toenam, zijn eind 2023 twee wijkadviseurs (voorheen: woonconsulenten) in dienst getreden. Het subteam Leefbaarheid bestaat verder uit drie buurtbeheerders en valt onder de afdeling Wonen. Door langdurig ziekteverzuim van een van de buurtbeheerders heeft het team een langere periode met capaciteitstekort gewerkt. In het laatste kwartaal van 2024 is het capaciteitstekort opgelost.

Buurtbeheerders

Sinds 2008 kent Helmond, in een gezamenlijk initiatief van gemeente en woningcorporaties, het concept van buurtbeheerders. De kosten voor de buurtbeheerder worden deels gecompenseerd door de gemeente Helmond. Onze buurtbeheerders zijn actief in alle wijken waar Compaen woningbezit heeft, ook in Mierlo. Hun taken richten zich met name op de woonomgeving en de openbare ruimte. Door regelmatig aanwezig te zijn in de wijk, signaleert en verbindt de buurtbeheerder, spreekt bewoners aan en fungeert als schakel tussen bewoners en betrokken partijen.

Financiële investering leefbaarheid

Compaen heeft in 2024 in totaal € 172.750 geïnvesteerd in leefbaarheid, onder andere aan:

- Achterpaden en openbare ruimte: bestrating, poorten en erfafscheidingen, verlichting en schoonmaak;
- Groen openbare ruimte: het verwijderen van onkruid, bomen en beplanting, nieuwe beplanting, het bestrijden van de Japanse duizendknoop en onderhoud;
- Tegemoetkoming bewoners Ruisvoornstraat/Zeeltstraat;
- Juridische kosten i.v.m. ernstige sociale problematiek;
- Financiële bijdragen aan o.a. huurdersorganisaties en Buurtbemiddeling;
- Wijkbijeenkomsten Brouwhuis en Stiphout.

Projecten

Compaen heeft ook in 2024 door middel van op zichzelf staande casussen, maar ook door bredere projecten op te pakken, hard gewerkt aan een meer leefbare wijk. Zo helpen we niet alleen het individu, maar gaat de hele straat of wijk erop vooruit.

Zo zijn in Mierlo-Hout achterpaden verbreed en zijn er verschillende voortuinen opgeknapt in samenwerking met Compaen. Ook het vraagstuk hoe om te gaan met de Japanse duizendknoop had onze aandacht en blijft onze aandacht houden. We zijn in gesprek gegaan met gespecialiseerde partijen om dit probleem structureel op te lossen.

Ter verbetering van het straatbeeld en vooruitlopend op een nog vorm te geven beleidsstuk erfafscheidingen hebben we in 2024 vanuit leefbaarheid een aantal schuttingen geplaatst op zichtlocaties.

Buurtbemiddeling

In 2023 heeft Compaen opnieuw de samenwerking voortgezet met de buurtbemiddeling in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo. Jaarlijks levert Compaen hiervoor een financiële bijdrage. Buurtbemiddeling is bedoeld voor situaties waarin bewoners overlast ervaren of een conflict hebben met burens of omwonenden. Opgeleide vrijwilligers, onder begeleiding van een professionele coördinator, begeleiden de gesprekken en streven naar herstel van onderling contact en het vinden van gezamenlijke oplossingen.

Juridische procedure

Met het uitbreiden van team Leefbaarheid is er meer nadruk komen liggen op het onderzoeken van verschillende vormen van woonfraude, te denken aan onderverhuur, niet-bewoning, prostitutie en drugsverkoop in de woning. Hierdoor zijn de juridische procedures sterk toegenomen, zowel in ernst als in kwantiteit. De verwachting is dat deze trend zich doorzet en er vaker geprocedeerd zal (moeten) worden, met de daarmee gepaard gaande kosten. Een onderzoek en juridische procedure zijn bovendien erg tijdrovend en de uitkomst en het succes ervan zijn wisselend.

4.4. Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

In 2024 werkte Compaen samen met huurdersorganisaties en andere stakeholders vanuit het koersplan. Eén van de kernwaarden uit het koersplan is *samen*: wij geloven dat samenwerking leidt tot betere resultaten dan alleen te handelen.

Huurders als belangrijkste gesprekspartner

Onze huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. In 2024 vonden meerdere overleggen plaats met het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging Compaen (Helmond) en de Huurders Belangen Vereniging Mierlo. Daarbij kwamen diverse onderwerpen aan bod, zoals het huurbeleid, de leefbaarheid, het onderhoud, de begroting, het woonruimteverdeelbeleid en de voortgang van nieuwbouwprojecten.

Ook in 2024 bleven we actief in de wijk aanwezig. Zo organiseerden we wijkbijeenkomsten in Brouwhuis en Stiphout en sloten we aan bij de jaarvergadering van de Huurders Belangen Vereniging in Mierlo. Tijdens deze bijeenkomsten komen uiteenlopende vraagstukken aan de orde, vaak gericht op leefbaarheid en de inrichting van de openbare ruimte. Dit directe contact met bewoners stelt ons in staat om te horen wat er leeft in de wijk. Het helpt ons om vroegtijdig signalen op te vangen, proactief te handelen en bewoners beter te informeren over welke zaken bij Compaen thuishoren en welke bij de gemeente.

Prestatieafspraken

Ook in 2024 voerde Compaen gesprekken met gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties over de lokale volkshuisvestelijke ambities. De prestatieafspraken uit 2023 zijn geëvalueerd met alle betrokken partijen.

In Geldrop-Mierlo zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor een periode van twee jaar. In Helmond wordt voortgebouwd op de afspraken zoals deze in 2021 zijn vastgesteld. De samenwerking met andere corporaties in Helmond verloopt constructief. Eén van de corporatiebestuurders vervult de rol van kartrekker en wordt daarin ondersteund door een medewerker van een andere organisatie. Voor beide gemeenten zijn de afspraken voor 2024 opnieuw vastgelegd, met als doel samen de lokale opgaven in de volkshuisvesting optimaal vorm te geven.

Bewonerscommissies

Compaen kent één actieve bewonerscommissie: die van het wooncomplex De Voorstadhalte. Deze commissie is opgericht door de bewoners zelf. De wijkadviseur van Compaen is het vaste aanspreekpunt voor deze commissie.

In het complex Sprengershof in Mierlo is in 2023 door de bewoners een contactpersoon benoemd. Deze persoon onderhoudt regelmatig contact met de buurtbeheerder over zaken in de algemene ruimten, zoals schoonmaak en tuinonderhoud.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Compaen is lid van meerdere VvE's in Helmond en Mierlo, met name in combinatieprojecten met koop- en huurwoningen, zoals in Hof van Bethanië (Mierlo), Hoofdstraat (Mierlo-Hout), De Ark (Stiphout) en diverse complexen in Brandevoort.

Binnen de VvE's behartigen we de belangen van onze huurders en leveren we een bijdrage aan een prettige en leefbare woonomgeving. We streven ernaar bij alle ledenvergaderingen aanwezig te zijn. Eind 2024 is een plan opgesteld om begin 2025 een medewerker aan te stellen die deze taak structureel op zich neemt zodat onze inbreng en verantwoordelijkheid nog beter geborgd is.

Website

Onze website, www.compaen-wonen.nl, bevat actuele en uitgebreide informatie voor huurders en stakeholders. Bezoekers vinden er onder meer informatie over onderhoud, het verkoopbeleid en nieuwe woningprojecten. De website wordt onderhouden door het communicatieteam.

Compas en nieuwsbrieven

Twee keer per jaar, in mei en december, ontvangen onze huurders en stakeholders het bewonersblad *Compas*. Dit blad informeert over ontwikkelingen binnen Compaen en actuele thema's in de wijken. Indien nodig communiceren we tussentijds gericht naar huurders in specifieke buurten of straten over onderwerpen die voor hen van belang zijn.

Contact met Compaen

Huurders en woningzoekenden hebben de voorkeur voor telefonisch contact. Voor wat betreft onze digitale dienstverlening zijn wij bereikbaar per e-mail. Daarnaast kunnen onze huurders sinds enkele jaren via het Huurdersportaal op de website van Compaen zelf eenvoudig zaken regelen, bijvoorbeeld hun gegevens inzien, de huur opzeggen en reparaties melden.

De inloopuren van ons kantoor op dinsdagmiddag en donderdagochtend worden druk bezocht. We hebben de wens en het voornemen om de openingstijden van ons kantoor in 2025 te verruimen.

Klachten

We vinden het belangrijk dat huurders bij ons terecht kunnen als ze niet tevreden zijn over onze service of over hoe ze door iemand van ons zijn behandeld. We willen daarvan leren, zodat we onze service steeds beter kunnen afstemmen op wat onze klanten nodig hebben.

Op onze website staat een stappenplan waarmee huurders worden geholpen met het indienen van hun klacht. We leggen daarin ook uit hoe we omgaan met een klacht.

In 2024 hebben we een tiental klachten ontvangen. In bijna alle gevallen gaan de klachten over een beslissing die we nemen waar een huurder het niet mee eens is. Bijvoorbeeld dat we bij een huurder incassokosten in rekening brengen, of dat een vertrekkende huurder het bedrag van de eindafrekening te hoog vindt. In een enkel geval wordt een klacht ingediend vanwege de houding of het gedrag van een van onze medewerkers. We gaan altijd met huurders in gesprek om samen te zoeken naar een passende oplossing. Lukt dat niet, ondanks alle goede bedoelingen? Dan kunnen huurders terecht bij de Regionale Geschillencommissie.

Regionale Geschillen Commissie

Compaen is aangesloten bij de Regionale GeschillenCommissie (RGC). (Ex)huurders en woning-zoekenden kunnen bij deze onafhankelijke commissie terecht als zij niet tevreden zijn over de behandeling van een verzoek, vraag of klacht door hun corporatie. In 2024 heeft de RGC in twee zaken advies gegeven aan Compaen. Het advies van de RGC is bindend.

5. Jaarrekening

A. Geconsolideerde Balans

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
A. VASTE ACTIVA			
II Vastgoedbeleggingen			
1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.	€ 703.805.029	€ 623.408.726
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2.	€ 6.186.568	€ 5.623.920
4 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3.	€ 3.201.083	€ 3.768.617
Totaal vastgoedbeleggingen		€ 713.192.681	€ 632.801.264
III Materiële vaste activa			
1 Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4.	€ 2.798.368	€ 2.696.058
Totaal materiële vaste activa		€ 2.798.368	€ 2.696.058
IV Financiële vaste activa			
3 Deelnemingen	2.1.	€ 480.250	€ 297.000
5 Latente belastingvordering(en)	2.2.	€ 775.998	€ 814.144
6 Leningen u/g	2.3.	€ 173.954	€ 183.250
Totaal Financiële vaste activa		€ 1.430.202	€ 1.294.394
SOM DER VASTE ACTIVA		€ 717.421.250	€ 636.791.715

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
B. VLOTTENDE ACTIVA			
I Voorraden	3.		
3 Overige voorraden	3.1.	€ 94.675	€ 72.583
Totaal Voorraden		€ 94.675	€ 72.583
III Vorderingen			
1 Huurdebiteuren	4.1.	€ 48.936	€ 114.384
2 Overheid	4.2.	€ 357	€ 3.668
6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3.	€ 475.340	€ 1.031.766
7 Overige vorderingen	4.4.	€ 209.886	€ 139.644
8 Overlopende activa	4.5.	€ 388.467	€ 423.929
Totaal vorderingen		€ 1.122.986	€ 1.713.391
V Liquide middelen	5.		
Liquide middelen	5.1.	€ 3.553.289	€ 2.404.153
Totaal liquide middelen		€ 3.553.289	€ 2.404.153
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		€ 4.770.950	€ 4.190.127
TOTAAL ACTIVA		€ 722.192.200	€ 640.981.842

PASSIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
C. GROEPSVERMOGEN			
Groepsvermogen	6.		
5 Eigen vermogen	6.1.	€ 581.844.557	€ 504.521.902
TOTAAL GROEPSVERMOGEN		€ 581.844.557	€ 504.521.902
E. VOORZIENINGEN			
Voorzieningen	7.		
1 Voorziening onrendabele investeringen	7.1.	€ -	€ 1.000.000
7 Overige voorzieningen	7.3.	€ 70.812	€ 61.519
TOTAAL VOORZIENINGEN		€ 70.812	€ 1.061.519
F. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Langlopende schulden	8.		
2 Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1.	€ 131.092.623	€ 126.094.201
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		€ 131.092.623	€ 126.094.201
G. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Kortlopende schulden	9.		
2 Schulden aan kredietinstellingen	9.1.	€ 4.924.432	€ 4.837.008
3 Schulden aan leveranciers	9.2.	€ 1.265.149	€ 1.746.427
6 Belastingen en premies sociale verzekering	9.3.	€ 653.047	€ 870.521
8 Overige schulden	9.4.	€ 32.983	€ 23.068
9 Overlopende passiva	9.5.	€ 2.308.597	€ 1.827.198
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		€ 9.184.208	€ 9.304.221
TOTAAL PASSIVA		€ 722.192.200	€ 640.981.842

B. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Huuropbrengsten	10.	€ 25.624.847	€ 24.723.044
Opbrengsten servicecontracten	11.1.	€ 632.655	€ 569.056
Lasten servicecontracten	11.2.	€ -538.761	€ -573.863
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.	€ -3.199.871	€ -2.554.871
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.	€ -10.485.863	€ -10.098.355
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.	€ -1.529.087	€ -1.307.595
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 10.503.920	€ 10.757.416
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.	€ 325.376	€ 68.997
Toegerekende organisatiekosten	15.	€ -17.687	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -168.399	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15.	€ 139.290	€ 68.997
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1.	€ -374.008	€ -1.221.141
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2.	€ 74.173.508	€ 1.148.503
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.	€ 73.799.500	€ -72.638
Overige organisatiekosten	17.	€ -922.570	€ -914.842
Leefbaarheid	18.	€ -1.055.441	€ -504.653
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1.	€ 141.174	€ 17.427
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2.	€ -3.615.540	€ -3.332.018
Saldo financiële baten en lasten	19.	€ -3.474.366	€ -3.314.591
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.990.333	€ 6.019.689

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.990.333	€ 6.019.689
Belastingen	20.	€ -1.667.678	€ -2.334.388
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 77.322.655	€ 3.685.301

C. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht

	Boekjaar	Boekjaar
GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	€ 25.727.726	€ 24.804.858
Vergoedingen	€ 526.922	€ 544.762
Overige bedrijfsontvangsten	€ -7.644	€ 68.997
Subsidie tijdelijke tegemoetkoming blokverwarming	€ -	€ 134.321
Omzetbelasting	€ -	€ 19.330
Renteontvangsten	€ 122.495	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 26.369.499	€ 25.572.268
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	€ 2.148.234	€ 1.900.867
Onderhoudsuitgaven	€ 9.812.544	€ 10.453.451
Overige bedrijfsuitgaven	€ 5.895.591	€ 4.403.617
Renteuitgaven	€ 3.471.432	€ 3.688.214
Verhuurderheffing	€ -	€ 21.440
Leefbaarheid	€ 190.582	€ 56.999
Omzetbelasting	€ 18.914	€ -
Vennootschapsbelasting	€ 1.073.106	€ 1.729.039
Saldo uitgaande kasstromen	€ 22.610.405	€ 22.253.628
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.759.093	€ 3.318.640

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 319.122	€ -
Saldo MVA ingaande kasstroom	€ 319.122	€ -
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	€ 6.550.521	€ 4.183.455
Woningverbetering	€ 1.232.959	€ 2.952.935
Aankoop verhuureenheden	€ -	€ -
Investerings overig	€ 96.228	€ 279.943
Saldo MVA uitgaande kasstromen	€ 7.879.708	€ 7.416.333
Uitgaande verbindingen		
Uitgaven verbindingen	€ 183.249	€ 52.500
Uitgaven verbindingen	€ 183.249	€ 52.500
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	€ -7.743.835	€ -7.468.833
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	€ 10.000.000	€ 7.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	€ 4.213.394	€ 3.821.928
Aflossing ongeborgde leningen	€ 652.729	€ 948.057
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.133.877	2.230.015

	Boekjaar	Boekjaar
GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	2024	2023

Toename/afname van geldmiddelen	€ 1.149.136	€ -1.920.177
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.404.153	€ 4.324.329
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 3.553.289	€ 2.404.153
Toename (afname) van geldmiddelen	€ 1.149.136	€ -1.920.177

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.

D. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

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.

Continuïteit

De jaarrekening van Woningstichting Compaen is opgemaakt uitgaande van de continuïteits-veronderstelling van de toegelaten instelling.

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 B.V.	Helmond	100%

Niet-geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in geplaatst kapitaal
Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Helmond	25%

Compaen neemt deel in 13 verenigingen van eigenaren (VVE's). In enkele VVE'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 VVE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

Grondslagen voor 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 2024 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 Burgerlijke 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.

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.

Schattingsposten

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 en beleidswaaarde (zie 1.1 en 1.2);
- Voorziening onrendabele top (zie 7.1);
- Latente belasting voorzieningen (zie 2.2)

D.1. 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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Compaen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, en parkeergelegenheden en een vrijwillige full-waardering voor een zestal bijzondere BOG-objecten, die lastig zijn te waarderen via het Handboek. 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.

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

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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

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.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

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 2024 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Schattingswijziging beleidswaarde

In de jaarrekening 2024 is een schattingswijziging doorgevoerd in de beleidswaarde. De beleidswaarde van de woonegelegenheden wordt niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet, een gewijzigde exploitatieperiode en gewijzigd onderhoud. De disconteringsvoet is gewijzigd van marktconform naar beleidsconform. De looptijd is gewijzigd van 15 jaar met eindwaarde naar een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde.

In de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde worden de gehanteerde uitgangspunten nader toegelicht. Aangezien sprake is van een schattingswijziging en niet van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2024 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestigjaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestigjaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door Compaen vastgestelde meerjaren onderhouds- begroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjaren onderhouds- begroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Compaen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2024	2023
Aantal EFG labels	40	N.V.T.
Streefhuur per maand	€ 715	€ 629
Lasten onderhoud per ja	€ 2.719	€ 2.531
Lasten beheer per jaar	€ 945	€ 894

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.

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.

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 2,73%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, en is contant gemaakt tegen 2,03%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het bestaande afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie en fiscale waardering van het agio op leningen.

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

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

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

Indien het effect van tijdswaarde materieel is dient de voorziening met ingang van 1 januari 2020 te worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Indien een voorziening tegen contante waarde is gewaardeerd, is het niet langer mogelijk de mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging in de winst-en-verliesrekening als dotatie aan de voorziening te presenteren. Deze rentetoevoeging moet als interestlast worden gepresenteerd.

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 herstructurerings 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.

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.

D.2. 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, exclusief huurverlaging, per 1 juli 2024 bedroeg 5,29% (max. 5,3%). In 2024 hebben 37 huurders geen huurverhoging gekregen. 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

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.

17. Overige organisatiekosten

Onder overige organisatiekosten zijn verantwoord: kosten met betrekking tot governance en bestuur, Treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie, kosten personeelsvereniging en de bijdrage aan de Autoriteit woningcorporaties.

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

18. 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.

19. 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.

20. 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 tot 1 januari 2023 bepaald met inachtneming van de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 1 en 2).

De belastingdienst heeft de vaststellingsovereenkomsten met in gang van 1 januari 2023 opgezegd en sindsdien geldende de reguliere regels voor fiscale winstbepaling. De belangrijkste verschillen zitten op het gebied van de verwerking van de WOZ-opwaardeerreserve. Doordat deze reeds op 1 januari 2023 nagenoeg volledig was afgewikkeld is de impact van het beëindigen van de vaststellingsovereenkomst beperkt.

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.

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'.

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 2024 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 129,0% (ultimo 2023: 131,5%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,1%. 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.

D.3. 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.

E. Risico's en onzekerheden

Effectiviteit, efficiëntie en rechtmatigheid bij Compaen

Effectiviteit, efficiëntie en rechtmatigheid bij Compaen

In 2024 hebben wij onze inzet voortgezet om een effectieve, efficiënte en rechtmatige bedrijfsvoering te waarborgen. Wij hebben verschillende middelen en instrumenten ingezet om de prestaties te monitoren en te verbeteren:

- **Risicomanagement:** In 2024 is vastgesteld dat het risicomanagement bij ons van een voldoende niveau is met aandachtspunten die vanuit materialiteit te overzien zijn. Risico's zijn geïdentificeerd en passende maatregelen zijn geïmplementeerd. Risico's worden regelmatig gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen, en spelen een expliciete rol bij de besluitvorming. De expliciete rol in de besluitvorming wordt in 2025 verder vormgegeven. Het risicobeleid is in 2024 geactualiseerd om aan te sluiten bij de huidige ontwikkelingen.
- **Koersplan:** het koersplan uit 2023 vormde in 2024 de basis voor strategische keuzes.
- **Planning & Controlcyclus:** deze cyclus geeft inzicht in de sturing van de organisatie en de voortgang. Belangrijke momenten omvatten het jaarplan, de begroting en de tertiaal rapportages.
- **Audit:** interne controles worden regelmatig uitgevoerd om de opzet, het bestaan en de werking van het risicobeheer te beoordelen. Bevindingen worden gerapporteerd aan het bestuur, verantwoordelijk management en de Audit- en vastgoedcommissie.
- **Procesmanagement:** Processen worden vastgelegd in procedures, waarin beheersmaatregelen zijn uitgewerkt. Deze vormen een toetsingskader en bieden mogelijkheden voor verdere verbeteringen in het proces.

Uit deze maatregelen zijn in 2024 geen zwaarwegende bevindingen naar voren gekomen.

Risicomanagement bij Compaen

We werken actief aan een goed begrip van de (interne en externe) risico's die de continuïteit en strategie van onze organisatie kunnen raken. Dit stelt ons in staat om proactief te anticiperen en waar nodig bij te sturen, om de juiste koers te behouden.

Doel van risicomanagement bij Compaen

Wij werken met de volgende doelen met betrekking tot risicomanagement:

- **Inzicht:** Begrip van interne en externe risico's die ons bedreigen en het behalen van strategische doelen. Dit begrip draagt bij aan het tijdig aanpassen van de koers en het meebewegen van de interne organisatie hierop.
- **Beheersing:** Verbeterde beheersing van belangrijke en risicovolle processen door risico's en beheersmaatregelen te integreren in procesbeschrijvingen. Dit stelt ons in staat om de basis te leggen voor continue verbeteren.
- **Bewustwording:** Creëren van bewustzijn en verantwoordelijkheid rondom risico's binnen alle teams van onze organisatie.

Strategie van Compaen

Als organisatie die midden in de maatschappij staat zijn wij ons bewust van de verantwoordelijkheid dat dit met zich meeneemt. Dit betekent:

- Grondhouding: We nemen geen onverantwoorde risico's.
- Ondernemingsrisico: De risico's worden beoordeeld aan de hand van een inventarisatie van interne en externe risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen. De risico's worden actief beheerd en waar nodig aangevuld met extra acties.
- Focus: Een mix van 'harde' en 'zachte' beheersmaatregelen borgt onze interne controle.

Belangrijks risico's 2024

Deze zijn ten opzichte van 2023 ongewijzigd. De opgave blijft uitdagend en wordt financieel uitdagender

- **Stapeling van maatschappelijke opgaven:** We moeten veel tegelijk doen: nieuwe woningen bouwen, bestaande woningen verduurzamen (bijvoorbeeld energiezuiniger maken), én zorgen dat huren betaalbaar blijven. Die combinatie vraagt veel van onze organisatie, geld en mensen. Hoewel Compaen financieel gezond is, moeten we goed blijven kijken wat haalbaar is en wat niet. Dat doen we zorgvuldig.
- **Onzekerheid over beleid en regels vanuit de overheid:** De overheid werkt aan nieuwe wetten en regels, zoals de Wet Betaalbare Huur en de Warmtewet. Het is nog niet duidelijk wat dat precies voor ons betekent. Dat maakt het lastig om lang vooruit te plannen. We houden die ontwikkelingen goed in de gaten en maken meerdere scenario's, zodat we kunnen schakelen als het nodig is.
- **Digitalisering en cyberveiligheid:** Net als veel andere organisaties zijn wij afhankelijk van digitale systemen. Daar kleven risico's aan, zoals cyberaanvallen of het lekken van persoonsgegevens. In 2024 is er bij Compaen niets ernstigs gebeurd, maar we nemen wel maatregelen. Denk aan extra beveiliging en trainingen voor medewerkers, zodat we voorbereid zijn.
- **Druk om ons vermogen actiever in te zetten:** We beschikken over maatschappelijk vermogen, oftewel geld dat bedoeld is om goed te doen voor huurders. Vanuit de samenleving en politiek komt de vraag om dat geld sneller of ruimer in te zetten. Dat klinkt logisch, maar het vraagt wel om zorgvuldige keuzes. We willen niet alleen nu iets kunnen doen, maar ook in de toekomst. Daarom blijven we een evenwichtige koers varen.

Interne controle en beheersing bij Compaen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het risicomanagement van ons. De bestuurder is verantwoordelijk voor het waarborgen van de kwaliteit van het risicomanagement en stimuleert een cultuur waarin medewerkers risico's kunnen melden en aanpakken. Er vinden binnen de organisatie lijncontroles plaats op verschillende niveaus (1e, 2e en 3e lijn) om risico's te beheersen, waarbij er geen onafhankelijke interne auditafdeling is. Bevindingen uit deze controles worden gedeeld en aanbevelingen worden geïmplementeerd en opgevolgd. De accountant stelt jaarlijks een managementletter op. Externe toezichthouders, zoals de Autoriteit woningcorporaties, voeren risicogericht toezicht uit.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de bestuurder. Op basis van bevindingen wordt bepaald welke actie gewenst is en vastgelegd in een intern actieregister. De voortgang van de aanbevelingen uit zowel interne controles als de interim controles worden verantwoord in de tertiaalrapportage. Op deze wijze wordt de Audit- en vastgoedcommissie alsmede de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de status van de aanbevelingen.

In 2024 zijn de volgende thema's gecontroleerd:	
Aanbestedingen	In- en uitdienst
Changemanagement	Marktconformiteitstoets
Autorisaties mutaties	Mutatieonderhoud vastlegging
Crediteurenstamgegevens	Memoriaalboekingen
Datakwaliteit	Streefhuren
Facturering	Toewijzingen woningen
Fraude risico	Verkoop woningen
Jaarlijkse huurverhoging	

In control

Wij zijn als organisatie 'in control'. We beschikken over adequate risicobeheersings- en controlesystemen. De geïnventariseerde risico's worden op een dynamische manier geactualiseerd en jaarlijks wordt een controleplan opgesteld. De uitkomsten uit de interne controles, de interim controle vormen de basis voor de controleplanning 2025.

Integriteit en fraudebestrijding

Ook in 2024 zijn wij alert gebleven op het risico van fraude, zowel intern als extern. Hoewel er geen nieuwe signalen of incidenten zijn gemeld, blijft dit een belangrijk aandachtspunt binnen onze organisatie. De eerder uitgevoerde risicoanalyse uit 2023 blijft het uitgangspunt voor onze aanpak, en de daarbij behorende interne beheersmaatregelen zijn in 2024 gehandhaafd en waar nodig aangescherpt.

De functiescheiding binnen onze (financiële) processen is stevig geborgd en waar nodig verbeterd op basis van bevindingen van de accountant. In situaties waar volledige functiescheiding niet haalbaar is, blijven aanvullende controlemaatregelen van kracht om risico's tijdig te signaleren.

Om een integere werkomgeving te blijven waarborgen, is de integriteitscode eind 2024 geactualiseerd en goedgekeurd. Deze is voor iedereen binnen de organisatie toegankelijk en blijft beschikbaar via onze website. Ook de vertrouwenspersoon en de meldstructuur voor misstanden zijn in 2024 geactualiseerd en goedgekeurd. Er zijn dit jaar **geen meldingen** gedaan in het kader van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling of de AVG.

De verbetermaatregelen die naar aanleiding van meldingen uit 2022 zijn opgesteld, zijn in 2023 in gang gezet en zijn in 2024 verder geborgd binnen onze werkwijze.

Informatiebeveiliging blijft een belangrijk speerpunt. De security- en privacy officer hebben ook dit jaar de naleving en werking van de beveiligingsmaatregelen beoordeeld. Waar nodig zijn verbeteringen doorgevoerd, zodat we voorbereid blijven op potentiële risico's die de continuïteit of integriteit van onze organisatie kunnen raken.

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). Het verloop van de ICR toont een gezond beeld, waarbij de operationele kasstroom duurzaam voldoende is om rente-uitgaven en theoretisch benodigde aflossingen te dragen. Voor 2024 en 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 marktwaarde van het bezit en de leningenportefeuille van belang, de zogenaamde dekkingsratio. De dekkingsratio's toetst of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het totale bezit van Compaen voldoende is om de totale schuldpositie mee af te lossen.

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

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

Renterisico

Compaen heeft géén financiële instrumenten afgesloten in de vorm van derivaten. Break clauses en liquiditeitsrisico als gevolg van bijstortverplichtingen zijn niet van toepassing. De geprognosticeerde renterisico's zullen zich met name in 2026 tot en met 2029 boven de ontwikkeling van de interne renterisiconorm bevinden. Dit door geplande nieuwbouw en investeringen woningverbetering. Op basis van de ingerekende projectenportefeuille ontstaat er vanaf 2030 een afvlakking van de financieringsbehoefte en is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beschikbare operationele cashflow.

Conclusie van de bevindingen over 2024

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.

F. 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 2024 bestaat het totaal bezit uit, gebaseerd op de puntentelling van de SBR:

Indeling SBR		DAEB	N-DAEB
Woonruimte (zelfstandig)	1,00	3.521,0	18,0
Zorgvastgoed	1,00	0,0	0,0
Bedrijfsruimte (DAEB)	2,00	12,0	0,0
Bedrijfsruimte (Niet-DAEB)	1,00	0,0	0,0
Maatschappelijk vastgoed	2,00	20,0	0,0
Parkeergelegenheid	0,20	29,4	37,2
Overig bezit	0,20	0,0	0,0
		3.582,4	55,2

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

G. Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2023 is als volgt weer te geven.

1.1. DAEB-vastgoed in exploitatie

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 213.881.919	€ 209.956.998
Cumulatieve herwaarderingen	€ 409.526.807	€ 408.371.181
Boekwaarde per 1 januari	€ 623.408.726	€ 618.328.179
Investerings- bestaand bezit	€ 1.227.263	€ 2.959.304
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	€ 5.720.884	€ 965.617
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs desinvestering	€ -36.775	€ -
Herwaarderingen desinvestering	€ -131.624	€ -
Herwaardering vastgoed in exploitatie	€ 73.616.555	€ 1.155.626
Totaal mutaties	€ 80.396.303	€ 5.080.547
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 220.793.291	€ 213.881.919
Cumulatieve herwaarderingen	€ 483.011.738	€ 409.526.807
Boekwaarde per 31 december	€ 703.805.029	€ 623.408.726

1.2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.843.773	€ 2.842.126
Cumulatieve herwaarderingen	€ 2.780.146	€ 2.787.270
Boekwaarde per 1 januari	€ 5.623.919	€ 5.629.397
Investerings- en oplevering nieuwbouw	€ 5.696	€ 1.648
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	€ -	€ -
Herwaarderingen herclassificatie	€ -	€ -
Herwaardering vastgoed in exploitatie	€ 556.953	€ -7.124
Totaal mutaties	€ 562.648	€ -5.476
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.849.469	€ 2.843.773
Cumulatieve herwaarderingen	€ 3.337.099	€ 2.780.146
Boekwaarde per 31 december	€ 6.186.568	€ 5.623.920

Totaal in exploitatie

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 629.032.645	€ 623.957.575
Mutaties	€ 80.958.952	€ 5.075.071
Boekwaarde per 31 december	€ 709.991.597	€ 629.032.646

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 waarden 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 een zevental BOG-objecten is de marktwaarde bepaald op basis van de full-versie. Het betreft een zevental bijzondere BOG-objecten. 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 127 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 mutatiekans 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 mutatiekans 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:

2024	2024	2023
Disconteringsvoet	4,86% tot 6,31%	5,10% tot 6,32%
Exit yield	2,25% tot 8,14%	2,84% tot 7,90%
Gemiddelde mutatiekans	5,80%	5,74%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 1.060	€ 1.039

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.

In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% aangenomen. Bij het bepalen van de waardering is rekening gehouden met deze wijziging

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

	2024	2023
Disconteringsvoet	9,74%	9,49%
Exit yield	9,92% tot 33,35%	9,48% tot 23,27%
Gemiddelde restant looptijd contracten	1,7 jaar	2,3 jaar
Gemiddelde markthuur per m2 VVO per maand	107,32	107,32

In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% aangenomen.

Bij het bepalen van de waardering is rekening gehouden met deze wijziging.

	2024	2023
Disconteringsvoet	7,94% tot 8,03%	7,69% tot 7,78%
Exit yield	7,22% tot 64,79%	6,91% tot 49,91%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 44	€ 44

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de WWS punten en m2 heeft op de marktwaarde.

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaarde
WWS punten	10% hoger	€ 6.589.874
WWS punten	10% lager	€ -23.423.476
M2	10% hoger	€ 10.051.901
M2	10% lager	€ -8.738.414

Inschakeling taxateur

Één BOG-complex (bestaand uit zes objecten) en één woning gerelateerd aan dit BOG zijn 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 waarderingssuitkomsten 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 2024 (x € 1.000,-)	€ 623.409	€ 5.624	€ 629.033
Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)	€ 5.815	€ -	€ 5.815
Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek	€ 75.287	€ 232	€ 75.519
Belangrijkste oorzaken van waardemutatie onderverdeeld naar marktontwikkelingen			
- Disconteringsvoet	€ -41.721	€ -241	€ -41.962
- Leegwaarde	€ 27.365	€ 248	€ 27.613
- WOZ-waarde	€ 4.169	€ 371	€ 4.540
- Mutatiekans	€ -2.251	€ -127	€ -2.378
- Markthuur	€ 1.005	€ -	€ 1.005
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -3.717	€ -48	€ -3.765
- Overige mutatie objectgegevens	€ 16.433	€ 161	€ 16.594
- Belastingen en verzekeringen	€ -1.344	€ -11	€ -1.355
 Overige oorzaken waardemutaties	 € -646	 € -22	 € -669
Stand per 31 december 2024	€ 703.804	€ 6.187	€ 709.990

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 453 miljoen. Ter vergelijking, in 2023 bedroeg de beleidswaarde € 329 miljoen. Dit betekent een stijging van 37%.

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

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2024	2023
Aantal EFG label	36	n.v.t.
Streefhuur per maand	€ 715	€ 629
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.719	€ 2.531
Lasten beheer per jaar	€ 945	€ 894

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Compaen is in 2024 herzien.

De huurprijzen (na mutatie) worden bepaald op basis van Compaen Product Markt combinatie (C-PMC). Dit kan leiden tot een afwijking in huurprijzen voor woningen met vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit. Zo wordt een betere spreiding van huurders binnen wijken gerealiseerd en de beschikbaarheid van woningen in specifieke huursegmenten verbeterd. De huurprijzen zijn ingericht op de aftoppingsgrenzen en twee eigen tussengrenzen.

Op dit moment zitten we met onze netto huren op gemiddeld 58% van maximaal redelijk en voor de streefhuren is dat 62%. Met het nieuwe streefhuurbeleid groeien we met onze netto huren van gemiddeld 62% maximaal redelijk naar gemiddeld 72%

Als gevolg van de naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur bij mutatie te realiseren. Dit komt in de praktijk echter zo uitzonderlijk voor dat bij de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen;

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Regulier planmatig onderhoud
- Groot onderhoud/renovatie

De in de meer jaren onderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatieonderhoud en mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het reguliere planmatig onderhoud en het groot onderhoud/renovatie zijn voor 2025 specifiek en per complex ingerekend. Voor de jaren daarna is voor de bepaling van de beleidswaarde nog rekening gehouden met een normbudget wat leidt tot een schattingsonzekerheid.

Het normbudget is tot stand gekomen op basis van de gegevens uit de meer jaren onderhoudsbegroting welke in 2024 volledig opnieuw is opgezet en ingericht in IBIS online.

Hierbij zijn alle onderhoudskosten aan de binnenzijde van de woning verwerkt op basis van actuele gegevens en zijn de schilderwerkzaamheden op basis van offertes en ramingen ingevoerd.

Voor een objectieve conditiemeting van de buitenzijde heeft Radaradvies opdracht gekregen om de kwaliteit van de volledige voorraad te beoordelen en af te prijzen. Deze opdracht zal naar verwachting medio 2025 worden afgerond.

Voor het reguliere onderhoud (planmatig- mutatie- reparatie en contractonderhoud) is in de beleidswaarde rekening gehouden met een normbudget van € 7,5 miljoen (incl. BTW) per jaar (prijsspeil 2025). Dit komt neer op circa € 2.050,- per woning per jaar. Voor groot (projectmatig) onderhoud is rekening gehouden met een normbudget van € 2 miljoen, wat samen met het reguliere onderhoud neerkomt op circa € 2.600,- per woning per jaar. Inclusief toegerekende personeelskosten en de correctie m.b.t. EFG labels geeft dit een bedrag van € 2.719 als uitgangspunt voor de beleidswaarde berekening ultimo 2024.

EFG labels

Compaen heeft nog 36 woningen waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB o.b.v. het Handboek Modelmatig Waarderen.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 47.087.513
	0,5% lager	+/+ € 56.002.326
Beleidshuur	10% hoger	+/+ € 47.624.713
	10% lager	-/- € 59.122.156
Beleidsnorm onderhoud	€ 100 hoger	-/- € 14.316.007
	€ 100 lager	+/+ € 14.316.007
Beleidsnorm beheer	€ 100 hoger	-/- € 14.316.007
	€ 100 lager	+/+ € 14.316.007

Beleidsmatige beschouwing

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 496 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 422 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 257 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 kwaliteiten beheersituatie van de corporatie.

Verkoopportefeuille

In 2022 is het strategisch voorraad beleid en daarmee ook het verkoopbeleid herijkt, waarbij er nog slecht 15 woningen zijn gelabeld voor verkoop.

Om voldoende woningen beschikbaar te houden beperken we onze verkopen tot maximaal 3 per jaar.

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 2024 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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 6.006.056	€ 2.748.542
Cumulatieve onrendabele top activa in ontwikkeling	€ -2.237.440	€ -1.615.882
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.768.616	€ 1.132.660
Investeringen	€ 6.153.351	€ 5.113.131
In exploitatie genomen	€ -7.957.884	€ -1.855.617
Afboeking	€ -	€ -1.425.000
Correctie onrendabele top	€ -	€ 77.562
Correctie onrendabele top activa in ontwikkeling 2022	€ -	€ -164.119
Overheveling voorziening onrendabele top vanuit voorzieningen	€ -1.000.000	€ -
Vrijval onrendabele top activa in ontwikkeling	€ 2.237.000	€ 890.000
Totaal mutaties	€ -567.533	€ 2.635.957
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 4.201.523	€ 6.006.056
Cumulatieve onrendabele top activa in ontwikkeling	€ -1.000.440	€ -2.237.440
Boekwaarde per 31 december	€ 3.201.083	€ 3.768.616

1.4. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	€ 4.566.993	€ 1.822.715	€ 403.580	€ 6.793.288
Afschrijvingen	€ -2.280.161	€ -1.636.519	€ -180.550	€ -4.097.229
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.286.832	€ 186.196	€ 223.031	€ 2.696.057
Investerings	€ 10.722	€ -	€ 86.400	€ 97.123
Desinvesteringen				
aanschafwaarde	€ -	€ -	€ -102.399	€ -102.399
Afschrijvingen lopend boekjaar	€ 79.788	€ -30.449	€ -44.153	€ 5.187
Afschrijvingen desinvesteringen	€ -	€ -	€ 102.399	€ 102.399
Totaal mutaties	€ 90.511	€ -30.449	€ 42.247	€ 102.309
Oorspronkelijke kosten	€ 4.577.716	€ 1.822.715	€ 387.582	€ 6.788.012
Afschrijvingen	€ -2.200.372	€ -1.666.968	€ -122.303	€ -3.989.644
Boekwaarde per 31 december	€ 2.377.343	€ 155.747	€ 265.278	€ 2.798.369
Levensduur (in jaren)	30	10	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 2024 verzekerd op basis van brand- en stormverzekering. In de polis is onderverzekering uitgesloten. De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2024 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 2024 in de gemeente Helmond € 571.332.000 (2023: € 552.325.000) en in de gemeente Geldrop-Mierlo € 302.541.000 (2023: € 301.637.000).

2. Financiële vaste activa

2.1. Deelnemingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	€ 4.500	€ 4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	€ 475.750	€ 292.500
Totaal deelnemingen	€ 480.250	€ 297.000

2.2. Latente belastingvordering

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 814.144	€ 1.343.672
Mutatie waarderingsverschil zonnepanelen	€ -	€ -691.794
Mutatie rentebeperking ATAD	€ -	€ -
Mutatie (dis)agio leningportefeuille	€ -4.385	€ -14.666
Mutatie afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	€ -33.761	€ 176.931
Boekwaarde per 31 december	€ 775.998	€ 814.144

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Het beleid van Compaen is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Compaen is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te

ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Compaen, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

Waarderingsverschil zonnepanelen

Compaen heeft zonnepanelen geplaatst om haar bezit te verduurzamen. In het verleden (t/m 2022) werden zonnepanelen 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). Op basis van een recente uitspraak door de Rechtbank is besloten om de zonnepalen op te nemen als onderdeel van het bedrijfsmiddel en derhalve niet langer fiscaal af te schrijven.

Hierdoor is de latente belastingvordering.

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie		stand 1 januari 2024	mutatie	stand 31 december 2024
€ -	25,00%	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -

De latentie heeft een looptijd van 15 jaar.

ATAD rentebeperking

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Venootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 20% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel). Op basis van de fiscale positie 2024 bedraagt de gestalde rente per 31 december 2024 € 9.667.183. 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 meeste recente fiscale meerjarenbegroting (2025-2034) is de verwachting dat deze rente niet aftrekbaar is binnen een afzienbare periode. Er is daarom geen latentie gevormd.

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie		stand 1 januari 2024	mutatie	stand 31 december 2024
€ 9.667.183	25,80%	€ 2.494.133	€ -		€ -	€ -	€ -

(Dis)agio leningportefeuille

Omdat Compaen de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openningsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage 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.

Met ingang van 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst VSO2 opgezegd. In een brief bevestigt de Belastingdienst dat een (dis)agio dat ultimo 2023 resteert in de resterende looptijd van de leningen wordt afgeschreven ten bate van / ten laste van het de fiscale winst gedurende de looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten.

Ultimo 2024 is het waarderingsverschil € 913.034. Hiervoor is een latentie gewaardeerd van € 201.804.

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie		stand 1 januari 2024	mutatie	stand 31 december 2024
€ 913.034	25,80%	€ 235.563	€ 201.804		€ 206.189	€ -4.385	€ 201.804

De latentie heeft een looptijd van 15 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 verder worden afgeschreven. De bodemwaarde voor verhuurd vastgoed wordt gesteld op 100% van de WOZ-waarde. Doordat commercieel niet en fiscaal wel wordt afgeschreven, heeft dit 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 2024 (peildatum 1 januari 2023). 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.

De berekende latentie is als volgt weer te geven:

Afschrijvingspotentieel DAEB

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie		stand 1 januari 2024	mutatie	stand 31 december 2024
€ 2.595.608	25,80%	€ 669.667	€ 574.193		€ 607.954	€ -33.761	€ 574.193

Afschrijvingspotentieel Niet-DAEB

waarderings- verschil	gemiddeld tarief VPB	nominale latentie	contante latentie		stand 1 januari 2024	mutatie	stand 31 december 2024
€ -	25,80%	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -

De latentie heeft een looptijd van 15 jaar.

De disconteringsvoet van bovenstaande latenties bedraagt 2,03%. Het deel van de latenties dat binnen 1 jaar verrekenbaar is, bedraagt € 71k.

2.3. Leningen u/g

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Saldo begin boekjaar	€ 183.250	€ 192.189
- aflossingen	€ -9.296	€ -8.939
Saldo einde boekjaar	€ 173.954	€ 183.250

Het rentepercentage van de uitstaande leningen bedraagt ultimo boekjaar 4%. De restant looptijd van deze leningen bedraagt 14 jaar.

Zekerheden

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

Vlottende activa

3. Voorraden

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Voorraad magazijn	€ 94.675	€ 72.583
Totaal overige voorraad	€ 94.675	€ 72.583

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Nominale waarde debiteuren	€ 142.905	€ 146.758
Voorziening dubieuze vorderingen DAEB	€ -93.969	€ -32.374
	€ 48.936	€ 114.384

4.2. Overheidsinstellingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Bijdragen woning aanpassingen minder validen	€ 357	€ 3.668
Totale bijdrage overheidsinstellingen	€ 357	€ 3.668

4.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Vennootschapsbelasting	€ 475.340	€ 1.031.766
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 475.340	€ 1.031.766

De openstaande belastingvordering heeft betrekking op de boekjaren 2020 (€ 79.038), 2023 (€ 188.512) en 2024 (€ 207.790).

4.4. Overige vorderingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	€ 129.025	€ 119.017
Van wbv Compaaen te ontv. voorschot stroomverbruik	€ 80.862	€ 20.627
Totaal overige vorderingen	€ 209.886	€ 139.644

4.5. Overlopende activa

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Vooruitbetaalde bedragen	€ 361.047	€ 394.737
Transitoria onderhoudslasten	€ 22.171	€ -
Nog te ontvangen bedragen	€ 5.249	€ 29.192
Overige	€ -	€ -
Totaal overlopende activa	€ 388.467	€ 423.929

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

5. Liquide middelen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Kas	€ 670	€ 817
Rabobank	€ 3.552.620	€ 2.403.336
Totaal liquide middelen	€ 3.553.289	€ 2.404.153

6. Groepsvermogen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Herwaarderingsreserve 31 december	€ 495.576.920	€ 422.256.948
Overige reserves 31 december	€ 86.267.637	€ 82.264.953
Groepsvermogen 31 december	€ 581.844.557	€ 504.521.902

Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 495 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 422 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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
DAEB		
Boekwaarde per 1 januari	€ 419.370.251	€ 417.366.011
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	€ 76.567.032	€ 16.117.928
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	€ -2.950.476	€ -14.962.302
Realisatie uit hoofde van sloop	€ -	€ -
Realisatie uit hoofde van verkoop	€ -131.624	€ -
Herclassificatie	€ -	€ -
Overige mutaties	€ -792.186	€ 848.614
Boekwaarde per 31 december	€ 492.062.996	€ 419.370.251
NIET-DAEB		
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.886.697	€ 2.837.652
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	€ 632.636	€ 165.498
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	€ -75.684	€ -172.622
Realisatie uit hoofde van verkoop	€ -	€ -
Overige mutaties	€ 70.275	€ 56.169
Boekwaarde per 31 december	€ 3.513.925	€ 2.886.697
Herwaarderingsreserve 31 december	€ 495.576.920	€ 422.256.948

6.2. Overige reserves

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Eigen vermogen 1 januari	€ 504.521.902	€ 500.836.602
Resultaat Winst- en Verliesrekening	€ 77.322.655	€ 3.685.300
Mutatie boekjaar	€ 77.322.655	€ 3.685.300
Groepsvermogen 31 december	€ 581.844.557	€ 504.521.902
Herwaarderingsreserve ultimo boekjaar	€ -495.576.920	€ -422.256.948
Overige reserves 31 december	€ 86.267.637	€ 82.264.953

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het resultaat 2023 is overeenkomstig de statuten toegevoegd aan het vermogen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2024 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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Saldo begin boekjaar	€ 1.000.000	€ 2.130.949
correctie voorziening 2022	€ -	€ -164.119
Nieuwbouw project Luchen	€ -	€ -1.425.000
Renovatie project Rivershof	€ -1.000.000	€ 1.000.000
Renovatie project Rivershof	€ -	€ -541.830
Renovatie project Ruisvoornstraat	€ -	€ -
Totaal voorziening einde boekjaar	€ -	€ 1.000.000

7.2. Overige voorzieningen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 61.519	€ 51.456
Bij: dotaties	€ 23.217	€ 24.365
Af: opnames	€ -1.636	€ -14.302
Af: vrijval boekjaar	€ -12.287	€ 1
Boekwaarde per 31 december	€ 70.812	€ 61.519

8. Langlopende schulden

8.1. Leningen kredietinstellingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Saldo begin boekjaar	€ 130.931.209	€ 129.022.171
Bij: nieuwe leningen	€ 10.000.000	€ 7.000.000
Bij: agio leningruil Vestia	€ -	€ -
Totaal	€ 140.931.209	€ 136.022.171
Aflossing geborgde leningen	€ -4.180.196	€ -4.101.120
Aflossing ongeborgde leningen	€ -652.729	€ -949.552
Aflossing agio leningruil Vestia	€ -81.229	€ -40.291
Totaal leningen kredietinstellingen	€ 136.017.055	€ 130.931.209
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	€ -4.924.432	€ -4.837.008
Totaal langlopende schulden	€ 131.092.623	€ 126.094.201

Het gemiddelde rentepercentage van de afgesloten leningen bedraagt ultimo boekjaar 2,75%. De gemiddelde restant looptijd van de afgesloten leningen (op basis van de kasstroom aflossingen) bedraagt ultimo 2024 13,8 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 (gedeelte langlopend dat geborgd is betreft per 31 december 2024: € 126.910.148; 2023: € 121.090.360).

De saldo langlopende schulden met een aflossingsverplichting tussen de 1 jaar en 5 jaar bedraagt € 20.152.434. De aflossingsverplichting met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt € 111.021.420.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2024 € 136.028.000 (inclusief opgelopen rente ad € 1.746.000). 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

9.1. Schulden aan kredietinstellingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Kortlopend deel van de langlopende schulden	€ 4.924.432	€ 4.837.008
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	€ 4.924.432	€ 4.837.008

9.2. Schulden aan leveranciers

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Schulden aan leveranciers	€ 1.265.149	€ 1.746.427
Totaal schulden aan leveranciers	€ 1.265.149	€ 1.746.427

9.3. Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	€ 187.833	€ 98.693
Omzetbelasting	€ 465.214	€ 771.828
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 653.047	€ 870.521

9.4. Overige schulden

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
SPW nog af te dragen premies	€ 32.983	€ 23.068
Nog te betalen bankkosten 4e kwartaal	€ -	€ -
Overige	€ -	€ -
Totaal overige schulden	€ 32.983	€ 23.068

9.5. Overlopende passiva

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Niet vervallen rente diverse valutadagen t/m 31-12	€ 1.813.016	€ 1.546.873
Vooruitontvangen huur	€ 194.698	€ 191.805
Overige	€ 300.882	€ 88.520
Totaal overlopende passiva	€ 2.308.597	€ 1.827.198

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

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

- 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 betaalt 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 is onderhoudscontracten aangegaan waarbij er geen sprake is van langdurige verplichtingen.
- Per 31 december 2024 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 129,0% (ultimo 2023: 131,5%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,1%. 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.

H. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

10. Huuropbrengsten

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
DAEB		
Vastgoed in exploitatie	€ 24.952.667	€ 24.155.274
Overig vastgoed in exploitatie	€ 299.253	€ 294.276
	<u>€ 25.251.920</u>	<u>€ 24.449.550</u>
Huurderving DAEB	€ -175.856	€ -240.499
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -61.595	€ 58.694
Afboeking dubieuze debiteuren	€ 5.529	€ -62.488
	<u>€ -231.922</u>	<u>€ -244.293</u>
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>€ 25.019.997</u>	<u>€ 24.205.257</u>
Niet-DAEB		
Vastgoed in exploitatie	€ 198.309	€ 190.100
Overig vastgoed in exploitatie	€ 74.440	€ 72.564
	<u>€ 272.750</u>	<u>€ 262.665</u>
Huurderving Niet-DAEB	€ -816	€ -324
	<u>€ -816</u>	<u>€ -324</u>
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>€ 271.934</u>	<u>€ 262.341</u>
Overige huuropbrengsten	€ 332.916	€ 255.446
Totaal huuropbrengsten	<u>€ 25.624.847</u>	<u>€ 24.723.044</u>

De toename aan huuropbrengsten is voornamelijk een gevolg van het meer ontvangen van huur als gevolg van huurharmonisatie.

De gemiddelde huurverhoging, exclusief huurverlaging, per 1 juli 2024 bedroeg 5,29% (max. 5,3%).

11. Opbrengsten servicecontracten

11.1. Leveringen en diensten

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 264.724	€ 227.681
Voorschotten energielevering	€ 367.931	€ 341.374
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 632.655	€ 569.056

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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
WATERVERBRUIK	€ 8.995	€ 10.753
STROOMVERBRUIK	€ 79.564	€ 105.247
Schoonmaakkosten	€ 100.164	€ 99.616
Verrekend met huurders	€ -	€ -92
Administratiekosten	€ -	€ -
Lasten energielevering	€ 324.886	€ 308.326
Lasten onderhoudsactiviteiten Compaen Energie B.V.	€ 25.152	€ 50.013
Totaal lasten servicecontracten	€ 538.761	€ 573.863

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	€ 1.944.223	€ 1.300.785
Toegerekende overige beheerskosten	€ 1.033.835	€ 933.851
Bijdrage VVE	€ 241.208	€ 309.051
Overige beheerkosten	€ -19.395	€ 11.184
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 3.199.871	€ 2.554.871

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Onderhoudslasten NPO	€ 2.823.491	€ 4.140.073
Onderhoudslasten PO	€ 7.069.819	€ 8.199.292
Contractonderhoud	€ 662.048	€ 607.301
	€ 10.555.358	€ 12.946.667
Te activeren onderhoud	€ -1.232.959	€ -3.590.034
Rekening derden	€ -46.250	€ -66.322
	€ 9.276.150	€ 9.290.311
Toegerekende personeelskosten	€ 861.761	€ 530.187
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 347.952	€ 277.858
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 10.485.863	€ 10.098.355

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Belastingen en heffingen	€ 1.170.094	€ 1.107.363
Verzekeringen	€ 144.865	€ 151.208
Verhuurderheffing	€ -	€ 21.440
Overige	€ 214.127	€ 27.584
Totaal overige directe operationele lasten expl. bezit	€ 1.529.087	€ 1.307.595

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.

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Opbrengst (door)verkochte woningen		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€ 307.000	€ -
Opbrengst doorverkoop / terugbetaling korting	€ 18.376	€ 68.997
Totaal opbrengst (door)verkochte woningen	€ 325.376	€ 68.997
Boekwaarde (door)verkochte woningen		
Af: marktwaarde verkopen bestaand bezit	€ -168.399	€ -
Totaal boekwaarde (door)verkochte woningen	€ -168.399	€ -
Direct toerekenbare kosten		
Bij: teveel betaalde onroerende zaak belasting	€ -	€ -
Af: taxatie en advieskosten	€ -6.662	€ -
Totaal direct toerekenbare kosten	€ -6.662	€ -
Verkoopresultaat zonder toegerekende kosten	€ 150.316	€ 68.997
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	€ -7.854	€ -
Af: toegerekende overige organisatiekosten	€ -3.171	€ -
Totaal toegerekende kosten	€ -11.026	€ -
Verkoopresultaat bestaand bezit	€ 139.290	€ 68.997

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -
Mutatie onrendabele top vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -922.438
Mutatie onrendabele top renovatieproject	€ -	€ -
Afboeking vastgoed sloop	€ -	€ -
Vastgoed in exploitatie renovatieproject	€ -	€ -
	€ -	€ -922.438
Projectontwikkeling en -realisatie nieuwbouw		
Toegerekende personeelskosten	€ -266.431	€ -195.989
Toegerekende overige beheerskosten	€ -107.577	€ -102.714
	€ -374.008	€ -298.703
Totaal overige waardeveranderingen	€ -374.008	€ -1.221.141

16.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	€ 76.567.032	€ 16.117.928
Afname marktwaarde	€ -2.950.476	€ -14.962.301
Totaal DAEB in exploitatie	€ 73.616.555	€ 1.155.626
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	€ 632.636	€ 165.498
Afname marktwaarde	€ -75.684	€ -172.622
Totaal Niet-DAEB in exploitatie	€ 556.953	€ -7.124
Totaal in exploitatie	€ 74.173.508	€ 1.148.503

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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Governance en bestuur	€ 117.819	€ 117.422
Portfolio management, Asset Management, Treasury	€ -	€ 3.390
Jaarverslaggeving en control	€ 90.446	€ 110.353
Bijdrage AW	€ 34.375	€ 18.648
Obligo WSW	€ 37.448	€ 166.224
Bereidstellingsprovisie oblibolening WSW	€ 26.252	€ 17.697
Volkshuisvestelijke bijdrage	€ -	€ -
Toegerekende personeelskosten	€ 616.230	€ 481.108
Totaal overige organisatiekosten	€ 922.570	€ 914.842

18. Leefbaarheid

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Juridisch	€ 37.321	€ 13.075
Onderhoud	€ 79.320	€ 19.938
Overig	€ 56.111	€ 13.065
Toegerekende personeelskosten	€ 628.799	€ 300.887
Toegerekende overige beheerskosten	€ 253.890	€ 157.688
Totaal leefbaarheid	€ 1.055.441	€ 504.653

19. Financiële baten en lasten

19.1. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Rentebaten lening u/g	€ 7.330	€ 7.695
Rentebaten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 133.844	€ 9.732
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 141.174	€ 17.427

19.2. Rente lasten en soortgelijke kosten

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 3.615.540	€ 3.340.972
Rentelasten Belastingdienst	€ -	€ -
Overige rentelasten	€ -	€ -8.954
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 3.615.540	€ 3.332.018

20. Belastingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Acute vennootschapsbelasting	€ -1.639.206	€ -1.877.768
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	€ 9.674	€ 72.908
Latente vennootschapsbelasting	€ -38.146	€ -529.528
Totaal belastingen	€ -1.667.678	€ -2.334.388

Het effectieve vennootschapstarief ultimo 2024 bedraagt -/-2,32%, het toepasselijke tarief respectievelijk 19% en 25,80%. Voor een andere toelichting, zie de toelichting op de fiscale positie.

21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	-35.636	141.065
Afschrijvingen installaties Compaen Energie B.V.	30.449	131.704
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-5.187	272.769

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn de afschrijvingen verwerkt onder de lasten servicecontracten en de lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Gedurende 2024 zijn de berekende afschrijvingskosten aangesloten met de economische levensduur.

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Lonen en salarissen	€ 1.857.270	€ 1.490.982
Sociale lasten	€ 316.555	€ 231.582
Pensioenlasten	€ 215.110	€ 180.428
Ziekteverzuimuitkering	€ -155.230	€ -84.970
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€ 2.233.705	€ 1.818.023

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bij Compaen berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg in 2024 27,53 (in 2023 was dit 23,06).

De uitsplitsing naar activiteiten is als volgt:

Personeelsbezetting	2024	2023
Directie	1,00	1,00
MT -leden	1,50	2,00
Secretariaat	1,64	0,89
Communicatie	0,89	0,89
KCC	3,64	3,68
Verhuur & Incasso	3,28	2,51
Leefbaarheid	4,78	2,92
Coördinator vastgoedbeheer	0,31	0,15
Planmatig onderhoud	2,00	2,00
Niet planmatig onderhoud	1,00	1,00
Bedrijfsbureau	0,89	0,89
Bedrijfsadministratie	1,53	1,89
Planning & Control	1,42	0,92
ICT & Functioneel beheer	1,08	0,67
Ontwikkeling	1,58	0,67
Duurzaamheid	1,00	1,00
Totaal	27,54	23,06
Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen	4,45	6,38
Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	10,18	6,85

23. Overige bedrijfslasten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Huisvestingskosten	€ 539.237	€ 263.218
Algemene kosten	€ 1.333.725	€ 1.354.701
Uitzendkrachten	€ 1.788.079	€ 828.809
Ziekteverzuimverzekering	€ 43.121	€ 39.749
Reis- en verblijfskosten	€ 64.456	€ 37.860
Kosten opleidingen (excursies)	€ 69.943	€ 43.108
Overige personeelskosten	€ 125.995	€ 41.407
Belastingen en heffingen	€ 1.170.094	€ 1.107.363
Verzekeringen	€ 144.865	€ 151.208
Overige directe exploitatiekosten	€ 214.127	€ 27.584
Overige bedrijfslasten Compaen Energie B.V.	€ 55.808	€ 11.184
Totaal overige bedrijfslasten	€ 5.549.450	€ 3.906.191

24. Honoraria accountant

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Totale honoraria voor:		
- Het onderzoek van de jaarrekening	€ 90.000	€ 98.000
- Andere controlediensten	€ -	€ 13.000
Totaal honorarium accountantsorganisatie	€ 90.000	€ 111.000

Bovenstaand honoraria is gebaseerd op basis van het factuurstelsel, afgerond in duizendtalen.

I. 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 € 170.000. 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

Bezoldiging topfunctionaris		
bedragen x € 1	31-12-24	31-12-23
	J.M. Lobée	J.M. Lobée
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Bestuurder vanaf	01-04-2016	01-04-2016
Bestuurder tot	onbekend	onbekend
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning	144.115	136.079
Belastbare onkostenvergoedingen	0	2.405
Beloningen betaalbaar op termijn	22.087	16.358
Totaal bezoldiging	166.202	154.842

Toezichthoudende topfunctionarissen

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2024			
bedragen x € 1		H.J.G.M. Schellekens	P.J.G. Filott
Functie		voorzitter	lid
Duur dienstverband in 2024		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning		20.400	13.600
Belastbare onkostenvergoedingen		0	0
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0
Totaal bezoldiging		20.400	13.600
bedragen x € 1	C.J.M. Werts	F.J.J. Metsemakers	L. Snijders
Functie	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	13.600	13.600	13.600
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.600	13.600	13.600
Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2023			
bedragen x € 1		H.J.G.M. Schellekens	P.J.G. Filott
Functie		voorzitter	lid
Duur dienstverband in 2023		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning		19.560	13.040
Belastbare onkostenvergoedingen		0	0
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0
Totaal bezoldiging		19.560	13.040

bedragen x € 1	C.J.M. Werts	F.J.J. Metsemakers	L. Snijders
Functie	Lid	Lid	lid
Duur dienstverband 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	13.040	13.040	13.040
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.040	13.040	13.040

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2024 een bezoldiging boven de toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

J. Enkelvoudige Balans

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar	Boekjaar	
		2024	2023	
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.	€ 703.805.029	€ 623.408.726
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2.	€ 6.186.569	€ 5.623.920
4	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3.	€ 3.201.083	€ 3.768.616
			€ 713.192.681	€ 632.801.262
III Materiële vaste activa		1.		
1	Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4.	€ 2.642.620	€ 2.509.861
Totaal materiële vaste activa			€ 2.642.620	€ 2.509.861
IV Financiële vaste activa		2.		
3	Deelnemingen	2.1.	€ 1.797.017	€ 1.559.435
5	Latente belastingvordering(en)	2.2.	€ 775.998	€ 814.144
6	Leningen u/g	2.3.	€ 173.954	€ 183.250
Totaal financiële vaste activa			€ 2.746.969	€ 2.556.828
SOM DER VASTE ACTIVA			€ 718.582.270	€ 637.867.952

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
B. VLOTTENDE ACTIVA			
I Voorraden	3.		
3 Overige voorraden	3.1.	€ 94.675	€ 72.583
Totaal Voorraden		€ 94.675	€ 72.583
III Vorderingen			
	4.		
1 Huurdebiteuren	4.1	€ 48.936	€ 114.384
2 Overheid	4.2	€ 357	€ 3.668
6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	€ 475.340	€ 1.031.766
7 Overige vorderingen	4.4.	€ 129.025	€ 119.017
8 Overlopende activa	4.5.	€ 388.465	€ 423.930
Totaal vorderingen		€ 1.051.302	€ 1.701.895
V Liquide middelen	5.		
Liquide middelen	5.1	€ 2.428.975	€ 1.177.457
Totaal liquide middelen		€ 2.428.975	€ 1.177.457
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		€ 3.574.951	€ 2.951.935
TOTAAL ACTIVA		€ 722.157.221	€ 640.819.886

PASSIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
C. EIGENVERMOGEN			
Eigenvermogen			
1 Herwaarderingsreserve	6.2.	€ 495.576.920	€ 422.256.947
3 Overige reserves	6.3.	€ 86.267.636	€ 82.264.955
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		€ 581.844.557	€ 504.521.902
E. VOORZIENINGEN			
Voorzieningen			
1 Voorziening onrendabele investeringen	7.1.	€ -	€ 1.000.000
7 Overige voorzieningen	7.3.	€ 70.812	€ 61.519
TOTAAL VOORZIENINGEN		€ 70.812	€ 1.061.519
F. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Langlopende schulden			
2 Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1.	€ 131.092.623	€ 126.094.201
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		€ 131.092.623	€ 126.094.201
G. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Kortlopende schulden			
2 Schulden aan kredietinstellingen	9.1.	€ 4.924.432	€ 4.837.008
3 Schulden aan leveranciers	9.2.	€ 1.230.173	€ 1.584.472
4 Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3.	€ -	€ -
6 Belastingen en premies sociale verzekering	9.4.	€ 653.047	€ 870.521
8 Overige schulden	9.5.	€ 32.983	€ 23.068
9 Overlopende passiva	9.6.	€ 2.308.595	€ 1.827.197
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		€ 9.149.229	€ 9.142.265
TOTAAL PASSIVA		€ 722.157.221	€ 640.819.886

K. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Huuropbrengsten	10.	€ 25.624.847	€ 24.723.044
Opbrengsten servicecontracten	11.1.	€ 264.724	€ 227.681
Lasten servicecontracten	11.2.	€ -188.723	€ -215.524
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.	€ -3.219.266	€ -2.543.687
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.	€ -10.485.863	€ -10.098.355
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.	€ -1.529.087	€ -1.307.595
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 10.466.631	€ 10.785.564
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.	€ 325.376	€ 68.997
Toegerekende organisatiekosten	15.	€ -17.687	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -168.399	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15.	€ 139.290	€ 68.997
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1.	€ -374.008	€ -1.221.141
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2.	€ 74.173.508	€ 1.148.502
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.	€ 73.799.500	€ -72.639
Overige organisatiekosten	17.	€ -922.570	€ -914.842
Leefbaarheid	18.	€ -1.055.441	€ -504.653
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1.	€ 124.130	€ 17.427
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2.	€ -3.615.540	€ -3.340.972
Saldo financiële baten en lasten	19.	€ -3.491.411	€ -3.323.545
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.936.000	€ 6.038.883

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.936.000	€ 6.038.883
Belastingen	20.	€ -1.667.678	€ -2.334.388
Resultaat Deelnemingen	21.	€ 54.333	€ -19.195
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 77.322.655	€ 3.685.300

L. 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.

M. Toelichting op de enkelvoudige balans

1.1. Vastgoedbeleggingen

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

1.2. Materiële vaste activa

	Gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	€ 4.566.993	€ 403.580	€ 4.970.573
Afschrijvingen	€ -2.280.161	€ -180.552	€ -2.460.712
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.286.832	€ 223.029	€ 2.509.861
Investerings	€ 10.722	€ 86.400	€ 97.122
Desinvesteringen aanschafwaarde	€ -	€ -102.399	€ -102.399
Afschrijvingen lopend boekjaar	€ 79.788	€ -44.153	€ 35.636
Afschrijvingen desinvesteringen	€ -	€ 102.399	€ 102.399
Totaal mutaties	€ 90.511	€ 42.246	€ 132.757
Oorspronkelijke kosten	€ 4.577.716	€ 387.582	€ 4.965.297
Afschrijvingen	€ -2.200.372	€ -122.305	€ -2.322.678
Boekwaarde per 31 december	€ 2.377.343	€ 265.276	€ 2.642.619
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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	€ 4.500	€ 4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	€ 475.750	€ 292.500
Compaen Energie BV aandelen	€ 18.000	€ 18.000
	€ 498.250	€ 315.000
Compaen Energie BV installaties div. complexen	€ 1.244.435	€ 1.263.629
Resultaat op deelnemingen	€ 54.333	€ -19.195
Totaal deelnemingen	€ 1.797.017	€ 1.559.435

2.2. Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting op de 'Latenste belastingvorderingen', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

2.3. Leningen u/g

Voor een toelichting op de 'Leningen u/g', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

Vlottende activa

3. Voorraden

Voor een toelichting op de 'Voorraden', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren

Voor een toelichting op de 'Huurdebiteuren', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.2. Overheidsinstellingen

Voor een toelichting op de 'Overheidsinstellingen', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.3. Belastingen en premies sociale verzekering

Voor een toelichting op de 'Belastingen en premies sociale verzekering', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.4. Overige vorderingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	€ 129.025	€ 119.017
Totaal overige vorderingen	€ 129.025	€ 119.017

4.5. Overlopende activa

Voor een toelichting op de 'Overlopende activa', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

4.6. Vorderingen op groeps-mij

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Vorderingen op groeps-mij	€ 9.179	€ 9.130
Totaal Vorderingen op groeps-mij	€ 9.179	€ 9.130

5.1. Liquide middelen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Kas	€ 670	€ 817
Rabobank	€ 2.428.305	€ 1.176.640
Totaal Direct opvraagbaar	€ 2.428.975	€ 1.177.457

6. Eigen vermogen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Herwaarderingsreserve 31 december	€ 495.576.920	€ 422.256.947
Overige reserves per 31 december	€ 86.267.636	€ 82.264.955
Eigen vermogen 31 december	€ 581.844.557	€ 504.521.902

Voor een toelichting op het 'Eigen vermogen', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

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

7. Voorzieningen

Voor een toelichting op de 'Voorzieningen', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

8. Langlopende schulden

Voor een toelichting op de 'Langlopende schulden', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

9. Kortlopende schulden

9.1. Schulden aan kredietinstellingen

Voor een toelichting op de 'Schulden aan kredietinstellingen', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

9.2. Schulden aan leveranciers

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Schulden aan leveranciers	€ 1.230.173	€ 1.584.472
Totaal schulden aan leveranciers	€ 1.230.173	€ 1.584.472

9.3. Schulden aan groepsmaatschappijen

Er bestaat per einde kalenderjaar 2024 als ook 2025 geen openstaand saldo aan groepsmaatschappijen.

Over de rekening-courant positie word gezien het zeer kortlopend karakter geen rente berekend.

9.3. Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	€ 187.833	€ 98.693
Omzetbelasting	€ 465.214	€ 771.828
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 653.047	€ 870.521

9.4. Overige schulden

Voor een toelichting op de 'Overige schulden', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

9.5. Overlopende passiva

Voor een toelichting op de 'Overlopende passiva', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voor een toelichting op de 'Niet uit de balans blijkende verplichtingen', zie de toelichting op de geconsolideerde balans.

N. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

10. Huuropbrengsten

Voor een toelichting op de 'Huuropbrengsten', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

11. Opbrengsten servicecontracten

11.1. Opbrengsten servicecontracten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 264.724	€ 227.681
Totaal opbrengsten servicecontracten	€ 264.724	€ 227.681

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

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
WATERVERBRUIK	€ 8.995	€ 10.753
STROOMVERBRUIK	€ 79.564	€ 105.247
Schoonmaakkosten	€ 100.164	€ 99.616
Verrekend met huurders	€ -	€ -92
Administratiekosten	€ -	€ -
Totaal lasten servicecontracten	€ 188.723	€ 215.524

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	€ 1.944.223	€ 1.300.785
Toegerekende overige beheerskosten	€ 1.033.835	€ 933.851
Bijdrage VVE	€ 241.208	€ 309.051
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ 3.219.266	€ 2.543.687

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

14. Overige operationele lasten exploitatie bezit

Voor een toelichting op de 'Overige operationele lasten exploitatie bezit', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Voor een toelichting op de 'Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

16. Waardeverandering vastgoedportefeuille

16.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor een toelichting op de 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

16.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor een toelichting op de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille', zie 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', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

17.2 Kosten overige activiteiten

Voor een toelichting op de 'Kosten overige activiteiten', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

18. Leefbaarheid

Voor een toelichting op de 'Leefbaarheid', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

19. Financiële baten en lasten

19.1. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Rentebaten lening u/g	€ 7.330	€ 7.695
Rentebaten leningen overheid en kredietinstellingen	€ 116.800	€ 9.732
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 124.130	€ 17.427

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', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

21. Resultaat deelnemingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Resultaat Compaen Energie B.V.	€ 54.333	€ -19.195
Resultaat deelnemingen	€ 54.333	€ -19.195

22. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	€ -35.636	€ 141.065
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	€ -35.636	€ 141.065

23. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

24. Overige bedrijfslasten

	Boekjaar	Boekjaar
	2024	2023
Huisvestingskosten	€ 539.237	€ 263.218
Algemene kosten	€ 1.333.725	€ 1.354.701
Uitzendkrachten	€ 1.788.079	€ 828.809
Ziekteverzuimverzekering	€ 43.121	€ 39.749
Reis- en verblijfskosten	€ 64.456	€ 37.860
Kosten opleidingen (excursies)	€ 69.943	€ 43.108
Overige personeelskosten	€ 125.995	€ 41.407
Belastingen en heffingen	€ 1.170.094	€ 1.107.363
Verzekeringen	€ 144.865	€ 151.208
Overige directe exploitatiekosten	€ 214.127	€ 27.584
Totaal overige bedrijfslasten	€ 5.493.643	€ 3.895.008

25. Honoraria accountant

Voor een toelichting op de 'Honoraria accountant', zie de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

O. Toelichting fiscale positie

Commercieel- fiscale winst-en-verliesrekening 2024

	commercieel	verschil	fiscaal
Ontvangsten			
huuropbrengsten	€ 25.332.203	€ -	€ 25.332.203
opbrengsten servicecontracten	€ 266.355	€ -	€ 266.355
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 150.316	€ 43.720	€ 194.036
overige bedrijfsopbrengsten	€ 332.916	€ -	€ 332.916
bedrijfsopbrengsten	€ 26.081.789	€ 43.720	€ 26.125.509
Lasten			
afschrijvingen (im)materiële vaste activa	€ 35.636	€ -417.517	€ -381.881
lonen en salarissen	€ -1.857.270	€ -	€ -1.857.270
sociale lasten	€ -316.555	€ -	€ -316.555
pensioenlasten	€ -215.110	€ -	€ -215.110
onderhoudslasten	€ -9.276.150	€ -	€ -9.276.150
leefbaarheid	€ -172.751	€ -	€ -172.751
lasten servicecontracten	€ -214.081	€ -	€ -214.081
overige bedrijfslasten	€ -5.785.354	€ 305.368	€ -5.479.986
bedrijfslasten	€ -17.801.636	€ -112.149	€ -17.913.785
BEDRIJFSRESULTAAT	€ 8.280.153	€ -68.429	€ 8.211.724
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 74.173.508	€ -74.173.508	€ -
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 74.173.508	€ -74.173.508	€ -
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 124.130	€ -	€ 124.130
rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.641.792	€ -44.311	€ -3.686.103
som der financiële baten en lasten	€ -3.517.662	€ -44.311	€ -3.561.973
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	€ 78.935.999	€ -74.286.248	€ 4.649.751

	commercieel	verschil	fiscaal
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	€ 78.935.999	€ -74.286.248	€ 4.649.751
venootschapsbelasting (acuut)	€ -1.629.532	€ 1.629.532	€ -
venootschapsbelasting (latent)	€ -38.146	€ 38.146	€ -
resultaat deelnemingen	€ 54.333	€ 30.449	€ 84.782
fiscale aanwending herinvesteringsreserve	€ -	€ -194.036	€ -194.036
belastingen en buitengewone resultaten	€ -1.613.345	€ 1.504.091	€ -109.254
RESULTAAT NA BELASTINGEN	€ 77.322.654	€ -72.782.157	€ 4.540.497

Berekening belastbaar bedrag 2024

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
FISCALE WINST	€ 4.522.087	€ 18.410	€ 4.540.497
niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	€ 7.075	€ 109	€ 7.184
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	€ -19.236	€ -296	€ -19.532
dotatie herinvesteringsreserve	€ -175.660	€ -18.376	€ -194.036
aanwending herinvesteringsreserve	€ 175.660	€ 18.376	€ 194.036
vrijval herinvesteringsreserve	€ -	€ -	€ -
niet-aftrekbare rente (ATAD)	€ 1.849.925	€ 28.157	€ 1.878.082
extracomptabele correcties	€ 1.837.764	€ 27.970	€ 1.865.734
BELASTBARE WINST	€ 6.359.851	€ 46.380	€ 6.406.231
verliesverrekening	€ -	€ -	€ -
BELASTBAAR BEDRAG	€ 6.359.851	€ 46.380	€ 6.406.231
Acute vennootschapsbelasting	€ 1.627.242	€ 11.966	€ 1.639.208
voorlopige aanslagen	€ -1.833.513	€ -13.483	€ -1.846.996
<i>betaald op voorlopige aanslagen</i>	€ 1.833.513	€ 13.483	€ 1.846.996
Resteert te betalen (+/+) / terug te ontvangen (-/-)	€ -206.271	€ -1.517	€ -207.788

P. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Boekjaar 2024

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2024 DAEB	2024 Niet- DAEB	2024 Eliminaties	2024 Totaal
Huuropbrengsten	10	€ 25.352.913	€ 271.934	€ -	€ 25.624.847
Opbrengsten servicecontracten	11.1	€ 260.707	€ 4.017	€ -	€ 264.724
Lasten servicecontracten	11.2	€ -185.859	€ -2.864	€ -	€ -188.723
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	€ -3.170.415	€ -48.852	€ -	€ -3.219.266
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	€ -10.326.742	€ -159.121	€ -	€ -10.485.863
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	€ -1.505.883	€ -23.204	€ -	€ -1.529.087
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 10.424.721	€ 41.910	€ -	€ 10.466.631
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	€ 325.376	€ -	€ -	€ 325.376
Toegerekende organisatiekosten	15	€ -17.419	€ -268	€ -	€ -17.687
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -168.399	€ -	€ -	€ -168.399
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	€ 139.559	€ -268	€ -	€ 139.290
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	€ -374.008	€ -	€ -	€ -374.008
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	€ 73.616.555	€ 556.953	€ -	€ 74.173.508
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	€ 73.242.548	€ 556.953	€ -	€ 73.799.500
Overige organisatiekosten		€ -908.570	€ -14.000	€ -	€ -922.570
Leefbaarheid	18	€ -1.039.425	€ -16.016	€ -	€ -1.055.441
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	€ 122.246	€ 1.884	€ -	€ 124.130
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	€ -3.560.675	€ -54.865	€ -	€ -3.615.540
Saldo financiële baten en lasten	19	€ -3.438.429	€ -52.982	€ -	€ -3.491.411
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.420.404	€ 515.597	€ -	€ 78.936.001

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2024	2024	2024	2024
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 78.420.404	€ 515.597	€ -	€ 78.936.001
Belastingen	20	€ -1.642.371	€ -25.307	€ -	€ -1.667.678
Resultaat Deelnemingen	21	€ -	€ 54.333	€ -	€ 54.333
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 76.778.033	€ 544.623	€ -	€ 77.322.656

Boekjaar 2023

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2023 DAEB	2023 Niet- DAEB	2023 Eliminaties	2023 Totaal
Huuropbrengsten	10	€ 24.460.703	€ 262.341	€ -	€ 24.723.044
Opbrengsten servicecontracten	11.1	€ 224.199	€ 3.482	€ -	€ 227.681
Lasten servicecontracten	11.2	€ -212.228	€ -3.296	€ -	€ -215.524
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	€ -2.504.787	€ -38.899	€ -	€ -2.543.687
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	€ -9.943.926	€ -154.430	€ -	€ -10.098.355
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	€ -1.287.599	€ -19.996	€ -	€ -1.307.595
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 10.736.363	€ 49.201	€ -	€ 10.785.564
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	€ 68.997	€ -	€ -	€ 68.997
Toegerekende organisatiekosten	15	€ -	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -	€ -	€ -	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	€ 68.997	€ -	€ -	€ 68.997
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	€ -1.221.141	€ -	€ -	€ -1.221.141
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	€ 1.155.626	€ -7.124	€ -	€ 1.148.502
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	€ -65.515	€ -7.124	€ -	€ -72.639
Overige organisatiekosten		€ -900.852	€ -13.990	€ -	€ -914.842
Leefbaarheid	18	€ -496.936	€ -7.717	€ -	€ -504.653
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	€ 17.160	€ 267	€ -	€ 17.427
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	€ -3.289.880	€ -51.092	€ -	€ -3.340.972
Saldo financiële baten en lasten	19	€ -3.272.720	€ -50.825	€ -	€ -3.323.545
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 6.069.337	€ -30.455	€ -	€ 6.038.882

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2023 DAEB	2023 Niet- DAEB	2023 Eliminaties	2023 Totaal
---	--	--------------	-----------------------	---------------------	----------------

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		€ 6.069.337	€ -30.455	€ -	€ 6.038.882
Belastingen	20	€ -2.298.689	€ -35.699	€ -	€ -2.334.388
Resultaat Deelnemingen	21	€ -	€ -19.195	€ -	€ -19.195
RESULTAAT NA BELASTINGEN		€ 3.770.648	€ -85.349	€ -	€ 3.685.299

Q. Model naar DAEB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroomoverzicht

Boekjaar 2024

	2024	2024	2024	2024
ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	€ 25.454.701	€ 273.026	€ -	€ 25.727.727
Vergoedingen	€ 260.707	€ 4.017	€ -	€ 264.724
Saldo ingaande kasstromen	€ 25.828.553	€ 269.398	€ -	€ 26.097.951
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ 2.115.635	€ 32.599	€ -	€ 2.148.234
Onderhoudsuitgaven	€ 9.444.211	€ 36.080	€ -	€ 9.480.291
Overige bedrijfsuitgaven	€ 5.783.710	€ 89.119	€ -	€ 5.872.829
Renteuitgaven	€ 3.418.754	€ 52.678	€ -	€ 3.471.432
Verhuurderheffing	€ -	€ -	€ -	€ -
Leefbaarheid	€ 187.690	€ 2.892	€ -	€ 190.582
Vennootschapsbelasting	€ 1.056.822	€ 16.284	€ -	€ 1.073.106
Saldo uitgaande kasstromen	€ 22.006.822	€ 229.652	€ -	€ 22.236.474
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.821.731	€ 39.746	€ -	€ 3.861.477
	2024	2024	2024	2024
ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2024 (Bedragen x €1)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal

(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN**MVA ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 319.122	€ -	€ -	€ 319.122
Saldo MVA ingaande kasstroom	€ 319.122	€ -	€ -	€ 319.122

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	€ 6.550.521	€ -	€ -	€ 6.550.521
Woningverbetering	€ 1.232.959	€ -	€ -	€ 1.232.959
Aankoop verhuureenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
Investerings overig	€ 94.768	€ 1.460	€ -	€ 96.228
Uitgaven verbindingen	€ 183.249	€ -	€ -	€ 183.249
Saldo MVA uitgaande kasstromen	€ 8.061.497	€ 1.460	€ -	€ 8.062.957

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

€ -7.742.375	€ -1.460	€ -	€ -7.743.835
---------------------	-----------------	------------	---------------------

FINANCIERINGSACTIVITEITEN**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	€ 10.000.000	€ -	€ -	€ 10.000.000
---------------------------	--------------	-----	-----	--------------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	€ 4.213.394	€ -	€ -	€ 4.213.394
Aflossing ongeborgde leningen	€ 652.729	€ -	€ -	€ 652.729
				€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 5.133.877	€ -	€ -	€ 5.133.877

Toename/afname van geldmiddelen

€ 1.213.233	€ 38.286	€ -	€ 1.251.519
--------------------	-----------------	------------	--------------------

Wijziging kortgeld	€ -	€ -	€ -	€ -
--------------------	-----	-----	-----	-----

Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 1.177.457	€ -	€ -	€ 1.177.457
---	-------------	-----	-----	-------------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 2.390.690	€ 38.285	€ -	€ 2.428.975
---	-------------	----------	-----	-------------

Toename (afname) van geldmiddelen

€ 1.213.233	€ 38.286	€ -	€ 1.251.519
--------------------	-----------------	------------	--------------------

Boekjaar 2023

	2023	2023	2023	2023
ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2023 (Bedragen x €1)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	€ 24.541.648	€ 263.209	€ -	€ 24.804.857
Vergoedingen	€ 224.199	€ 3.482	€ -	€ 227.681
Saldo ingaande kasstromen	€ 24.765.848	€ 335.688	€ -	€ 25.101.536
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	€ 1.871.798	€ 29.069	€ -	€ 1.900.867
Onderhoudsuitgaven	€ 10.308.164	€ 6.758	€ -	€ 10.314.922
Overige bedrijfsuitgaven	€ 4.322.478	€ 67.128	€ -	€ 4.389.606
Renteuitgaven	€ 3.631.041	€ 56.390	€ -	€ 3.687.431
Verhuurderheffing	€ 21.440	€ -	€ -	€ 21.440
Leefbaarheid	€ 56.127	€ 872	€ -	€ 56.999
Vennootschapsbelasting	€ 1.702.598	€ 26.441	€ -	€ 1.729.039
Saldo uitgaande kasstromen	€ 21.913.646	€ 186.658	€ -	€ 22.100.304
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.852.202	€ 149.030	€ -	€ 3.001.232
	2023	2023	2023	2023
ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2023 (Bedragen x €1)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal

(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN**MVA ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo MVA ingaande kasstroom	€ -	€ -	€ -	€ -

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	€ 4.183.455	€ -	€ -	€ 4.183.455
Woningverbetering	€ 2.952.935	€ -	€ -	€ 2.952.935
Aankoop verhuureenheden	€ -	€ -	€ -	€ -
Investerings overig	€ 157.497	€ 2.446	€ -	€ 159.943
Uitgaven verbindingen	€ -	€ 52.500	€ -	€ 52.500
Saldo MVA uitgaande kasstromen	€ 7.293.887	€ 54.946	€ -	€ 7.348.833
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	€ -7.293.887	€ -54.946	€ -	€ -7.348.833

FINANCIERINGSACTIVITEITEN**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	€ 7.000.000	€ -	€ -	€ 7.000.000
---------------------------	-------------	-----	-----	-------------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	€ 3.821.928	€ -	€ -	€ 3.821.928
Aflossing ongeborgde leningen	€ 948.057	€ -	€ -	€ 948.057
				€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 2.230.015	€ -	€ -	€ 2.230.015

Toename/afname van geldmiddelen

Wijziging kortgeld	€ -	€ -	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 3.295.043	€ -	€ -	€ 3.295.043
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 1.083.373	€ 94.084	€ -	€ 1.177.457
Toename (afname) van geldmiddelen	€ -2.211.670	€ 94.084	€ -	€ -2.117.586

R. Ondertekening van de jaarstukken

Goedkeuring jaarstukken 2024

Het bestuur van Woningstichting Compaen verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaen in 2024 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken over 2024 goed.

Was getekend

J.M. Lobée

Directeur-bestuurder

Helmond, 25 juni 2025

Vaststelling jaarstukken 2024

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Compaen verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaen in 2024 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25, lid 6 van de statuten van Woningstichting Compaen stelden wij op 25 juni 2025 de jaarstukken 2024 vast.

Was getekend door:

H.J.G.M. Schellekens, voorzitter

C.J.M. Werts

P.J.G. Filott

F.J.J. Metsemakers

L. Snijders

Helmond, 25 juni 2025

Aan de raad van commissarissen van
Woningstichting Compaen

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

T: +31 (0)40 250 57 00

eindhoven@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Compaen te Helmond gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Compaen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Compaen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt***Geïdentificeerd fraude risico***

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen.

Controlewerkzaamheden en observaties

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Analyse van de consistente toepassing van de gekozen waarderingsgrondslagen en het beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben wij in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd, bijvoorbeeld aan de hand van de economische inputparameters en middels backtesting werkzaamheden.
 - Met betrekking tot de voorziening voor onrendabele investeringen hebben we vastgesteld dat de uitgangspunten voor de voorziening plausibel zijn.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de Raad van Commissarissen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude als gevolg van management override.

Fraude in de gunning van opdrachten***Geïdentificeerd fraude risico***

Woningstichting Compaen is qua aantal werknemers een relatief beperkte organisatie. Hiernaast worden er als onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering omvangrijke bedragen geïnvesteerd in nieuwbouw, renovaties, ingrijpende verbouwingen en planmatig onderhoud. Hiernaast wordt binnen de stichting deels gewerkt met vaste ketenpartners. Hierdoor onderkennen wij het risico op fraude in de gunning van opdrachten.

Controlewerkzaamheden en observaties

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Het vaststellen van het bestaan en werking van de interne beheersingsmaatregelen rond het proces van gunning van opdrachten boven een drempelbedrag.
- Vaststellen dat geen materiele opdrachten zijn gegund aan verbonden partijen.
- Detailcontrole op mogelijke risico's op fraude in de gunning van opdrachten bij leveranciers waarbij de feitelijke inkopen blijken uit de uitgevoerde spend-analyse de uitvoeringsmaterialiteit overschrijden.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude als gevolg van fraude in de gunning van opdrachten.

Frauderisico bij onrechtmatige uitstroom van middelen***Geïdentificeerd fraude risico***

Wij onderkennen een frauderisico op het onrechtmatig onttrekken van liquide middelen doordat de interne beheersing rondom het betalingsverkeer niet optimaal is ingericht, waaronder voldoende afgedwongen functiescheiding. Het ontbreken van adequate controlemaatregelen binnen de betaalomgeving maakt het mogelijk dat onregelmatigheden niet tijdig worden gesignaleerd of voorkomen.

Controlewerkzaamheden en observaties

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het betaalproces in kaart gebracht en het bestaan getoetst.
- Wij hebben een download ontvangen van de banktransacties (CAMT.053-bestand). Middels dit bestand zijn verschillende analyses verricht. Wij hebben onder andere gecontroleerd of er meerdere ontvangers zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer.
- Wij hebben middels software een IBAN-NAAM controle uitgevoerd om vast te stellen of de naam van de tegenrekeningen overeenkomt met de naam uit de IBAN-NAAM software.
- Het op sample basis uitvoeren van detailcontroles op de uitgevoerde betalingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude als gevolg van fraude in de rechtmatige uitstroom van geldmiddelen.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Compaen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en eventuele verkopen zijn omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Jaarlijks maakt de directeur-bestuurder een inschatting van de mogelijkheid om de toegelaten instelling in continuïteit voort te zetten voor minimaal de 12 maanden volgend op de datum van het opmaken van de jaarrekening. Wij verwijzen in dit kader naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in het hoofdstuk risico's en onzekerheden van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value, de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde), dekkingsratio en de Interest Coverage Ratio. De hiervoor genoemde ratio's voor de jaren 2025 tot en met 2029 voldoen naar verwachting aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald. Gedurende het boekjaar 2024 is eveneens voldaan aan deze norm.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten voor een periode van minimaal 12 maanden datering van onze controleverklaring.

Wij hebben de financiële positie, de historische kasstromen en de verwachte toekomstige kasstromen van Woningstichting Compaen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Compaen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken. Hiernaast hebben wij de beschikbare Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023 d.d. 29 november 2024 vanuit Autoriteit woningcorporaties, de beoordeling risicoprofiel WSW d.d. 7 maart 2024 alsook de borgbaarheid van de corporatie aan de hand van de brief vanuit WSW d.d. 3 juli 2024 meegenomen in onze overwegingen.

Op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole en de financiële positie van de toegelaten instelling zoals deze blijkt uit de jaarrekening, hebben wij geen materiële onzekerheid geconstateerd omtrent de mogelijkheid om de toegelaten instelling in continuïteit voort te zetten voor minimaal 12 maanden volgend op de datum van onze controleverklaring.

Onze bevindingen zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 53-54]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Compaen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6 sub a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Het jaarstuk omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over [de jaarrekening]. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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

Eindhoven, 27 juni 2025

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "GJ.P. den Brok", written over a horizontal line.

drs. G.J.P. den Brok RA

Contact

→ [Klik hier om naar onze website te gaan](#)