

Jaarverslag 2021 - Woningstichting Compæen

Het bestuur van onze organisatie biedt hierbij het door haar opgestelde jaarverslag 2021 aan

Het jaarverslag is vastgesteld door de RvC op 23 juni 2022.



Voorwoord

Voorwoord Directeur-Bestuurder

Beste lezer,

Voor u liggen de jaarstukken van Woningstichting Compaen over 2021. Het was weer een bijzonder jaar met diverse lockdowns en coronavarianten. Ik wil dit voorwoord dan ook beginnen met een groot compliment naar alle medewerkers van Compaen. Het lijkt inmiddels vanzelfsprekend, maar het is toch bijzonder: thuis- en hybride werken, flexibel zijn in planningen wegens scholen die klassen naar huis sturen of samenwerkingspartners die wegens ziekte niet kunnen leveren. Dit vraagt veel van mensen en iedereen heeft weer zijn of haar bijdrage geleverd aan de mooie resultaten over 2021. Veel dank en complimenten!

Net op het moment dat we dachten dat zaken weer enigszins zouden normaliseren is Rusland Oekraïne binnengevallen. 2022 zal daardoor ook een heel bijzonder jaar worden. Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf is die oorlog al zo'n 2 maanden aan de gang en is een einde helaas nog niet in zicht. Deze opeenvolging van crises heeft onmiskenbaar gevolgen voor onze bewoners en voor ons werk. De hoge energielasten waren eind 2021 al een zorg. Door de oorlog zijn de energieprijzen nog verder gestegen. Voor ons betekent dat enerzijds extra alert zijn om bewoners die hierdoor in betalingsproblemen komen waar mogelijk te helpen. Anderzijds betekent het dat we zo snel als we kunnen onze woningen energiezuiniger maken.

Als ik terugkijk op 2021 ben ik ontzettend trots op wat we met zijn allen hebben bereikt bij Compaen. Door onze inzet op bijvoorbeeld duurzaamheid hebben we naast een A in de benchmark recent ook de tweede plaats gehaald in de republiq duurzaamheidsprijs over 2021 (voor meer informatie, zie <https://www.republiq.nl/duurzaamheidsprijs>). Concreet hebben we op meer dan 33% van onze woningen een pakket zonnepanelen geplaatst, ligt ook het dak van ons kantoor vol met panelen en neemt onze hoeveelheid aardgasvrije woningen zowel door nieuwbouw als door renovatie toe. Veelal gebruiken we bewezen techniek, maar ook experimenten met infraroodverwarming of warmtewingevels schuwen we niet. Verduurzamen van bestaande woningen doen we zowel projectmatig als bij mutatie. Zowel voor het klimaat als de betaalbaarheid voor de bewoners willen we haast maken met de verduurzaming. Ik ben er trots op dat we een goed tempo halen.

Op het gebied van nieuwbouw hebben we in 2021 slechts 4 woningen opgeleverd. Dit komt onder andere doordat projecten vertraging hebben opgelopen in de ruimtelijke procedures. Deze 4 multifunctionele woningen zijn ingezet om doorstroming te bevorderen. Huurders op leeftijd zijn actief benaderd om te verhuizen. De grotere eengezinswoningen die hierdoor vrijkwamen zijn weer verhuurd aan gezinnen. Met de 40 appartementen die we in januari 2022 opleveren zetten we ook in op doorstroming. Deze 40 zijn onderdeel van een groter plan waarin we wonen en zorg in het centrum van Mierlo Hout toekomstbestendig willen vormgeven. Dit doen we samen met Savant Zorg. Compaen maakt nog 99 woningen in dat project. In Stiphout komen er nog ca 70 woningen in twee projecten bij. Eén van die projecten is al in uitvoering. In Mierlo hebben we ook nog bijna 70 woningen gepland staan. Hier zitten ook onze 16 biobased woningen bij. De Raad van State moest er aan te pas komen om de bezwaren voor dat plan te liften. In 2022 kunnen we starten met het plaatsen van deze superduurzame huizen. Kortom: we werken samen met onze partners en werkgemeentes hard aan het terugdringen van het woningtekort. Daarbij merken we dat vrijwel alle partijen te kampen hebben met tekort aan capaciteit. Dit remt de snelheid waarmee we woningen toevoegen en voedt bij mij de zorg dat we de toenemende vraag naar woonruimte met het huidige bouwtempo niet kunnen bijhouden. Dit vraagt om anders denken, doen en organiseren in de bouw en ontwikkeling en de verdere uitrol van onze regionale bouwstroom.

In de samenwerking tussen de corporaties in de regio hebben we naast de start van de regionale bouwstroom in 2021 nog een aantal mooie resultaten geboekt dit jaar. In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen hebben we met z'n dertien in een gezamenlijke campagne opnieuw aandacht gevraagd voor voldoende betaalbare woningen, verduurzaming en een inclusieve samenleving.

Meer lokaal hebben we in Helmond met 6 corporaties een gezamenlijke portefeuillestrategie opgezet en samen met de gemeente de basis gelegd voor een langjarige strategische samenwerking, waarin we ook concreet projecten hebben benoemd. Zo gaat Compaen samen met WoCom, Woonbedrijf en de gemeente aan de slag om de sociale ruggengraat van de innovatieve nieuwbouwwijk BSD vorm te geven. Een mooie samenwerking waarin we naar de gemeente als 1 corporatie opereren.

We zijn graag in gesprek met onze bewoners en belanghouders over wat er speelt en leeft in woning, straat of buurt. Daarvoor organiseren we onder anderen straatvergaderingen, wijkbijeenkomsten en aan-de-voordeur-gesprekken. Door corona was dat allemaal wat ingewikkelder de afgelopen jaren, maar we zijn er mee doorgegaan. Zo hebben we in 2021 één van onze oude onderhoudsbussen omgetoverd tot straatbus. Ook is het gelukt om weer een live-stakeholdersbijeenkomst te houden, waarbij we met elkaar in gesprek gingen over de krapte op de woningmarkt en wat dat doet met leefbaarheid in buurten en wijken. Het was een inspirerende middag.

Ondanks corona toch vele mooie resultaten bereikt in 2021. Het mooiste resultaat kwam uit het uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek. Door corona was de vanzelfsprekendheid om dicht bij de huurder te staan ineens minder vanzelfsprekend. Wij wilden daarom graag weten hoe we onze dienstverlening op afstand in de toekomst zouden kunnen verbeteren. Meer dan 700 huurders hebben de tijd genomen om de uitgebreide enquête in te vullen om ons te helpen. Daar zijn we heel dankbaar voor. Nog dankbaarder zijn we voor de tips en de mooie complimenten die we hebben gekregen met ene 8,2 als gemiddelde waardering. Daar zijn we heel blij mee en heel trots op. Een geweldige teamprestatie van Compaen en natuurlijk de vele professionals die voor ons bij de bewoners thuis werken.



Mijn voorwoord in het vorige jaarverslag sloot ik af met “en overigens ben ik van mening dat de verhuurderheffing moet worden afgeschaft”. Dit lijkt in 2023 echt te gaan gebeuren. Hele mooi! Ik moet nu wel op zoek naar een nieuwe afsluiter. Hopelijk komt die ook uit.

En overigens ben ik van mening dat we een einde moeten maken aan armoede.



23 juni 2022

Joost Lobée

Directeur bestuurder

Highlights boekjaar 2021

MEDEWERKERS

26

FTE'S

22,72



AANTAL WONINGEN

3.433



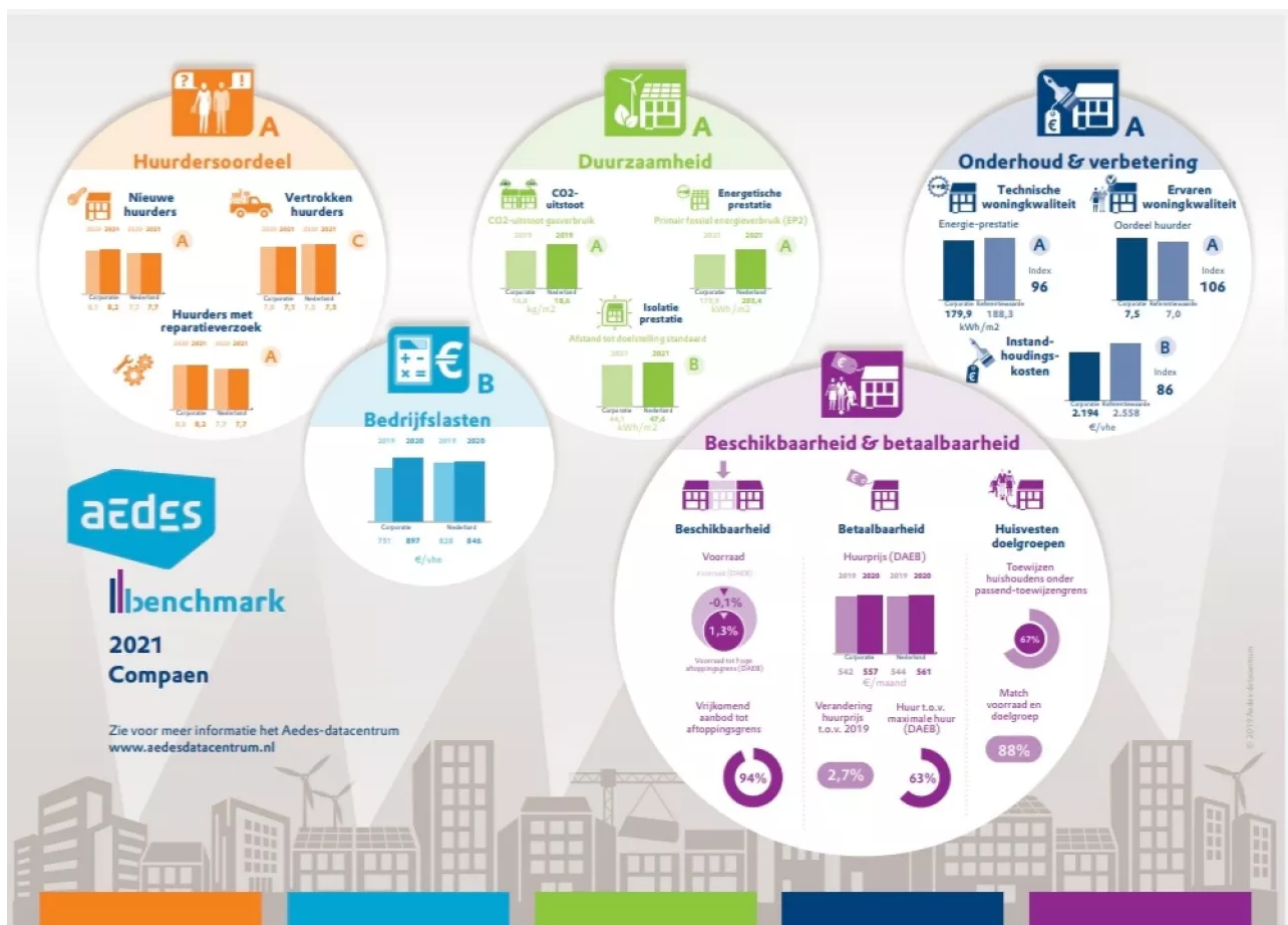
AANTAL OVERIGE OBJECTEN

349



TOEWIJZINGEN

188



Aantal verhuureenheden

Gegevens woningbezit	Boekjaar	Boekjaar
Aantal verhuureenheden in exploitatie	2021	2020
Woningen en woongebouwen	3.433	3.442
Garages	184	184
Parkeerplaatsen	149	149
Bedrijfsgebouwen	16	11
Totaal	3.782	3.786

Mutaties in het woningbezit

Woningen en woongebouwen

Nieuwbouw	4	0
Aankoop	1	0
Verkoop	-1	-3
Mutatie type	1	0
Sloop	-14	0
Totaal	-9	-3

Overige mutaties

Garages	0	0
Parkeerplaatsen	0	0
Bedrijfsgebouwen	5	0
Totaal	5	0

Aantal woningen naar huurprijsklasse (2021 en 2020)

Aantal woningen naar huurprijsklasse (2021 en 2020)	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Goedkoop, minder dan € 442,46 (€ 432,51)	365	297
Betaalbaar, tussen € 442,46 en € 633,25 (€ 619,01)	2.207	2.138
Betaalbaar, tussen € 633,25 en € 678,66 (€ 663,40)	620	587
Duurder, tussen € 678,66 en € 752,33 (€ 737,14)	186	283
Duur, meer dan € 752,33	55	137
Totaal	3.433	3.442

Het verhuren van woningen

Het verhuren van woningen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Woningzoekenden centrale registratie	173.766	182.143
Mutaties	188	181
Mutatiegraad	5,14%	5,30%
Huurmatigingen totaal	0	0
Huurachterstand in %	0,36%	0,48%
Huurderving in %	1,54%	1,33%
Automatische incasso's in %	76,40%	74,30%

Kwaliteit

Kwaliteit	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Onderhoud per woning	€ 1.949	€ 1.823

Prijs / kwaliteit verhouding

Prijs / kwaliteit verhouding	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Gemiddelde netto huurprijs	€ 566	€ 565
Gemiddeld aantal punten wws	170,0	167,8

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
ICR	2,29	1,54
Loan to Value (op basis beleidswaarde)	40,93%	45,71%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	58,12%	54,26%
Solvabiliteit (marktwaarde)	78,18%	78,09%
Dekkingsratio	24,95%	27,22%
Onderpandratio (nieuw met ingang van 2020)	19,04%	24,79%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,74%	3,34%

Balans en winst- & verliesrekening

Balans en winst- & verliesrekening	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Eigen vermogen per woning	€ 134.420	€ 123.184
Totaal opbrengsten per woning	€ 6.838	€ 6.747
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten per woning	€ 575	€ 605
Overige dir. operationele lasten expl. bezit per woning	€ 1.319	€ 1.218

Personeelsbezetting

Personeelsbezetting	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Directie / Secretariaat	1,78	1,78
Financiën	4,31	4,86
Wonen	8,92	7,40
Leefbaarheid	1,00	1,42
Beheer toezichhoudend	5,89	4,81
Beheer uitvoerend	0,83	2,00
Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen	6,63	6,47
Werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 woningen	6,97	7,55

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Voorwoord Directeur-Bestuurder	3
Highlights boekjaar 2021	5

Inhoudsopgave	9
----------------------	----------

BESTUURSVERSLAG

1. Verantwoording van de Raad van Commissarissen	12
1.1. Het bestuur	13
1.2. Raad van Commissarissen	13
1.2.1. Onderhevige onderwerpen	14
1.3. Auditcommissie	15
1.3.1. Onderhevige onderwerpen	15
1.4. Deskundigheid en samenstelling	17
1.5. Honorering van de RvC en het bestuur	18
1.6. Deskundigheidsbevordering	18
1.7. Onafhankelijkheid	18
1.8. Governance	19
1.9. Aanspreekbaarheid	19
1.10. Verantwoording van de RvC	19

2. Verantwoording van de Directeur-Bestuurder	20
2.1. Het bestuur	21
2.2. Beloning	21
2.3. Permanente educatie	21
2.4. Werkwijze	21
2.5. Vertegenwoordiging en overleg	23
2.6. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	23
2.7. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	24
2.8. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.	25
2.9. Kasstromen en financieringsbehoeften	26
2.10. Onderzoek en ontwikkeling	27
2.11. Risico's en onzekerheden	28

ALGEMEEN

3. De organisatie	33
3.1. Algemeen	34
3.2. Het (woning)bezit	35

VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG

4. Volkshuisvestelijkverslag	43
4.1. Beschikbaarheid	44
4.2. Betaalbaarheid	48
4.3. Het bevorderen van de leefbaarheid	52
4.4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	55
4.5. Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	56

JAARREKENING

5. Jaarrekening	59
A. Geconsolideerde Balans	60
B. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening	64
C. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht	65
D. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	67
D.1. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	69
D.2. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	76
D.3. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	80
E. Risico's en onzekerheden	80
F. Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	85
G. Toelichting op de geconsolideerde balans	86
H. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	107
I. Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen	114
J. Enkelvoudige Balans	116
K. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	121
L. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	122
M. Toelichting op de enkelvoudige balans	123
N. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	126
O. Toelichting fiscale positie	130
P. Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudige winst-en-verliesrekening	132
Q. Model naar DEAB/Niet-DAEB gescheiden enkelvoudig kasstroomoverzicht	134
R. Ondertekening van de jaarstukken	138
S. Overige gegevens	139
Contact	142

1. Verantwoording van de Raad van Commissarissen

1.1. Het bestuur

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

1.2. Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Compaen en de met haar verbonden Compaen Energie BV en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De missie van Compaen staat centraal. Het toezicht strekt zich uit tot de strategie, de financiële risicobeheersing en de volkshuisvestelijke taken. Bij zijn toezicht heeft de RvC in 2021 beoordeeld of het beleid wordt gevoerd in overeenstemming met de beginselen van verantwoord ondernemerschap. De RvC heeft erop toegezien dat het beleid in lijn is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften en dat de continuïteit van Compaen, ook op de langere termijn, gewaarborgd is. In artikel 18 van de statuten van Compaen staat wat de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn.

- Werkwijze
 - Gedurende het verslagjaar heeft de RvC vier keer vergaderd, samen met de Directeur-Bestuurder en het managementteam. Iedere vergadering wordt de RvC door de directie op de hoogte gehouden van de voortgang en van belangrijke ontwikkelingen. De voorzitter van de RvC en de Directeur-Bestuurder hebben regelmatig overleg. Van de gehouden vergaderingen worden notulen gemaakt en de besluiten worden vastgelegd in het besluitenregister. Daarnaast vinden regelmatig themabijeenkomsten plaats en sluiten de huurderscommissarissen regelmatig aan bij vergaderingen van de huurdersbelangenverenigingen.
- Visie en kaders
 - Intern toetsingskader: Ondernemingsplan 2017, Governance Compaen, Reglement Financieel beleid en beheer, Verbindingen-statuut, Investeringskaders, Jaarplan 2021, Begroting 2022 t/m 2026 (incl. bestuursprioriteiten).
 - Extern toetsingskader: Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), Statuten cfm Burgerlijk Wetboek, Beleid en Kaders van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Governancereglementen en de nieuwe Governancecode 2020 van Aedes en VTW.
- Toezicht op:
 - Strategie
 - Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties
 - Operationele en financiële prestaties
 - Governance
 - Dialoog met belanghebbenden (oa met OR, bezoek werkgebied, themabijeenkomst, huurdersbelangenverenigingen, gemeenten, reguliere vergaderingen).

Subcommissies

- De RVC heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht en ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen waardoor de RvC zelf meer tijd kan besteden aan strategische en tactische onderwerpen. De commissies staan primair ten dienste van de RVC. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de RvC de mogelijkheid om hun eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise voorzien de leden de directeur-bestuurder en het managementteam van advies. De besluitvorming wordt in de RVC voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de RVC.

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

1.2.1. Onderhevige onderwerpen

25 februari 2021

- Instemming huurverhoging van de 18 niet-Daeb woningen met 2,3%.
- Goedkeuring Treasurystatuut
- De RvC keurt het Investeringsstatuut goed als het risico van voldoende capaciteit bij het uitvoeringsorgaan wordt toegevoegd bij de andere risico's in het statuut.
- De RvC bekrachtigt de herbenoeming van dhr. Schellekens als voorzitter en de benoeming van mw. Werts als vice-voorzitter op 14 december 2020.
- Locatie Volksbelang (in afwezigheid van dhr. Vd Vleuten): geen besluit genotuleerd.
- Met instemming neemt de RvC kennis van de vaststelling van het verslag van de Auditcommissie.

24 juni 2021

- De RvC stelt de door de directeur goedgekeurde jaarstukken 2020 vast.
- De RvC mandateert het bestuur om volmacht te verlenen aan WSW.
- Evaluatie accountant: de RvC besluit om met de accountant door te gaan.
- Beide kandidaten voor de RvC worden benoemd per 1 juli 2021.
- Verslag vergadering 25 februari 2021 (alleen naar aanleiding van genotuleerd).
- De RvC keurt de investering vd Weidenstraat d.d. 16 april 2021 goed.
- De RvC neemt met instemming kennis van de vaststelling van het verslag van de Auditcommissie van 10 juni 2021.
- De RvC verleent decharge aan het bestuur.
- De RvC stemt in met het woonbod Helmond.
- De RvC stemt in met het woonbod Geldrop-Mierlo.
- De RvC stemt in met de planvisie Alphonsus. De RvC stemt in onder de voorwaarde dat in de verdere uitwerking wordt gezocht naar reductie van de kostprijs per woning.
- De RvC is akkoord met de bieding grond Volksbelang.

- De RvC verleent goedkeuring om, vooruitlopend op de begroting 2022, een aanneemovereenkomst te sluiten met BAM op basis van de huidige offerte.

21 oktober 2021

- De RvC stelt het verslag van 24 juni 2021 vast.
- De RvC keurt het door de AC vastgestelde verslag van 10 juni 2021 vast.

25 november 2021

- De RvC stelt het verslag van 21 oktober 2021 vast.
- De RvC besluit dat dhr. Oulad het proces om de statuten te wijzigen verder kan brengen.
- Permanente educatie: IT in de Boardroom: geen besluit genotuleerd.
- Noot: medio 2022 volgt er een incompany training op dit vlak.
- De RvC keurt de begroting 2022 goed.
- Grondaankoop locatie De Greef Stiphout: Besloten wordt dat de AC meekijkt of een positief advies hierover gegeven kan worden aan de RvC. Indien voorzien van een positief advies van de AC kan het voorstel digitaal voorzien worden van goedkeuring.
- De RvC keurt de anterieure overeenkomst Alphonsus goed.

In het verslagjaar heeft de RvC resp. de AC overleg gevoerd met de accountant. Ook is overleg geweest met de ondernemingsraad, het managementteam, de controller en de huurderbelangenverenigingen.

1.3. Auditcommissie

Compaen heeft sinds 2019 een AC benoemd binnen de RvC. De AC vervult een belangrijke rol in de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC over vooral financiële thema's. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing, de RvC houdt toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. De externe accountant en leden van de AC zijn betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. De AC houdt toezicht op de kwaliteit van de interne- en externe financiële rapportages en koppelt haar bevindingen terug aan de gehele raad. Na de opstart en gewenningsfase in 2019 kunnen we inmiddels vaststellen dat het benoemen en inrichten van een AC effectief is gebleken. Tot 1 juli 2021 was namens de RvC de heer Van der Vleuten voorzitter van de AC waarna de heer Minten deze rol overnam (was tot 1 juli 2021 lid van de AC). De heer Paul Filott is per 1 juli 2021 lid van de AC. In 2021 is de AC 5 keer bijeengewees.

1.3.1. Onderhevige onderwerpen

11 februari 2021

- Ter bespreking verslag huurbeleid en ZAV-beleid
- Ter bespreking frauderisicoanalyse
- Ter bespreking jaarlijkse evaluatie AC 2021
- Ter vaststelling intern auditplan 2021
- Ter advisering treasurystatuut
- Ter advisering Managementletter 2020
- Ter advisering Tertiaal 3 rapportage 2020

- Ter informatie financieringsstrategie

10 juni 2021

- Ter bespreking Notitie verbijzonderde controle verhuringen 2020
- Ter bespreking Notitie Controles Q1-2021
- Ter advisering Accountantsverslag 2020
- Ter advisering Jaarstukken 2020
- Ter advisering Evaluatie accountant
- Ter advisering Tertiaal 1 rapportage 2021
- Ter informatie toezichtbrief AW
- Ter informatie Notitie Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen
- Ter informatie brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse

6 oktober

- Ter bespreking Notitie Controles Q2-2021
- Ter advisering Bestuurskalender 2022
- Ter advisering beoordelen beleidsdocumenten
- Ter advisering Tertiaal 2 rapportage 2021
- Ter informatie controleplan accountant 2021
- Ter informatie Assurance rapport dV1 2020

11 november 2021

- Ter bespreking Notitie Controles Q3-2021
- Ter bespreking zelfevaluatie AC
- Ter advisering Begroting 2022
- Ter informatie Notitie concept evaluatie Woningwet

AC 20 december

- Ter vaststelling Managementletter 2021

1.4. Deskundigheid en samenstelling

De RvC werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Ook de twee leden die op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen benoemd worden, dienen aan de profielschets te voldoen. Daarnaast worden commissarissen getoetst op geschiktheid voor het lidmaatschap van de RvC en op betrouwbaarheid. Voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen moeten voor een zienswijze worden voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De voorzitter, de heer S.Wessels is per 31-12 2020 teruggetreden uit de RvC. Vervolgens heeft de RvC de heer E. Schellekens, vice-voorzitter, met ingang van 1 januari 2021 benoemd als voorzitter en mw K. Werts, lid, als vice-voorzitter. In januari 2021 is de RvC gestart met het werven van twee nieuwe leden met als profiel resp. Vastgoed en Duurzaamheid alsmede Financiën en Bedrijfsvoering. Beide Huurdersbelangenverenigingen zijn vanaf de start betrokken bij de werving en selectie van de beoogde nieuwe leden van de RvC. We zijn er trots op dat onze keuze in grote eensgezindheid heeft geresulteerd in de benoeming van de heer Paul Filott voor het profiel van Financiën en Bedrijfsvoering en de heer Frank Metsemakers voor het profiel Vastgoed en Duurzaamheid.

DE SAMENSTELLING VAN DE RVC PER 31 DECEMBER 2021

Leden	Leeftijd	Functie	Beroep	Nevenfuncties
C.J.M. Werts *	54	Lid	Manager sociaal werk	Lid RvC
F.J.J. Metsemakers	45	lid	Manager en Toezichthouder	Vice-voorzitter cliëntenraad
G.J.M. Minten	62	Lid	Financial accountant	Voorzitter AC
H.J.G.M. Schellekens*	63	Voorzitter	Zelfstandig adviseur en projectleider	Bestuurder
P.J.G. Filott	42	Lid	Manager Financiën & Control	Lid AC

Rooster van Aftreden

Leden	Eerste benoeming	Herbenoemd in	Rooster van aftreden
C.J.M. Werts *	18 september 2019		18 september 2023
F.J.J. Metsemakers	1 juli 2021		1 juli 2025
G.J.M. Minten	1 juli 2014	1 juli 2018	1 juli 2022
H.J.G.M. Schellekens*	1 april 2018	1 april 2022	1 april 2026
P.J.G. Filott	1 juli 2021		1 juli 2025

* Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

1.5. Honorering van de RvC en het bestuur

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een vergoeding. De RvC volgt de VTW-beroepsregel. Deze beroepsregel schrijft een maximale vergoeding voor, afhankelijk van de grootte van de corporatie; hierbij komt Compaen te vallen in klasse E. De RvC heeft besloten om de vergoeding vast te stellen op 100% van de VTW-beroepsregel. In 2021 komt dit neer op: leden - € 11.800 (excl. BTW) per jaar, voorzitter - € 17.650 (excl. BTW) per jaar.

De vergoeding van de directeur-bestuurder stelt de RvC vast, na een jaarlijks beoordelingsgesprek. De raad heeft geoordeeld dat de bestuurder in 2021 onder de bijzondere omstandigheden van de Corona-pandemie en haar lockdown met zijn team uitstekend heeft gefunctioneerd.

De RvC bewaakt dat de vergoeding voor de bestuurder niet uitgaat boven het maximumbedrag, zoals door de VTW is vastgesteld, in 2021 is dat maximum € 153.000 (klasse E.)

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

1.6. Deskundigheidsbevordering

Belangrijke rapporten die uitkomen worden verspreid en waar nodig besproken. De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De RvC heeft in eerste instantie de voorkeur uitgesproken voor het behalen van de PE-punten als collectief. Individuele leden hebben de mogelijkheid om in het kader van deskundigheidsbevordering symposia en andere bijeenkomsten bij te wonen. In 2021 zijn drie themabijeenkomsten gehouden: de eerste over Risicobereidheid. MT, bestuur en RvC hebben in dialoog met elkaar verkend hoe we met risico's omgaan. De tweede themabijeenkomst was een stakeholdersbijeenkomst die door bestuur in samenwerking met enkele RvC leden is voorbereid rondom het thema leefbaarheid. De derde bijeenkomst is regionaal georganiseerd waarbij de 13 regionale corporaties met bestuur en RvC spraken over de regionale samenwerking en hoe zich dat verhoudt tot de eigen governance. Daarnaast hebben individuele leden in 2021, in het kader van deskundigheids-bevordering, bijeenkomsten bijgewoond. Door het bijwonen van deze bijeenkomsten hebben de leden van de RvC allen voldaan aan de eis van 5 te behalen PE-punten in 2021. Als werkgever ziet de raad erop toe dat ook de directeur-bestuurder de PE-punten behaalt, die zijn voorgeschreven voor zijn functie.

1.7. Onafhankelijkheid

De RvC waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. In 2007 heeft de RvC een integriteitscode voor zijn eigen leden en een integriteitscode voor de leden van het bestuur en voor de organisatie vastgesteld. Deze integriteitscode is in 2020 opnieuw geëvalueerd. In 2020 is ook de klokkenluidersregeling herijkt en opnieuw vastgesteld.

De RvC toetst standaard bij aanvang van de vergadering of er agendapunten zijn die mogelijk aanleiding geven tot een schijn van belangenverstremgeling. Er is in het verslagjaar 2021 eenmaal sprake geweest van een mogelijke belangenverstremgeling bij behandeling van een agendapunt over aankoop van een bouwlocatie. Het betrokken lid

heeft de schijn van belangenverstremgeling in een vroegtijdig stadium gemeld en heeft betreffende stukken niet ontvangen en evenmin aan beraadslaging of besluitvorming hierover deelgenomen.

1.8. Governance

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

1.9. Aanspreekbaarheid

De raad is aanspreekbaar op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Als iemand aanleiding heeft om de raad aan te spreken, dan kan hij via het secretariaat van Compaen de raad bereiken. In 2021 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

1.10. Verantwoording van de RvC

De RvC van Compaen heeft in overeenstemming met de statutaire bepalingen het jaarverslag en de jaarrekening 2021, 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 2021 een getrouw beeld geeft van het gevoerde financieel beleid, de samenstelling van het vermogen en het bedrijfsresultaat van de stichting. De RvC baseert deze bevindingen mede op de bevindingen van de interne controller en op de rapportage en de goedkeurende verklaring van Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Tot slot: de RvC is zeer tevreden over het feit dat Compaen opnieuw erg goed gescoord heeft in de Aedes-benchmark: na drie jaar op een rij de hoogste score op alle vlakken te hebben gehaald, hebben we nu drie maal A en eenmaal B gescoord (op bedrijfskosten een B vanwege extra inhuur). Dat betekent dat Compaen nog steeds in de hoogste regionen van de Aedes Benchmark haar prestaties levert. We zijn trots op de compacte organisatie van betrokken medewerkers die deze prestatie heeft neergezet.

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

RvC Woningstichting Compaen

23 juni 2022, H.J.G.M. Schellekens, voorzitter

2. Verantwoording van de Directeur-Bestuurder

2.1. Het bestuur

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



2.2. 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 voorzitter en een lid van de Raad van Commissarissen hebben jaarlijks een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder en doen hiervan verslag aan de Raad van Commissarissen.

2.3. Permanente educatie

De bedoeling van het Permanente Educatie systeem (PE) wordt van harte onderschreven door het bestuur. Daarnaast zorgt het bestuur er uiteraard voor dat het compliant is met de gestelde 108 PE punten over een voortschrijdende periode van 36 maanden. De heer Lobée is voorstander van samen leren vanuit de filosofie dat een corporatie als maatschappelijke organisatie altijd onderdeel uitmaakt van een netwerk van organisaties waarin samenwerking essentieel is. De meeste van de PE punten van de heer Lobée worden dan ook behaald in intervisie en sessies met bestuurders uit de regio of met de RvC. Hiermee zijn in 2021 42 PE punten behaald. Over de periode tussen 31 december 2018 en 31 december 2021 zijn totaal 118 PE-punten behaald.

Naast het formele PE aanbod waar punten aan verbonden zijn werkt de heer Lobée ook aan permanente educatie door met een tiental collegabestuurders periodiek op intervisiewijze te spreken over organisatie-ontwikkeling. Deze groep heet "de beweging". Ook de werkzaamheden bij de Raad van Arbitrage beschouwt de heer Lobée als permanente educatie.

2.4. Werkwijze

De directeur-bestuurder organiseert en zit het reguliere overleg met het managementteam voor. Dit overleg vindt maandelijks plaats. Van dit overleg worden notulen gemaakt en genomen besluiten worden vastgelegd in een besluitenlijst. Naast dit reguliere overleg vindt er wekelijks werkoverleg plaats met het managementteam in de vorm van een weekstart. Tot eind 2019 heeft Compaen gewerkt met de klassieke driepoot structuur: wonen,

vastgoed en financiën. De directeur-bestuurder vervulde daarin ook de rol van manager vastgoed. Vanaf januari 2020 is de structuur aangepast in een afdeling wonen en vastgoed en een afdeling bedrijfsvoering en strategie. Wonen en vastgoed bestaat uit: klantcontactcentrum, verhuur, buurtbeheer, buitendienst dagelijks- en planmatig onderhoud. Bedrijfsvoering en strategie bestaat uit financiële administratie, bedrijfsbureau, planning en control, bedrijfsvoering en ict, assetmanagement, vastgoedstrategie (inclusief duurzaamheid) en nieuwbouw.

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

Buiten bovengenoemde overleggen vindt er 4 keer per jaar intern overleg plaats met de ondernemingsraad en zijn er bedrijfsbrede (online) personeelsbijeenkomsten. Informatievoorziening zijn we meer en meer aan het digitaliseren. Via het systeem Luxs ontsluiten we alle vastgoedgerelateerde data. Via onze intranetsite "compassie" wordt veel informatie over beleid en projecten gedeeld. De inzet op digitalisering en informatisering helpt ons bij het hybride werken.

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 vastgoed 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.

In het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie 2017-2027 is beschreven hoe Compaen vorm geeft aan de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en hoe we om willen gaan met leefbaarheid en toegankelijkheid. De doelstellingen van het ondernemingsplan worden vertaald naar de meerjarenbegrotingen, jaarbegroting en jaarplan. Het jaarplan wordt in tertiaalrapportages gemonitord. In de (meerjaren)begrotingen van 2018 en 2019 hebben we op een aantal onderdelen bijgestuurd op het ondernemingsplan. In 2020 hebben we een herijkte portefeuillestrategie opgesteld en gedeeld met onze stakeholders. In deze portefeuillestrategie 2020-2030 hebben we ten opzichte van de versie 2017-2027 een scherper beeld van onze verduurzamings-, nieuwbouw- en transformatieopgave. We kunnen op basis van de gebruikte prognoses ons aandeel in de nieuwbouwoopgave nog steeds verwezenlijken. Op gebied van duurzaamheid lopen we voor op ons eigen schema en verwachten we een gemiddeld label A in 2030 te halen.

DEZE WONING IS AARDGASLOOS

**WARMTEPOMP
INSTALLATIE**
VAN DEN HOFF
Installatiebedrijf

GROENE STROOM
RE-SOURCE
Duurzame Installaties BV

**ENERGIEBESPARENDE
AANPASSINGEN**
meijs
renovatie & onderhoud
Plushuis
goede energie
itho daalderop
Climate for life

WARMTEWINGEVEL
ENVISION
innovation for life
TNO
innovation for life
EMERGO
AkzoNobel

ONTWERP: N·B·A

IN OPDRACHT VAN: compaen
Woningstichting

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 innovation programme under Grant Agreement No. 757280

Het verder verduurzamen naar glas-loze woningen

2.5. 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;
- directieoverleg woningcorporaties Helmond;
- commissie Wonen Helmond;
- bestuurlijk overleg directies van de in GeldropMierlo actieve corporaties en de gemeente Geldrop-Mierlo;
- bestuurlijk overleg woningcorporaties MRE (Metropoolregio Eindhoven). De heer Lobée is vicevoorzitter;
- bestuurlijk overleg transparant woningaanbod;
- stuurgroep woonST;
- halfjaarlijks regionaal bestuurlijk overleg tussen corporaties MRE en wethouders wonen SGE. De heer Lobée is organisator en medevoorzitter.
- bestuurlijk overleg De Peel;
- overleg met de huurdersorganisaties.

2.6. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Compaen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 43,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 573 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,23 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de marktontwikkelingen inzake de markthuur, de WOZ – waarde en de disconteringsvoet en een daling van het ingerekende percentage voor de verhuurderheffing.

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

Daarnaast heeft in het handboek een methodische wijziging plaatsgevonden inzake het gelijk stellen van de mutatiekans in het uitpondscenario aan het doorexplotatiescenario wat resulteert in een stijging van de marktwaarde.

De gemiddelde contracthuur en de gemiddelde mutatiekans van woningen is iets gedaald wat een neerwaartse invloed heeft gehad op de waardeontwikkeling.

Daarnaast zijn de overdrachtskosten in het handboek 2021 verhoogd naar 9% en is het gemiddelde instandhoudings-onderhoud gestegen wat ook een neerwaartse invloed heeft op de waardeontwikkeling.

2.7. 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, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader van de AW en het WSW waarin de gezamenlijke financiële ratio's zijn vastgesteld.

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

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

Met betrekking tot de ontwikkeling van de beleidswaarde kan de externe toezichthouder op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2019 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering en is voor de beleidswaarde 2020 nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten waarmee de onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde kleiner zijn geworden.

Voor boekjaar 2021 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is nadere duiding gegeven aan de onderhoudsnorm in de beleidswaarde waarbij de clustermogelijkheid die er bestaat om projecten in de winst- en verliesrekening te kwalificeren als investering niet kan worden gehanteerd in de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie) te realiseren markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Compaen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaarde-bepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Compaen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De totale beleidswaarde van de woningportefeuille is met € 44 miljoen gegroeid naar een waarde van € 291 miljoen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes, welke door Compaen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer, en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

De belangrijkste ontwikkelingen in de beleidswaarde ultimo 2021 t.o.v. 2020:

- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen ten opzichte van 2019. Deze mutatie in de WOZ-waarde werkt binnen de beleidswaarde door via de verhuurderheffing. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) per-centages wat resulteert in een hogere beleidswaarde.
- De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 5,63% in 2020 naar 5,38% in 2021. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde.
- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen wat resulteert in een stijging van de beleidswaarde.
- De gemiddelde onderhoudsnorm en beheernorm zijn gestegen wat resulteert in een daling van de beleidswaarde.

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

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

Het bezit van Compaen bestaat voor een bovengemiddeld groot deel uit grondgebonden woningen. Dit komt o.a. doordat de woningen van Compaen in de meer dorpse wijken staan. De eengezins-woningen in deze wijken zijn nog altijd bovengemiddeld populair in de verhuur. Ook zijn de woningen relatief jong en/of reeds gemoderniseerd waardoor de kwaliteit van het bezit goed is. Compaen heeft een inflatievolgend huurbeleid ingerekend en volgt het sociaal huurakkoord. Op dit moment is de werkelijke huur uitgedrukt als percentage van de maximaal redelijke huur voor Compaen circa 62%, dit is lager dan landelijk gemiddeld. Dit heeft ook te maken met de relatief hoge WOZ waarde en gunstige energielabels die de maximaal toegestane huur opdrijven. Het niveau van de bedrijfskosten van Compaen is laag, regionaal gezien hoort Compaen op dit punt bij de top.

Het bestuur van Compaen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 283 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

		x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		573.788
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	52.416	
Betaalbaarheid (huren)	- 267.642	
Kwaliteit (onderhoud)	-62.448	
Beheer (beheerskosten)	-4.900	
	-282.575	
Beleidswaarde		291.214

Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

2.9. Kasstromen en financieringsbehoeften

Compaen bewaakt de financieringsbehoefte die voortkomt uit de operationele, investerings- en financieringskasstromen. Om zeker te zijn dat Compaen kan beschikken over voldoende liquide middelen, wordt elke maand een liquiditeitsprognose opgesteld. Op basis van de liquiditeitsprognose en de begroting voor 2022 ontstaat in 2022 een financieringsbehoefte van maximaal € 21,7 miljoen. Dit past binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

2.10. Onderzoek en ontwikkeling

De omvang van de portefeuille is voor ons geen doel op zich. Onze ambitie is om met een passende omvang te beantwoorden aan de sociale huisvestingsopgave in ons werkgebied, in samenspel met collega corporaties. Primair zien we in Helmond en Mierlo onze rol en opgave. Als er, bijvoorbeeld door vraagontwikkelingen, aanleiding is om ons breder in de regio in te zetten, doen we dat. We investeren graag in energiebesparende maatregelen, omdat we zo – anders dan bij een korting op de huur - langjarig voordeel bieden voor huidige en toekomstige huurders en zo een bijdrage leveren in het terugdringen van energie-armoede. Onze investeringen in energiebesparing zijn gericht op onze kernvoorraad: de sociale huurwoningen die we in portefeuille willen houden. Energiezuinige woningen zijn toekomstbestendig. Dat maakt het een goede belegging van ons maatschappelijk kapitaal. Ook vanuit economisch opzicht: het risicoprofiel van onze portefeuille verbetert erdoor. Het doel is dat in 2027 al onze sociale huurwoningen een B-label of beter hebben en dat we in 2030 gemiddeld een label A hebben met ca 30% van onze voorraad zonder aardgas aansluiting.

Op langere termijn moeten we naar hele andere energieconcepten, die hernieuwbare energiebronnen gebruiken. All-electric, gasloze woningen zijn daarvan een voorbeeld, maar er zijn ook andere mogelijkheden en nieuwe ontwikkelingen. Het belang van hernieuwbare energieconcepten wordt nog nadrukkelijker onderstreept door enerzijds de effecten van de oorlog in Oekraïne waarbij onze afhankelijkheid van derden mbt fossiele brandstoffen weer pijnlijk duidelijk wordt. Anderzijds zien we ook dat we wereldwijd achterlopen op de klimaatdoelstellingen en dat versnelling op de energietransitie nodig is.

Naast de energietransitie zullen we de komende tijd ook aan de slag moeten met de grondstoffentransitie om richting een circulaire economie te werken. Hierover zijn ook doelstellingen opgenomen in het regeerakkoord 2022. Met onze circulaire Optimuswoning en de toepassing van circulaire Chainable keukens zetten we daarin de eerste stappen.

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

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

Compaen hanteert de volgende definitie van CO2-neutraal: de woning is gasloos, of gebruikt aantoonbaar alleen groen gas en/of is aangesloten op een warmtenet. We gaan ervan uit dat de electriciteitsleveranciers en warmteleveranciers conform de klimaatafspraken zorgen dat zij CO2-neutrale stroom en warmte leveren per 2050.

Om invulling te geven aan de doelstellingen met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen blijven we uiteraard wel sturen op reductie van de energievraag. Gelet op de zeer hard gestegen energieprijzen in de periode van september 2021 tot april 2022 staat de betaalbaarheid van wonen voor een groot deel van onze bewoners onder grote druk. Dit betekent dat we enerzijds werken aan het vastgoed: isolatie en stapsgewijze verduurzaming van installaties. Anderzijds willen we in samenwerking met huurders, huurders-organisaties en gemeentes werken aan bewustwording en gedragsverandering bij bewoners.

In het Volkshuisvestingsverslag, onderdeel nieuwbouw, is beschreven wat de huidige situatie, van boekjaar 2021, is ten aanzien van onderzoek en ontwikkeling.

2.11. Risico's en onzekerheden

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

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

Met risicomanagement wil Compaen inzicht krijgen in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van de organisatie.

Onderstaand is een aantal risico's en onzekerheden benoemd vanuit meerjarenperspectief en (dis)continuïteit en waar specifieke aandacht voor is geweest in 2021.

Strategische risico's

Naast de financiële risico's beoordelen wij onze ondernemingsrisico's. Hierbij is specifieke aandacht voor de risicogebieden: strategisch, operationeel, reporting en compliance. De risico's op deze risicogebieden zijn voldoende beheerst en hebben geen grote impact op de realisatie van onze strategische doelen. De risico's die de kwalificatie 'hoog' hebben gekregen, zijn maatregelen voor benoemd om het risico te verminderen en wordt er middels sturingsinformatie op toegezien dat die maatregelen daadwerkelijk worden nageleefd en dat het risicomanagement geborgd is in de organisatie.

Interne beheersing

Binnen Compaen passen we het 'three lines of defence' niet volledig toe, maar trachten we zoveel als mogelijk scheiding aan te brengen tussen de controlelijnen. Door de omvang van Compaen is ervoor gekozen om geen onafhankelijke interne auditafdeling (derde lijn) in te richten. De controller, Compliance en Risk heeft ook taken die in de tweede lijn liggen waardoor volledige onafhankelijkheid niet reëel is maar wel wordt nagestreefd.

Voor 2021 hebben we een aanpassing aangebracht in de controleplanning om het risicomanagement in zijn totaliteit weer een stap verder te brengen. Deze aanpassing heeft ertoe geleid dat interne controles in een hogere frequentie worden uitgevoerd, met een grotere diversiteit aan thema's. Dit geeft de organisatie de mogelijkheid kortcyclischer bij te sturen, indien er verbeterpunten worden geconstateerd. Deze opzet wordt ook voor 2022 gekozen.

Aanvullend op de interne inrichting voor risicobeheersing voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de woningwet. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Als Compaen streven we naar een efficiënte interne beheersing met 'hard' controls die ondersteund worden door inzichten in 'soft' controls. De 'hard' controls geven inzicht in hoeverre bestaande maatregelen een preventieve en dempende werking hebben op de kans of impact van het risico. De 'soft' control is een (beheer)maatregel die – meer dan hard controls – ingrijpt op het persoonlijk functioneren van medewerkers. Voorbeeld hiervan is voorbeeldgedrag van leidinggevenden of het elkaar aanspreken op gedragingen die niet aansluiten bij de normen van Compaen.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevenden en de bestuurder. Op basis van bevindingen wordt bepaald welke actie hierop geformuleerd wordt. De voortgang van de aanbevelingen uit zowel interne controles als de interim controles worden verantwoord tertiaal rapportage. Op deze wijze wordt ook de auditcommissie alsmede de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de status van de aanbevelingen.

In 2021 zijn de volgende thema's gecontroleerd:

- Aanbestedingen
- Changemanagement
- Autorisaties mutaties
- Crediteurenstamgegevens
- Datakwaliteit
- Facturering
- Fraude risico
- Jaarlijkse huurverhoging
- In- en uitdienst
- Marktconformiteitstoets
- Mutatieonderhoud vastlegging
- Streefhuren
- Toewijzingen woningen
- Verkoop woningen

Interim controle

Jaarlijks voert de accountant een interim controle uit voorafgaand aan de jaarrekeningcontrole. Hierover ontvangen wij een managementletter waarbij de accountant rapporteert over de risico's binnen de administratieve organisatie en de interne beheersing. Bevindingen van de accountant vertalen we naar actiepunten en verantwoorden wij eveneens in de tertiaal rapportage. De auditcommissie ziet onder ander toe op de voortgang van deze bevindingen. De adviezen van de accountant zijn opgevolgd danwel onderhanden. De verwachting is dat deze in de loop van 2022 alsnog worden afgerond.

In control

Compaen is 'in control'. Compaen beschikt over adequate risicobeheersings- en controlesystemen. De geïnventariseerde risico's worden op een dynamische manier geactualiseerd en wordt jaarlijks een controleplan opgesteld waarbij de uitkomsten uit de interne controles, de interim controle onder andere basis vormen voor de controleplanning.

Integriteit

De integriteitscode is medio 2020 geactualiseerd. Voor 2020 stond een workshop integriteit gepland. Dit kon door Covid-19 helaas niet doorgaan. Deze workshop heeft alsnog begin 2021 plaatsgevonden en heeft door Covid-19 digitaal plaatsgevonden. Deze digitale workshop is georganiseerd voor alle corporaties in Helmond. In 2023 wordt wederom bepaald of het noodzakelijk is om de integriteitscode te actualiseren.

In 2021 zijn er binnen Compaen geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

Klokkenluidersregeling

In 2021 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.

Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2021 zijn er drie meldingen ontvangen waarbij er mogelijk sprake was van een datalek. In een geval was er sprake van het versturen van een kopie ID naar een derden. Deze heeft dit verwijderd. Alsnog is hier melding van gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In een andere situatie Was er bij een derden partij sprake van een cyberaanval waarbij mogelijk inzage is geweest in door ons verstrekte gegevens. Hiervan heeft de betreffende partij melding gemaakt bij de AP. De derde situatie was na onderzoek geen sprake van een datalek. Melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens was dan ook niet noodzakelijk.

Financiële risico's

Financieel risico: kasstroom

Creëert Compaen op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeits-verplichtingen te voldoen? Het gaat dan om de interest coverage ratio (ICR). De ICR toetst of Compaen vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: vermogen

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen? Hier zijn twee continuïteitsratio's van belang: solvabiliteit en de loan to value (LTV).

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde en het totale vermogen. De LTV geeft de verhouding weer tussen het totaal aan door het WSW geborgde schulden aan kredietinstellingen en de beleidswaarde van de activa in exploitatie. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen voor beide ratio's aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: onderpand

Naast de Loan to Value is ook de verhouding tussen de 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 geprognoseerde renterisico's zullen zich met name in 2022-2024 boven de ontwikkeling van de interne renterisiconorm bevinden. Dit door geplande nieuwbouw- en investeringen woningverbetering. Op basis van ingerekende projectenportefeuille ontstaat er vanaf 2028 een afvlakking van de financieringsbehoefte en is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beschikbare operationele cashflow.

23 juni 2022

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 2021 aan.

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

Prestatieafspraken

Ook in 2021 zijn wij met gemeenten, huurders en corporaties in gesprek gegaan over de lokale ambities. Het resultaat is dat de prestatieafspraken 2017 tot en met 2021 in Helmond en Geldrop-Mierlo zijn aangevuld met de prestatieafspraken voor 2021.

Toelating en inschrijving

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

Kamer van Koophandel

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

Relatie met andere rechtspersonen

Woningstichting Compaen is aangesloten bij Aedes vereniging van woningcorporaties.

Woningstichting Compaen is voor 100% aandeelhouder van Compaen Energie BV. Het statutair vermogen van Compaen Energie BV bedraagt € 18.000. De financiële omvang van de kernactiviteiten bedroeg in 2021 ongeveer € 250.000. Bij Compaen Energie BV zijn de commerciële activiteiten met betrekking tot de levering van energie die opgewekt wordt uit bodemwarmte ondergebracht.

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

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

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

De medewerkers

Per 31 december 2021 heeft Woningstichting Compaen en de aan haar geconsolideerde maatschappijen 24 medewerkers (22,72 fte) in dienst tegen 26 medewerkers (22,27 fte) in 2020.

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 2021	2.263	1.179	3.442
Nieuwbouw	4	0	4
Sloop	-14	0	-14
Verkocht	-1	0	-1
Aankoop	1	0	1
Reclassificatie	0	1	1
31 december 2021	2.253	1.180	3.433

De reclassificatie betreft een woning dat vorig jaar was aangemerkt als zijnde een BOG-object. Door een feitelijke verandering van het huurcontract, is het object per 31 december 2021 geënclassificeerd als zijnde een woning. De aankoop betreft de bovenwoning van het in 2021 aangekochte BOG-object in Stiphout.



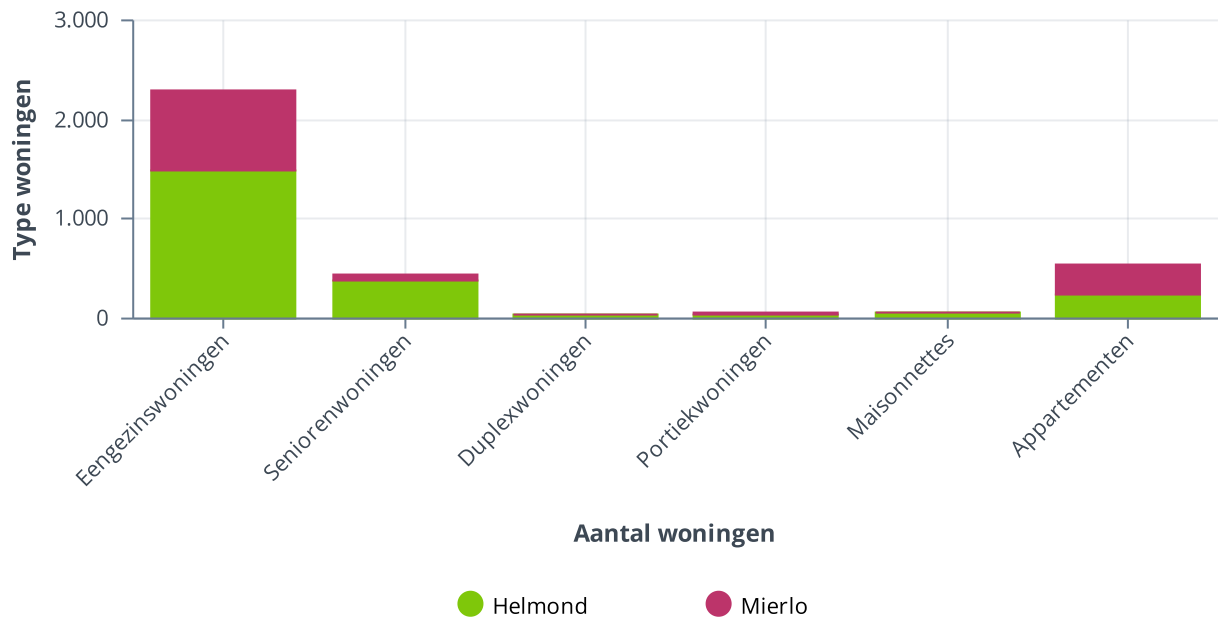
Dit jaar hebben enkele huurders hun intrek gevonden in het opgeleverde nieuwbouw in Stiphout



waarbij de huurders samen tot een tuinindeling zijn gekomen.

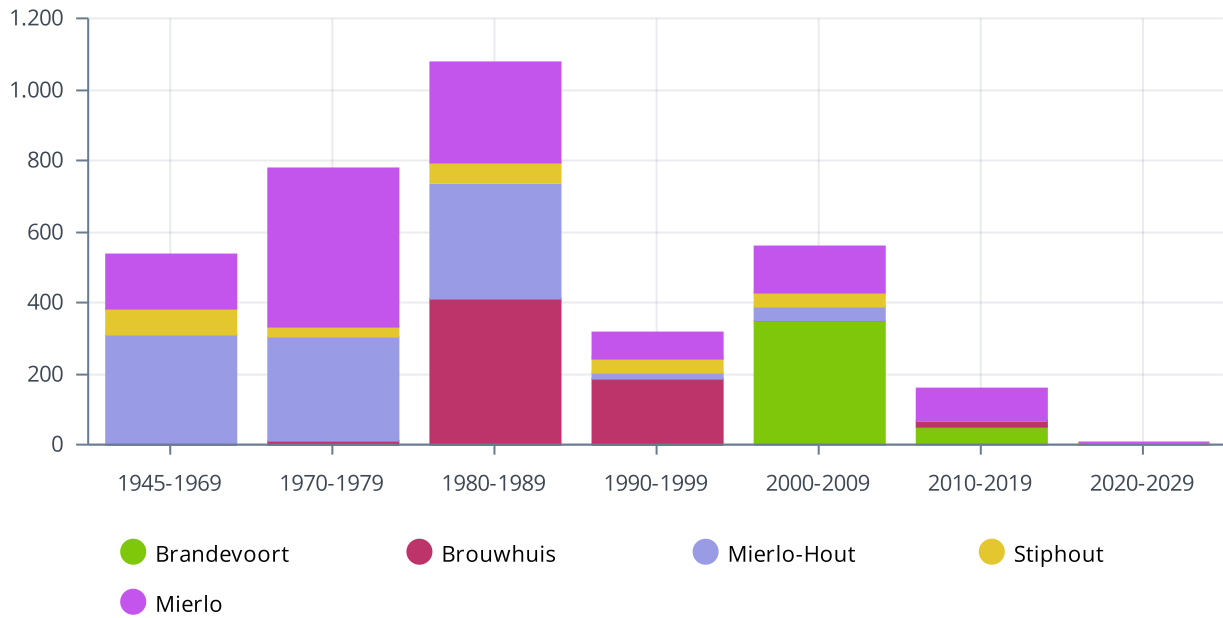
De woningen onderverdeeld naar type

Type woningen	Helmond	Mierlo	Totaal
Eengezinswoningen	1.492	796	2.288
Seniorenwoningen	381	57	438
Duplexwoningen	46	0	46
Portiekwoningen	42	28	70
Maisonnettes	54	0	54
Appartementen	238	299	537
31 december 2021	2.253	1.180	3.433



De woningen onderverdeeld naar bouwjaar en wijk

Bouwjaar	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
1945-1969	0	0	308	74	153	535
1970-1979	0	9	295	31	445	780
1980-1989	0	414	323	58	284	1.079
1990-1999	0	186	15	43	74	318
2000-2009	352	0	38	37	132	559
2010-2019	48	19	0	0	91	158
2020-2029	0	0	0	4	0	4
Totaal	400	628	979	247	1.179	3.433



Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar

Bouwjaar	Totaal						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	534	0	2	1	0	199	736
1970-1979	526	254	5	0	0	0	785
1980-1989	949	130	0	0	0	22	1.101
1990-1999	265	53	0	0	0	0	318
2000-2009	313	246	0	0	58	54	671
2010-2019	106	52	0	9	0	0	167
2020-2029	4	0	0	0	0	0	4
Totaal	2.697	735	7	10	58	275	3.782

Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en gemeente Helmond

Bouwjaar	Helmond						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	381	0	2	1	0	184	568
1970-1979	139	196	5	0	0	0	340
1980-1989	753	42	0	0	0	22	817
1990-1999	224	20	0	0	0	0	244
2000-2009	270	157	0	0	58	54	539
2010-2019	67	0	0	1	0	0	68
2020-2029	4	0	0	0	0	0	4
Totaal	1.838	415	7	2	58	260	2.580

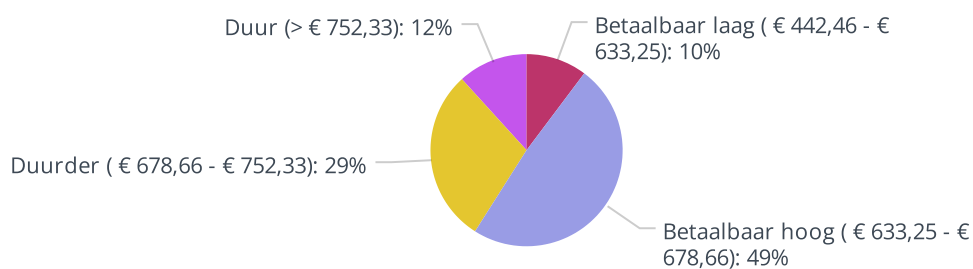
Het type vastgoed onderverdeeld naar bouwjaar en gemeente Geldrop-Mierlo

Bouwjaar	Mierlo						Totaal
	EGW	MGW	BOG	MOG	Parkeerplaats	Garagebox	
1945-1969	153	0	0	0	0	15	168
1970-1979	387	58	0	0	0	0	445
1980-1989	196	88	0	0	0	0	284
1990-1999	41	33	0	0	0	0	74
2000-2009	43	89	0	0	0	0	132
2010-2019	39	52	0	8	0	0	99
2020-2029	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	859	320	0	8	0	15	1.202

De woningen onderverdeeld naar huurprijsklasse en wijk

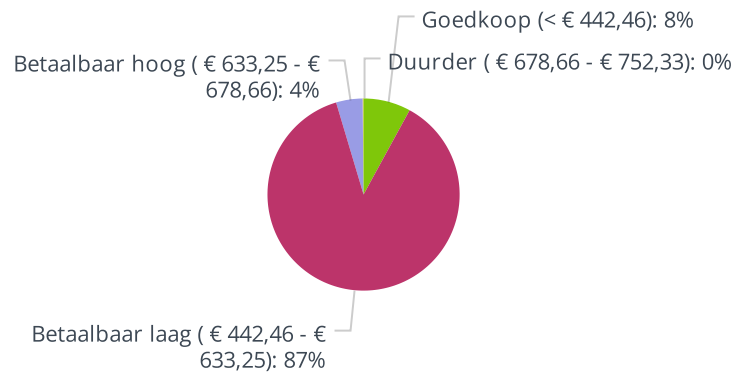
Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	0	50	141	12	163	366
Betaalbaar laag	41	549	683	163	771	2.207
Betaalbaar hoog	195	28	138	60	199	620
Duurder	117	1	14	12	42	186
Duur	47	0	3	0	4	54
Totaal	400	628	979	247	1.179	3.433

Brandevoort



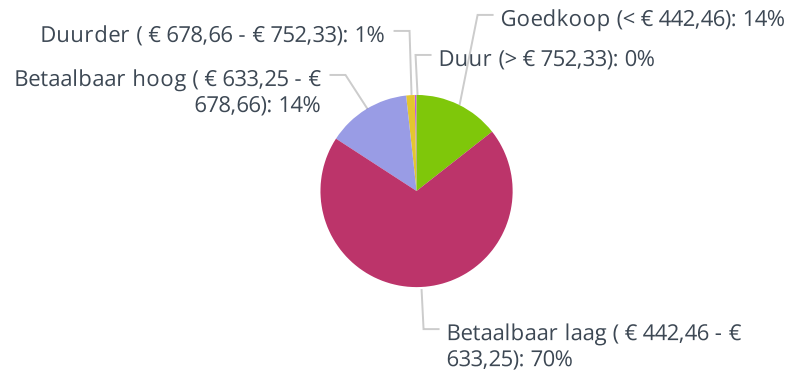
● Goedkoop (< € 442,46)	0	● Betaalbaar laag (€ 442,46 - € 633,25)	41
● Betaalbaar hoog (€ 633,25 - € 678,66)	195	● Duurder (€ 678,66 - € 752,33)	117
● Duur (> € 752,33)	47		

Brouwhuis



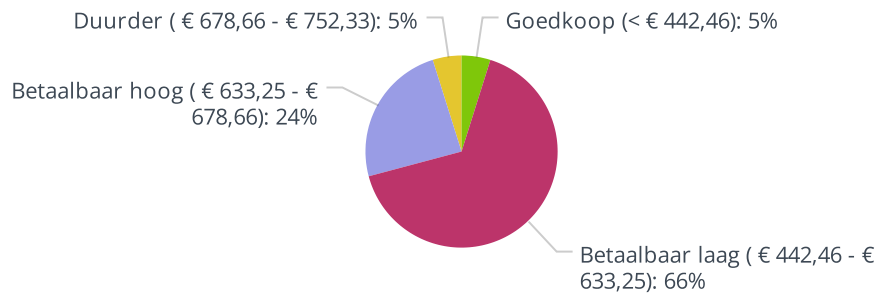
Goedkoop (< € 442,46)	50	Betalbaar laag (€ 442,46 - € 633,25)	549
Betalbaar hoog (€ 633,25 - € 678,66)	28	Duurder (€ 678,66 - € 752,33)	1
Duur (> € 752,33)	0		

Mierlo-Hout



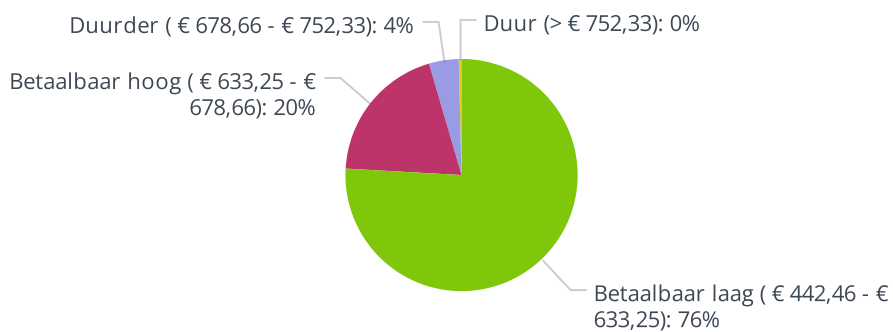
Goedkoop (< € 442,46)	141	Betalbaar laag (€ 442,46 - € 633,25)	683
Betalbaar hoog (€ 633,25 - € 678,66)	138	Duurder (€ 678,66 - € 752,33)	14
Duur (> € 752,33)	3		

Stiphout



Goedkoop (< € 442,46)	12	Betalbaar laag (€ 442,46 - € 633,25)	163
Betalbaar hoog (€ 633,25 - € 678,66)	60	Duurder (€ 678,66 - € 752,33)	12
Duur (> € 752,33)	0		

Mierlo



Betalbaar laag (€ 442,46 - € 633,25)	771	Betalbaar hoog (€ 633,25 - € 678,66)	199
Duurder (€ 678,66 - € 752,33)	42	Duur (> € 752,33)	4

Onroerende goederen (niet zijnde woningen)

Type vastgoed	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Garages	0	21	148	0	15	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	150	43	23	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 met een aflopend huurcontract in 2022.

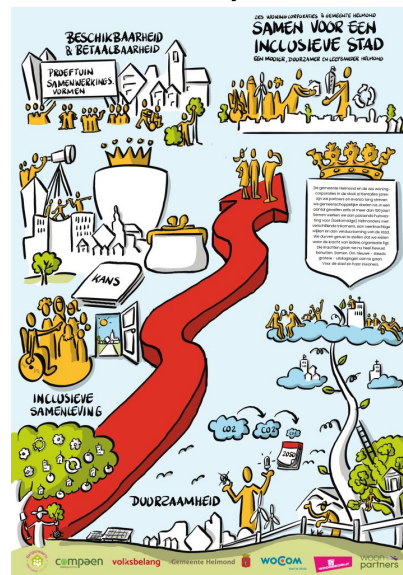
Mierlo

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

4. Volkshuisvestelijkverslag

4.1. Beschikbaarheid

We zien op het gebied van beschikbaarheid een forse druk op de woningmarkt. Oorzaken hiervan zijn de demografische ontwikkelingen, het positieve migratiesaldo en de samenstelling van huishoudens. Het aantal inwoners in de regio neemt zodoende toe, evenals het aantal huishoudens. Compaen heeft hierin de opgave om in de gemeenten Helmond en Geldrop-Mierlo de kernvoorraad op een verantwoorde wijze in stand te houden. Op basis van het "marktaandeel" van Compaen in de werkgemeentes hebben we onze nieuwbouwopgave vertaald naar een structurele netto toevoeging van 25 woningen per jaar tot 2040. Deze opgave maakt deel uit van de gezamenlijke portefeuillestrategie van de corporaties, waar in 2020 mee gestart is.



Nieuwbouw

Begin 2021 hebben we vier nieuwbouw senioren woningen opgeleverd in Stiphout. Het betreft het project Stilpot. Daarnaast hebben we een grondpositie verworven eind 2021 in het hart van Stiphout. Hier gaan we 37 sociale huurwoningen realiseren. In Mierlo is in 2021 gewerkt aan de realisatie van 16 biobased circulaire multifunctionele woningen in de uitbreidingswijk Luchen. De woningen voldoen aan WoonKeur+ (rolstoeltoe- en doorgankelijk). Door bezwaar- en beroepsprocedures is dit project helaas vertraagd.

- Met de gemeente Helmond en ontwikkelaar Van Bussel is gewerkt aan het project Voorstadhalte waar Compaen 40 sociale huurappartementen afneemt. Het project is begin 2022 opgeleverd.
- In 2021 zijn we gestart met de sloop van woningen aan de Vd Weidenstraat om een nieuwbouwproject te kunnen realiseren. We realiseren daar 18 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking en 12 kleine appartementen voor jongeren.
- Voor de locatie van de oude brandweerkazerne in Mierlo hebben we overleg gevoerd met de gemeente om 20 appartementen kunnen realiseren.
- Dorpsplein Mierlo-Hout: in samenwerking met Savant zorg, Qliq primair, de ondernemers-vereniging, de wijkraad en de gemeente Helmond is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor het centrum van Mierlo-Hout. Compaen realiseert in het plan circa 99 sociale huurappartementen. Meer informatie op: www.dorpspleinmierlohout.nl
- In samenwerking met WoCom, Woonbedrijf en de gemeente Helmond werken we aan de realisatie van sociale en middenhuurwoningen in de nieuwbouwwijk Brainport Smart District (BSD)



Voorstadthalte in Mierlo-Hout



Dorpsplein in Mierlo-Hout

Verkoop

Compaen heeft in 2021 één woning verkocht tegen 3 in 2020. Mede gelet op de huidige druk op de (sociale huur)woningmarkt zijn we in 2019 gestart met herijking van de portefeuillestrategie. De nieuwe portefeuillestrategie is in 2020 vastgesteld. In de nieuwe portefeuillestrategie hebben we ervoor gekozen om maximaal 3 woningen per jaar te verkopen. Bij verkoop passen we al enkele jaren een eigenbewoningsclausule toe. Dit blijven we doen.

Sloop

In 2021 zijn er 2 eengezinswoningen en 12 duplexwoningen gesloopt in de Van der Weidenstraat in Stiphout.

Renovatie en verduurzaming

- In de Ruisvoornstraat/Zeeltstraat in MierloHout hebben we in 2021 de renovatie en verduurzaming van blok 4 afgerond. De woningen op de begane grond bouwen we uit aan de voorzijde. 14 van de 18 woningen worden aardgasloos. Verwarming vindt dan plaats door infraroodpanelen. En we zijn gestart met de renovatie en verduurzaming van blok 5.
- We hebben in 2021 de voorbereidingen getroffen voor de verduurzaming van 87 woningen in de Kersenstraat.
- We hebben 3 woningen voorzien van een innovatieve warmtewinninggevel
- We zijn gestart met renovatie en verduurzaming bij mutatie (MURENO). In 2021 hebben we proefgedraaid met een aantal woningen. De intentie is om dit de komende jaren uit te bouwen.
- We blijven zonnepanelen plaatsen. Inmiddels is ruim 33% van onze woningen voorzien van een pakket zonnepanelen.



Renovatie aan Ruisvoornstraat/Zeeltstraat

Bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken Helmond en Geldrop-Mierlo is voor 2021 vastgelegd dat alle corporaties gezamenlijk maximaal 25% van de beschikbare sociale huurwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders. In Mierlo heeft Compaen in 2021 18% van de woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. In Helmond is dat percentage 38%, maar hebben de corporaties gezamenlijk de richtlijn van 25% niet overschreden. We zien verschillen tussen de corporaties. We maken ons zorgen en zien dat de 25%-norm onder druk staat. We zien de vraag van bijzondere doelgroepen toenemen en tegelijkertijd is de mutatiegraad (en dus het aanbod van woningen) laag. Door de renovatie van de Ruisvoornstraat-/Zeeltstraat waren minder woningen beschikbaar omdat we woningen moesten gebruiken als wisselwoning. Met de gemeente, de huurdersvertegenwoordiging en de collega-corporaties hebben we in 2021 wederom afspraken over onder meer de monitoring en de percentages te huisvesten bijzondere doelgroepen per corporatie.

Pilot maatschappelijk urgenten

Per 1 maart 2021 is Huurder aan het roer t uitgebreid over de regio. Zeker in de eerste helft van 2021 heeft Huurder aan het roer tot onduidelijkheid geleid bij urgent woningzoekenden. In het geval van Compaen heeft het bijvoorbeeld geleid tot een zaak bij de bezwarencommissie. We hebben de zaak voor alle partijen goed af kunnen

ronden. Het heeft er wel toe geleid dat in regionaal verband veel gesproken is over Huurder aan het roer om de regels rondom het zelf zoeken scherper in beeld te hebben en te communiceren.

Urgentieverordering

In 2019 is de urgentieverordering 2020-2023 vastgesteld. We hebben daarbij de mogelijkheid om bepaalde woningen uit te sluiten voor voorrang voor urgenten. Zo kunnen we eventuele concentratieproblematiek voorkomen, kunnen we sturen op een betere spreiding van de doelgroepen en bevorderen we een evenredige verdeling van de urgenten en anderewoningzoekenden.

Doorstroming

In 2019 hebben we een doorstroomexperiment voorbereid in Stiphout (project de Stilpot). We maken onze oudere huurders meer attent op passend woningaanbod, dat aansluit bij de toekomstige woningbehoefte en bevorderen daarmee de doorstroming. Het project is begin 2021 opgeleverd en de woningen zijn verhuurd. Het is gelukt om met dit project doorstroming te bevorderen. Dit ging moeizamer dan we vooraf gedacht hadden. Veel mensen zien de verhuizing toch als een hoge drempel. Bij het project Stilpot speelde mee dat de locatie zich net buiten het centrum van Stiphout bevindt. Met de Voorstadhalte (zie nieuwbouw) hebben we ook ingezet op doorstroming. Mede vanwege de locatie was de belangstelling groter. Dit geeft voldoende aanleiding om ook bij volgende projecten doorstroming te bevorderen.

Zoekduur

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

Wooniezie

In 2021 zijn De Zaligheden en Woningbelang toegetreden tot Wooniezie.

DAEB- en Niet-DAEB Verhuringen woningen naar wijk en huurprijsklasse

Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	0	4	5	0	3	12
Betaalbaar laag	2	26	37	5	39	109
Betaalbaar hoog	2	0	18	9	20	49
Duurder	8	1	1	3	3	16
Duur	1	0	0	0	1	2
Totaal	13	31	61	17	66	188

DAEB-Verhuringen naar wijk en inkomen

Inkomensgrens	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
< 39.054	0	3	2	2	1	8
> 39.054 en < 43.574	11	27	58	15	65	176
> 43.574	2	1	1	0	0	4
Totaal	13	31	61	17	66	188

Huuropzeggingen woningen per wijk en huurprijsklasse

Prijsklasse	Helmond				Mierlo	Totaal
	Brandevoort	Brouwhuis	Mierlo-Hout	Stiphout		
Goedkoop	0	2	6	0	3	11
Betaalbaar laag	2	26	41	3	39	111
Betaalbaar hoog	2	0	12	5	21	40
Duurder	9	1	1	3	5	19
Duur	5	0	3	0	1	9
Totaal	18	29	63	11	69	190

4.2. Betaalbaarheid

Doelstelling

Onze doelstelling is dat we minimaal 70% van de woningen bereikbaar en betaalbaar houden voor de primaire doelgroep. Dat betekent dat de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens ligt. In 2021 voldoen we met 93% ruim aan deze doelstelling.

Voortzetting huurbeleid

In 2018 heeft Compaen, afgestemd met de huurdersbelangenverenigingen, een nieuw huurbeleid geïntroduceerd. In dit beleid is de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen leidend. Dat houdt in dat nieuwe en vrijkomende woningen aangeboden worden tegen één van de zeven vaste huurprijzen (eenheidsprijzen). Met deze huurprijzen kunnen we voor nieuwe huurders voldoende betaalbare huurwoningen blijven aanbieden. De nieuwe huurprijzen zijn deels gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen die zijn vastgesteld door de overheid. Daarnaast zijn er enkele vaste prijzen toegevoegd om het verschil tussen de verschillende prijzen te overbruggen. In 2020 heeft het eenheidsprijzenbeleid een vervolg gekregen door het vaststellen van de gewenste basiskwaliteit aan voorzieningen in woningen.

Jaarlijkse huuraanpassing

De coronacrisis heeft ertoe geleid dat vanuit het Rijk besloten is om de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. Dat is met uitzondering van verduurzaming/renovaties en bij mutaties. De huren van de niet-daeb woningen zijn in 2021 met 2,3% verhoogd. Ook hebben we in 2021 de streefhuren verhoogd. Dit is uiteraard met de huurdersbelangenverenigingen besproken waarna een positief advies is uitgebracht.

Voor de woningen voor senioren in de Ark, Houtvoort en Franciscanessenhof heeft Compaen net als voorgaande jaren het tweehurenbeleid bij mutatie toegepast.

Naast de huurbevriezing was in 2021 de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen van kracht. Hiervoor zijn alle huurders via een brief geïnformeerd of ze voor een verlaging in aanmerking kwamen. Huurders die voor de verlaging in aanmerking kwamen, kregen deze automatisch toegekend. In dezelfde brief werd aangegeven hoe huurders een verlaging aan konden vragen als ze deze niet hadden gekregen en dachten er wel voor in aanmerking te komen. In totaal is voor 186 bewoners de huur verlaagd.

Toewijzingsregels

Toewijzingsgrens

Corporaties moesten in 2021 minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mocht vrij worden toegewezen.

Compaen heeft in 2021 van de vrijgekomen woningen 93,61% verhuurd aan mensen met een huishoudinkomen onder € 40.024, 2,12% aan mensen met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 en 4,25% aan mensen met een inkomen boven € 44.655. Daarmee voldoen we aan de Europese norm.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Het gaat om huishoudens die met hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt (de norm *passendheid*). Compaen moet een passende woning toewijzen aan ten minste 95% van de huishoudens met de laagste inkomens. Huishoudens dus die met hun inkomen recht kunnen hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens. De norm geldt voor alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (met een kale huurprijs tot maximaal € 737,14), van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen.

Compaen heeft in 2021 in totaal 100% van de woningen met een kale huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Compaen voldoet daarmee aan de norm van passend toewijzen.

Vroegsignalering

Vroegsignalering is een project in samenwerking met de gemeente en de collega-corporaties. Het doel van het project is om mensen die in de financiële problemen zitten of dreigen te komen, snel te kunnen helpen. Zowel in Helmond als in Geldrop-Mierlo nemen we deel aan het project vroegsignalering.

Huurincasso

Huurachterstanden

De hoogte van de huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2021 bedroeg €85k. Dat is 0,39% van de jaarhuur. In vergelijking met eind 2020 is de huurachterstand gedaald. Bij het ontstaan van huurachterstand heeft Compaen de huurder meerdere malen in een kort tijdsbestek benaderd voor het maken van betaalafspraken. Compaen zit wat het huurachterstandenpercentage ruim onder het gemiddelde van de branche, als we kijken naar de benchmark huurincasso (0,73%).

Huisuitzettingen

Compaen spant zich structureel in om huisuitzettingen in verband met huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. We zijn in 2021 acht keer tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning overgegaan. In het eerste tertiaal van 2021 hebben 4 huisuitzettingen plaatsgevonden. Daarvan waren er drie het gevolg van een huurachterstand. Een huisuitzetting was op basis van een huurachterstand én niet-bewoning. De openstaande bedragen varieerde van € 2.362,- tot € 7.374,-. In het tweede tertiaal van 2021 hebben twee ontruiming plaatsgevonden. Het betrof een huurachterstand (ruim €4.000,-) en een bewoner die vrijwillig de sleutels heeft ingeleverd. Hier was sprake van overlast en prostitutie.

Tenslotte heeft een huurder in het derde tertiaal vrijwillig de sleutels ingeleverd na een slepende overlastkwestie en heeft een ontruiming plaatsgevonden vanwege een huurachterstand en niet-bewoning.

Kansen- en sanctiebeleid

Op 11 januari 2018 hebben de corporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) ingestemd met nieuw gezamenlijk beleid rondom het thema kansen en sancties (het kansen- en sanctiebeleid). Huurders die voor overlast zorgen, schade veroorzaken aan hun woning, een huurachterstand hebben of zich op een andere manier niet aan de regels houden, willen we aanpakken. Maar dan wel op een duidelijke en eerlijke manier, waarbij mensen de kans krijgen om zich te verbeteren. Samen hebben we afspraken gemaakt over de manier waarop we omgaan met huurders die voor ernstige overlast of (financiële) schade zorgen. De gegevens van deze huurders leggen we vast, zodat ze drie jaar geen woning kunnen huren bij de corporaties of alleen onder bijzondere voorwaarden. Begin 2022 wordt een nieuw regionaal beleid van kracht als het gaat om ongewenst huurdersgedrag.

Kwaliteit en duurzaamheid

Ons woningbezit staat er goed bij. Zo scoren we in de Aedes-benchmark een 7,5 op *ervaren* woningkwaliteit. Landelijk is dit cijfer een 7,1. Voor het onderhoud geven onze huurders ons een 8,1 tegenover een 7,4 landelijk!

Renovatie

In Mierlo-Hout zijn 18 woningen in de Zeeltstraat Ruisvoornstraat in 2021 grondig aangepakt: nieuwe gevels, extra dakisolatie, zonnepanelen en vernieuwing van keukens, badkamers en toiletten. De begane grond woningen zijn vergroot en de bovenwoningen krijgen nu een ruim terras. De woningen hebben een geheel nieuwe uitstraling gekregen. In 2020 pakten we het vierde blok (9 woningen) van de Ruisvoornstraat 19 tot en met 36 aan.

Onderhoud

In 2021 is op basis van de vastgestelde onderhoudsbegroting voor een bedrag van € 10.962k aan onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Dit is lager dan de begrootte € 11.141k. De hoofdoorzaak van deze onderrealisatie is de covid pandemie, waardoor diverse werkzaamheden doorgeschoven moesten worden. De in 2021

uitgevoerde onderhoudsactiviteiten zijn onder te verdelen in de volgende onderhoudsactiviteiten:

- Planmatig onderhoud. In 2021 is voor € 8.614k aan planmatig onderhoud uitgevoerd.
- Contractonderhoud. Contractonderhoud is het onderhoud dat periodiek wordt uitgevoerd aan installaties en gebouwonderdelen, om deze in conditie te houden en om aan de wettelijke voorschriften op het gebied van gezondheid en veiligheid te voldoen. Het gaat hierbij om liften, verwarmingsinstallaties, mechanische ventilatie, hydrofoor en warm water, brandmelders, stadsverwarmingsunits, automatische schuifdeuren en poorten. In 2021 is voor € 534k aan contractonderhoud uitgevoerd. Dit ligt in de lijn van 2020 (€ 513k).
- Niet-planmatig onderhoud. Onder het niet planmatig onderhoud vallen het mutatie-onderhoud en reparatieverzoeken. In 2021 is voor € 1.815k aan niet-planmatig onderhoud uitgevoerd.

Van het planmatig onderhoud is voor een bedrag € 4.164k geactiveerd en van de totale onderhoudskosten is voor een bedrag van € 107k in rekening gebracht bij derden.

Per saldo bedragen de lasten voor onderhoudsactiviteiten voor 2021 € 6.691k. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeelskosten en exclusief toegerekende overige organisatiekosten. We hebben in 2021 niet al het begrote planmatig onderhoud kunnen uitvoeren. Dat heeft de volgende oorzaken:

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

Energielabels

Eind 2019 hebben we alle woningen van nieuwe energielabels voorzien. De labels hebben een geldigheid van 10 jaar. Er heeft derhalve geen nieuwe labeling plaatsgevonden.

Duurzaamheidsprojecten

Luchen

In goede samenwerking met 3 collega-corporaties: 'thuis, Bazalt en Kleurrijk Wonen en architectenbureau NBA is gewerkt aan een bouwconcept voor biobased, circulaire, energieleverende en natuurinclusieve woningen. In de woningen wordt onder andere massief hout (CLT) voor de constructie en industriële hennep als isolatiemateriaal gebruikt. In de houten constructie zit per woning circa 30 ton CO₂ opgeslagen. Daarnaast produceert de woning meer duurzame energie dan er wordt gebruikt. We hebben veel geloof in dit type bouwmethode als deel van de oplossing voor het CO₂ vraagstuk. De woningen worden in modules fabrieksmatig gebouwd. De modules, 2 tot 4 per woning, worden na transport op de bouwplaats samengevoegd. Compaen zal 16 van deze woningen in een speciaal voor het plan Luchen ontworpen verschijningsvorm, met een volledig woonprogramma op begane grond, realiseren. De woningen worden per 4 geplaatst. De eerste 4 zouden volgens planning in november 2020, de laatste 4 in maart 2021 geplaatst worden. Vanwege bezwaar- en beroepsprocedures tegen het plan heeft dit helaas vertraging opgelopen. Eind 2021 waren de woningen nog niet geplaatst. De Raad van State heeft wel eind 2021 de bezwaren ongegrond verklaard, waardoor we in de loop van 2022 kunnen beginnen met het plaatsen van de woningen.

Zonnepanelen

In 2018 is een partij geselecteerd die op 900 woningen van Compaen zonnepanelen gaat plaatsen. Dit project is gestart in het vierde kwartaal van 2018 en liep initieel tot eind 2020. Eind 2020 waren niet alle zonnepanelen geplaatst. Vervolgens zijn nog eens 150 pakketten aangekocht. Het plaatsen van zonnepanelen heeft dus in 2021 een vervolg gekregen. Inmiddels is ruim 33% van onze woningen voorzien van zonnepanelen. In 2022 zetten we dit verder voort.

Gasloos renoveren

Bij de renovatie van de woningen in de Vissenbuurt maken we diverse woningen aardgasloos dmv infraroodpanelen.



Het dak van ons kantoorpand is in 2021 volledig "vol gelegd" met zonnepanelen

4.3. Het bevorderen van de leefbaarheid

De technische kwaliteit van onze woningen is uitstekend. Naast de technische kwaliteit is ook het welzijn van onze huurders – het sociale beheer – belangrijk. We blijven ons inzetten voor een prettige woonomgeving. We proberen zo dicht mogelijk naast onze klant te staan. Het weten wat er speelt in een gebouw, buurt of wijk is van essentieel belang. We proberen elk signaal op te pikken. Binnen onze afdeling Wonen is het sociaal beheer een belangrijk onderdeel. De komende jaren zal dit alleen nog maar toenemen. Dit is een van de redenen geweest om in 2021 te besluiten om een extra buurtbeheerder aan te trekken.

Buurtbemiddeling

Compaen continueerde in 2021 de overeenkomst buurtbemiddeling in de gemeente Helmond en Geldrop-Mierlo.



Jaarlijks betaalt Compaen een bijdrage aan deze buurtbemiddeling. Opgeleide vrijwilligers gaan, aangestuurd door een betaalde kracht, aan de slag met buurtbemiddeling. Als bewoners overlast ervaren of een probleem hebben met één van hun buren of andere omwonenden, kan buurtbemiddeling ingeschakeld worden. Deze vrijwilligers zetten zich in voor de samenleving en proberen de contacten te verbeteren. Juist doordat zij zich vrijwillig inzetten voor hun medemens, bereiken ze aardige resultaten. Compaen heeft ook in 2021 diverse malen buurtbemiddeling ingezet bij kleine irritaties tussen buurtbewoners.

Aanpak achterpaden

Veel woningen kennen een achterpad als ontsluiting voor de achterom van de woning. We hebben ook in 2021 geconstateerd dat er behoefte bij bewoners is aan veiligheid en privacy in en om de woning. Afsluiten van een achterpad door middel van poorten en het aanbrengen van verlichting was nog steeds gewenst daar waar het nog niet was toegepast. Ongenode gasten hebben op deze manier geen toegang meer tot het pad. Ook zijn er gelijktijdig, indien daar aanleiding toe was, maatregelen genomen ter bestrijding van onkruid. Samen met bewoners blijven we ons inzetten voor een leefbare woonomgeving met veilige straten en buurten.

Buurtbeheerders

Vanaf 2008 is er een buurtbeheerder in Brouwhuis voor Compaen actief. Inzet van buurtbeheerders is een gezamenlijk initiatief van gemeente Helmond en de corporaties in Helmond. In 2017 is samen met de gemeente en de corporaties gekeken naar uitbreiding van buurtbeheer in Helmond om een dekkend netwerk over heel Helmond te krijgen. Dit betekende voor Compaen dat we buurtbeheer in al onze wijken zouden starten. In 2018 heeft Compaen de functie van buurtbeheerder zelf ingevuld voor als onze wijken in Helmond. De buurtbeheerder heeft de leefbaarheid in alle wijken van Helmond waar Compaen woningbezit heeft in zijn takenpakket en houdt zich voornamelijk bezig met de woonomgeving en openbare ruimten. Hij maakt zijn rondes in de wijken, spreekt mensen aan, legt de verbinding tussen bewoners, ziet erop toe dat huisvuil correct wordt aangeboden, de omgeving netjes blijft et cetera. De kosten voor de buurtbeheerder worden gedragen door Compaen en de gemeente Helmond. In augustus 2020 is daarnaast een buurtbeheerder voor Mierlo gestart. Deze buurtbeheerder voert tevens taken uit als technisch medewerker. Gezien het belang van buurtbeheer hebben we in 2021 besloten om een derde buurtbeheerder aan te trekken. Deze is in 2022 gestart. Dit team van 3 buurtbeheerders gaat vanaf 2022 in Helmond en Mierlo opereren. Hierbij zal ook de in 2021 gebouwde Straatbus actief ingezet worden.



De Straatbus van Compaen

Leefbaarheid in Helmond en Mierlo

In de prestatieafspraken die Compaen, collega-corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in Helmond en Geldrop-Mierlo hebben gemaakt vormt leefbaarheid een belangrijk onderwerp.

Compaen heeft in 2021 geïnvesteerd in leefbaarheid met betrekking tot:

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

VanEiges in Helmond

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

Maatwerktafel in Geldrop-Mierlo

Voor complexe zaken waar meerdere zorg- en welzijnsorganisaties bij betrokken zijn doen we actief mee met de maatwerktafel in Geldrop-Mierlo.

4.4. Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

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

Voldoende huisvesting voor de focusgroepen

Samen met de gemeente Helmond, collega-corporaties en zorgpartijen is een aantal focusgroepen die in 2019 zijn opgestart doorgezet. Het gaat om focusgroepen in relatie tot wonen en zorg:

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

De uitwerking richt zich niet alleen op de gewenste hoeveelheid maar ook op de inzet van beschikbare instrumenten (bijvoorbeeld op het gebied van woonruimteverdeling).

Levensloopbestendigheid

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

levensloopbestendigheid. We hebben daartoe in 2020 onze bestaande voorraad specifiek op dit onderwerp geanalyseerd. In 2030 willen we 75% van onze woningen geschikt hebben voor mensen met een lichtere mobiliteitsbeperking en 33% geschikt voor mensen met een zwaardere mobiliteits-beperking. Dit doen we door nieuwbouw en renovatie.

Onderzoek huisvesting overlastveroorzakers

We hebben in 2021 meegewerkt en geparticipeerd aan het opstellen van een gemeentelijke visie ten aanzien van het huisvesten van overlastveroorzakers in Helmond. Er ligt een uitdaging voor de gemeente, de gezamenlijke corporaties en de hulpinstanties om geschikte huisvesting voor deze groep te organiseren. Dit is mede het gevolg van de diversiteit binnen de groep en de verschillende hulpvragen die dat met zich mee brengt.

4.5. Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

Stakeholdersbijeenkomst

Tussen de lockdowns door is het gelukt om een stakeholdersbijeenkomst te organiseren in 2021. We hebben mooie gesprekken gevoerd met onze belanghouders over de thema's wonen, leefbaarheid en de krapte op de woningmarkt. Voor meer informatie zie: <https://compaen-wonen.nl/een-geslaagde-stakeholdersbijeenkomst/>



Huurders

Compaen streeft naar een goed gesprek met haar huurders en andere belangstellende partijen die nauw bij ons werk en onze organisatie betrokken zijn. De huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. In 2021 heeft een aantal keer overleg plaatsgevonden met de twee huurdersorganisaties: Huurders Belangen Vereniging Compaen (Helmond) en de Huurders Belangen Vereniging Mierlo. Het overleg heeft zowel fysiek als digitaal (als gevolg van corona) plaatsgevonden. Onderwerpen van het overleg zijn het gevoerde beleid waaronder het huurbeleid, leefbaarheid, onderhoud, de begroting en het woonruimteverdelingsbeleid. Maar ook zijn er zaken aan de orde gekomen zoals de stand van zaken van de nieuwbouwprojecten en de urgentieverordening. Door corona was het ook moeilijk om wijkbijeenkomsten te organiseren. We hebben wel in Brouwhuis in 2021 een wijkbijeenkomst kunnen organiseren. De bijeenkomst werd door een 40-tal bewoners bezocht.

Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties leggen elk jaar de prestatieafspraken vast. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar maken. Om tot dergelijke afspraken te komen zijn wij in 2018 met elkaar, zowel in Helmond als in Geldrop-Mierlo, de dialoog aan gegaan over de lokale ambities. Op de woonvisie heeft Compaen biedingen gedaan voor 1 juli 2021. Biedingen die vooraf met de huurdersorganisaties zijn besproken en akkoord zijn bevonden. Vervolgens is het proces gestart van het maken van prestatieafspraken. In Helmond en Geldrop-Mierlo zijn voor 2022 de prestatieafspraken weer vastgelegd met als doel gezamenlijk de lokale volkshuisvestelijke ambities optimaal vorm te geven.

Bewonerscommissies

Naast de huurdersbelangenverenigingen zijn er ook bewonerscommissies actief. In een woongebouw is de bewonerscommissie een belangrijke schakel tussen huurders en Compaen. De onderwerpen die aan de orde komen zijn vaak van praktische aard en hebben te maken met zaken die betrekking hebben op het woongebouw of op de buurt. In totaal zijn er vier bewonerscommissies actief. Als gevolg van corona is hier geen actief overleg mee gevoerd in 2021.

VvE's

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

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

We zijn bij diverse ledenvergadering aanwezig geweest. Bijeenkomsten hebben zowel digitaal als fysiek plaatsgevonden.

(Bewoners)communicatie

In 2021 hebben we een communicatiestrategie opgesteld. Hiervoor zijn interviews gehouden met medewerkers en zijn alle bewoners in de gelegenheid gesteld te reageren via een enquête op vragen die een beeld moesten geven op hoe we het doen. Uit het onderzoek bleek dat onze bewoners ons maar liefst met een 8,2 waarderen. Opvallens was dat er meer positieve reacties terug kwamen dan negatieve reacties. De communicatiestrategie vormt de basis waarop we de komende jaren mede ons beleid rondom communicatie gaan organiseren. Een van de eerste zaken waaraan gewerkt is in 2021 is het aantrekken van een communicatieadviseur. Deze communicatieadviseur ondersteunt de organisatie straks op strategisch/tactisch niveau.

Website

Op onze website www.compaen-wonen.nl staat naast algemene informatie ook informatie over onder andere het uit te voeren onderhoud, het verkoopbeleid en over nieuwe projecten. De website wordt bijgehouden door het team communicatie.

Compas

Twee keer per jaar, in de maanden mei en december, verschijnt het bewonersblad Compass. Dit blad wordt verspreid onder alle huurders en stakeholders. Als er aanleiding is om tussentijds huurders in een bepaalde straat of buurt te informeren over een specifiek onderwerp, dan maken wij hiervoor gebruik van een gerichte communicatie. Voorbeeld hiervan is de informatiepamflet over de renovatie van een drietal woningen die samen met TNO is uitgevoerd.

Huurdersportaal

In 2021 zijn we op zoek gegaan naar een bij Compaen passend huurdersportaal. Bij drie partijen is offerte gevraagd. Door de grote verschillen in prijs hebben we in het tweede kwartaal van 2021 de zoektocht stil gelegd. We besloten om af te wachten wat uit het onderzoek voor de communicatiestrategie naar voren kwam zodat we daar bij aan konden sluiten. Dat heeft er toe geleid dat we de uitvraag aan de drie partijen opnieuw hebben gesteld. Hierna lagen de offertes op een lijn. Uit het traject is een preferente leverancier gekomen met wie we de verdere gesprekken gestart zijn. Dit heeft er helaas niet toe geleid dat we tot een vergelijk konden komen aan het einde van het jaar. Daarom hebben we het project eind 2021 weer stil gelegd om te bezinnen hoe we verder wilden gaan. Het project voor het Huurdersportaal wordt daarom in 2022 voort gezet.

Wijkbijeenkomst

In 2021 hebben we een goed bezochte wijkbijeenkomst in Brouwhuis gehouden. Door de coronapandemie en de maatregelen is het niet gelukt om in een van de andere wijken ook een bijeenkomst te houden.

Huurdersbrieven

Alle huurders hebben een brief ontvangen in 2021 over de Wet eenmalige huurverlaging en wat deze wet voor de betreffende huurder betekende. De brieven zijn in overleg met de huurdersbelangenvereniging opgesteld.

Regionale Geschillen Commissie

Compaen is aangesloten bij de Regionale Geschillen Commissie (RGC). Huurders maar ook woningzoekenden die klachten hebben over Compaen en vinden dat zij onvoldoende gehoor vinden bij Compaen, kunnen zich tot deze onafhankelijke commissie wenden. De commissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en diverse leden. Het reglement is bij alle deelnemers verkrijgbaar en staat ook op onze website. In 2021 heeft een urgent-woningzoekende een zaak aangemeld bij de RGC vanwege onduidelijkheden in Huurder aan het Roer. We hebben deze woningzoekende een passende woning kunnen toewijzen.

5. Jaarrekening

A. Geconsolideerde Balans

Na voorstel resultaatbestemming per 31 december 2021

ACTIVA (Bedragen in €)	Boekjaar		
	2021	2020	
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	567.424.274	524.224.140
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	6.363.993	5.681.733
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	6.546.859	1.367.201
Totaal vastgoedbeleggingen		580.335.126	531.273.074
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4	2.862.683	2.911.229
Totaal materiële vaste activa		2.862.683	2.911.229
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.1	244.500	244.500
Latente belastingvordering(en)	2.2	1.604.267	1.789.673
Leningen u/g	2.3	200.784	209.048
Totaal Financiële vaste activa		2.049.551	2.243.221
SOM DER VASTE ACTIVA		585.247.359	536.427.523
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Overige voorraden	3.1	134.307	90.925
Totaal Voorraden		134.307	90.925
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	43.966	81.778
Overheid	4.2	2.924	6.590
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	220.716	911.237
Overige vorderingen	4.4	98.655	73.199
Overlopende activa	4.5	444.138	2.280
Totaal vorderingen		810.399	1.075.084
Liquide middelen			
Liquide middelen	5.1	3.924.070	5.388.639
Totaal liquide middelen		3.924.070	5.388.639
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		4.868.776	6.554.648

ACTIVA (Bedragen in €)	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
TOTAAL ACTIVA	590.116.135	542.982.171

PASSIVA (Bedragen in €)	Boekjaar	
	2021	2020
GROEPSVERMOGEN		
Groepsvermogen	6	
Eigen vermogen	6.1	461.329.643
TOTAAL GROEPSVERMOGEN		461.329.643
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen	7	
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	2.764.118
Overige voorzieningen	7.3	43.013
TOTAAL VOORZIENINGEN		2.807.131
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Langlopende schulden	8	
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	115.987.163
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		115.987.163
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	5.006.841
Schulden aan leveranciers	9.2	2.316.376
Belastingen en premies sociale verzekering	9.3	803.851
Overige schulden	9.4	78.575
Overlopende passiva	9.5	1.786.554
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		9.992.198
TOTAAL PASSIVA		590.116.135
		542.982.171

B. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar	Boekjaar
		2021	2020
Huuropbrengsten	10	23.467.976	23.222.202
Opbrengsten servicecontracten	11.1	395.636	328.377
Lasten servicecontracten	11.2	-478.734	-448.846
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.975.091	-2.083.132
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.235.236	-7.934.911
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.526.224	-4.193.787
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.648.328	8.889.903
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	389.882	630.000
Toegerekende organisatiekosten	15	-16.799	-23.508
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-129.018	-563.613
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	244.065	42.879
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-4.200.893	-3.583.437
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	39.390.979	42.612.415
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	35.190.086	39.028.978
Overige organisatiekosten	17	-2.411.032	-592.013
Leefbaarheid	18	-377.929	-249.921
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	8.363	4.280
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.092.104	-3.759.755
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.083.742	-3.755.475
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		39.209.777	43.364.352
Belastingen	20	-1.879.686	-1.263.336
RESULTAAT NA BELASTINGEN		37.330.091	42.101.016

C. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2021 (Bedragen x €1)	Boekjaar	
	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	23.753.136	23.504.273
Vergoedingen	395.636	328.377
Overige bedrijfsontvangsten	0	6.519
Renteontvangsten	8.363	4.194
Saldo ingaande kasstromen	24.157.135	23.843.364
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	1.672.842	1.768.353
Onderhoudsuitgaven	6.666.458	7.116.082
Overige bedrijfsuitgaven	3.782.206	3.221.465
Renteuitgaven	3.376.014	3.822.594
Verhuurderheffing	3.220.919	2.946.081
Leefbaarheid	101.215	54.751
Vennootschapsbelasting	1.004.803	2.850.883
Saldo uitgaande kasstromen	19.824.456	21.780.209
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.332.679	2.063.155
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	389.382	617.733
Saldo MVA ingaande kasstroom	389.382	617.733
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	6.710.971	3.292.661
Woningverbetering	4.279.170	1.773.809
Aankoop verhuureenheden	1.274.767	0
Investerings overig	209.661	47.507
Saldo MVA uitgaande kasstromen	12.474.568	5.113.978
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.085.185	-4.496.244
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		

GECONSOLIDEERDE KASSTROOM 2021 (Bedragen x €1)	Boekjaar	
	2021	2020
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	11.153.213	5.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	3.937.655	3.702.532
Aflossing ongeborgde leningen	927.622	896.862
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.287.936	400.606
Toename/afname van geldmiddelen	-1.464.570	-2.032.483
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.388.639	7.421.123
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.924.070	5.388.639
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.464.570	-2.032.484

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 2021 tot en met 31 december 2021.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Groepsverhoudingen

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

Geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Aandeel in geplaatst kapitaal
Compaen Energie 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 12 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 2021 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 (RJ272.403).

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

Compaen heeft in het verleden fiscaal de huurwoningen afgewaardeerd waarvan de WOZ-waarde is gedaald. Als een afgewaardeerde woning wordt verkocht, is bij de berekening van het verkoop-resultaat rekening gehouden met de lagere fiscale boekwaarde. Voor zover de verkoop leidt tot een fiscale winst, kan hiervoor in beginsel een herinvesteringsreserve worden gevormd. De inspecteur heeft zich bij Compaen op het standpunt gesteld dat bij de berekening van de herinvesteringsreserve eerst de afwaardering moet worden teruggenomen. Zou de Belastingdienst gelijk krijgen in dit standpunt, dan kan tot een lager bedrag een herinvesteringsreserve worden gevormd. Tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2014 en 2015 is reeds bezwaar gemaakt. In de aanlagen 2016 tot en met 2018 zijn dezelfde veronderstellingen van toepassing. Aangezien er een onzekerheid bestaat ten aanzien van de uitkomst van het bezwaar, is de financiële impact hiervan niet opgenomen in de jaarrekening 2021.

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 beleidswaarde (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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). 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 marktwaaarde

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

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

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderings-reserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte kan afwijken van de actuele

waarde die met betrokkenheid van een taxateur (full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte (circa 10%) van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen.

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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 waardevermindingsverlies 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 waarden marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde van BOG / MOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Compaen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2021	2022
Disconteringsvoet	5,35%	5,60%
Streefhuur per maand	€ 603	€ 596
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.984	€ 1.879
Lasten beheer per jaar	€ 838	€ 802
Verhuurderheffing per jaar	€ 976	€ 982

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 2,68%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, en is contant gemaakt tegen 1,99%. 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 de zonnepanelen.

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

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

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 per 1 juli 2021 bedroeg 0,00%, waarbij de Niet-DAEB woningen wel een huurverhoging van 2,30% hebben 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 bepaald met inachtneming van de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 1 en 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Vanwege deze onduidelijkheid kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

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

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 2021 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de gestelde termijn uit het reservetekort kan komen. Voor de pensioenregeling betaalt Compaen verplichte of contractuele basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Compaen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Compaen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

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

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

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

Met risicomanagement wil Compaen inzicht krijgen in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van de strategische doelstellingen van de organisatie.

Onderstaand is een aantal risico's en onzekerheden benoemd vanuit meerjarenperspectief en (dis)continuïteit en waar specifieke aandacht voor is geweest in 2021.

Strategische risico's

Naast de financiële risico's beoordelen wij onze ondernemingsrisico's. hierbij is specifieke aandacht voor de risicogebieden: strategisch, operationeel, reporting en compliance. De risico's op deze risicogebieden zijn voldoende beheerst en hebben geen grote impact op de realisatie van onze strategische doelen. De risico's die de kwalificatie 'hoog' hebben gekregen, zijn maatregelen voor benoemd om het risico te verminderen en wordt er middels sturingsinformatie op toegezien dat die maatregelen daadwerkelijk worden nageleefd en dat het risicomanagement geborgd is in de organisatie.

Interne beheersing

Binnen Compaen passen we het 'three lines of defence' niet volledig toe, maar trachten we zoveel als mogelijk scheiding aan te brengen tussen de controlelijnen. Door de omvang van Compaen is ervoor gekozen om geen onafhankelijke interne afdeling (derde lijn) in te richten. De controller, Compliance en Risk heeft ook taken die in de tweede lijn liggen waardoor volledige onafhankelijkheid niet reëel is maar wel wordt nagestreefd.

Voor 2021 hebben we een aanpassing aangebracht in de controleplanning om het risicomanagement in zijn totaliteit weer een stap verder te brengen. Deze aanpassing heeft ertoe geleid dat interne controles in een hogere frequentie worden uitgevoerd, met een grotere diversiteit aan thema's. Dit geeft de organisatie de mogelijkheid kortcyclischer bij te sturen, indien er verbeterpunten worden geconstateerd. Deze opzet wordt ook voor 2022 gekozen.

Aanvullend op de interne inrichting voor risicobeheersing voert de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit, zoals opgedragen in de woningwet. De Aw bewaakt en beschermt de maatschappelijke middelen van woningcorporaties, zodat deze rechtmatig, effectief en efficiënt worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Als Compaen streven we naar een efficiënte interne beheersing met 'hard' controls die ondersteund worden door inzichten in 'soft' controls. De 'hard' controls geven inzicht in hoeverre bestaande maatregelen een preventieve en dempende werking hebben op de kans of impact van het risico. De 'soft' control is een (beheer)maatregel die – meer dan hard controls – ingrijpt op het persoonlijk functioneren van medewerkers. Voorbeeld hiervan is voorbeeldgedrag van leidinggevendenden of het elkaar aanspreken op gedragingen die niet aansluiten bij de normen van Compaen.

De bevindingen uit interne controles worden gedeeld met de betrokken leidinggevendenden en de bestuurder. Op basis van bevindingen wordt bepaald welke actie hierop geformuleerd wordt. De voortgang van de aanbevelingen uit zowel interne controles als de interim controles worden verantwoord tertiaal rapportage. Op deze wijze wordt ook de auditcommissie alsmede de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de status van de aanbevelingen.

In 2021 zijn de volgende thema's gecontroleerd:

- Aanbestedingen
- Changemanagement
- Autorisaties mutaties
- Crediteurenstamgegevens
- Datakwaliteit
- Facturering
- Fraude risico
- Jaarlijkse huurverhoging
- In- en uitdienst
- Marktconformiteitstoets
- Mutatieonderhoud vastlegging
- Streefhuren
- Toewijzingen woningen
- Verkoop woningen

Interim controle

Jaarlijks voert de accountant een interim controle uit voorafgaand aan de jaarrekeningcontrole. Hierover ontvangen wij een managementletter waarbij de accountant rapporteert over de risico's binnen de administratieve organisatie en de interne beheersing. Bevindingen van de accountant vertalen we naar actiepunten en verantwoorden wij eveneens in de tertiaal rapportage. De auditcommissie ziet onder ander toe op de voortgang van deze bevindingen. De adviezen van de accountant zijn opgevolgd danwel onderhanden. De verwachting is dat deze in de loop van 2022 alsnog worden afgerond.

In control

Compaen is 'in control'. Compaen beschikt over adequate risicobeheersings- en controlesystemen. De geïnventariseerde risico's worden op een dynamische manier geactualiseerd en wordt jaarlijks een controleplan opgesteld waarbij de uitkomsten uit de interne controles, de interim controle onder andere basis vormen voor de controleplanning.

Integriteit

De integriteitscode is medio 2020 geactualiseerd. Voor 2020 stond een workshop integriteit gepland. Dit kon door Covid-19 helaas niet doorgaan. Deze workshop heeft alsnog begin 2021 plaatsgevonden en heeft door Covid-19 digitaal plaatsgevonden. Deze digitale workshop is georganiseerd voor alle corporaties in Helmond. In 2023 wordt wederom bepaald of het noodzakelijk is om de integriteitscode te actualiseren.

In 2021 zijn er binnen Compaen geen meldingen ontvangen over mogelijke integriteitsschendingen.

Klokkenluidersregeling

In 2021 zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.

Verordening Gegevensbescherming (AVG)

In 2021 zijn er drie meldingen ontvangen waarbij er mogelijk sprake was van een datalek. In een geval was er sprake van het versturen van een kopie ID naar een derden. Deze heeft dit verwijderd. Alsnog is hier melding van gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In een andere situatie Was er bij een derden partij sprake van een cyberaanval waarbij mogelijk inzage is geweest in door ons verstrekte gegevens. Hiervan heeft de betreffende partij melding gemaakt bij de AP. De derde situatie was na onderzoek geen sprake van een datalek. Melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens was dan ook niet noodzakelijk

Financieel risico: kasstroom

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

De ICR toetst of Compaen vanuit de beschikbare operationele kasstromen de rente op leningen kan betalen. Op basis van de meerjarenbegroting voldoet Compaen aan de door de toezichthouders gestelde minimumeis.

Financieel risico: vermogen

Heeft Compaen – nu en in de toekomst- voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen? Hier zijn twee continuïteitsratio's van belang: solvabiliteit en de loan to value (LTV).

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde en het totale vermogen.

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

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

Financieel risico: onderpand

Naast de Loan to Value is ook de verhouding tussen de 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 geprognoseerde renterisico's zullen zich met name in 2022-2024 boven de ontwikkeling van de interne renterisiconorm bevinden. Dit door geplande nieuwbouw- en investeringen woningverbetering. Op basis van de ingerekende projectenportefeuille ontstaat er vanaf 2028 een afvlakking van de financieringsbehoefte en is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beschikbare operationele cashflow.

Risico's waar specifieke aandacht voor is geweest in 2021

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

Interne audit

- Aanbestedingen
- Changemanagement
- Autorisaties mutaties
- Crediteurenstamgegevens
- Datakwaliteit
- Facturering
- Fraude risico
- Jaarlijkse huurverhoging
- In- en uitdienst
- Marktconformiteitstoets
- Mutatieonderhoud vastlegging
- Streefhuren
- Toewijzingen woningen
- Verkoop woningen

Bevindingen zijn opgepakt en geborgd of er zijn acties geformuleerd.

Fraude- en integriteitsrisico's

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

Privacy

In 2021 heeft Compaen meer aandacht gegeven aan haar informatiebeveiliging. Dit met name door een medewerker ruimte te geven in de werkzaamheden om hier structureel mee bezig te kunnen zijn. Verder is er tijdens een medewerkersbijeenkomst door de controller stilgestaan bij het thema Privacy en is er op een constructieve manier de discussie gevoerd omtrent zaken die wel of niet kunnen vanuit de dagelijkse praktijk.

Voortgang actiemanagement

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

Conclusie van de bevindingen over 2021

De AO/IB binnen Compaen is op niveau. De organisatie heeft voldoende controls ingeregeld en acteert in voldoende mate op tekortkomingen die uit interne en externe controls worden geconstateerd. Compaen is continue actief bezig om de interne beheersing een stap verder te brengen. Zo is er met ingang van 2021 een

andere opzet van de interne controleplanning. Op deze manier vinden de diverse lijncontroles kort cyclisch plaats, waardoor het voor de organisatie mogelijk is om sneller dan voorheen bij te sturen.

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.

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 nietDAEB-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.

Gedurende 2021 bestaat het totaal bezit uit, gebaseerd op de puntentelling van de SBR:

Indeling SBR	Puntentelling	DAEB	Niet-DAEB
Woonruimte (zelfstandig)	1	3.433	18
Zorgvastgoed	0	0	0
Bedrijfsruimte (DAEB)	2	12	0
Bedrijfsruimte (Niet-DAEB)	1	0	1
Maatschappelijk vastgoed	2	20	0
Parkeergelegenheid	0	29	37
Overig bezit	0	0	0
Totaal:		3.494	56
		98,42%	1,58%

G. Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2021 is als volgt weer te geven.

1.1. DAEB- en 1.2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	186.877.313	185.179.812
Cumulatieve herwaarderingen	337.346.827	296.961.177
Boekwaarde per 1 januari	524.224.140	482.140.989
Investerings bestaand bezit	4.262.664	1.773.809
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	951.341	0
Investerings aankoop	1.178.125	0
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs desinvestering	-22.341	-51.882
Herwaarderingen desinvestering	-106.677	-511.731
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs sloop	-38.363	0
Herwaarderingen sloop	-1.749.840	0
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	-21.711	-24.426
Herwaarderingen Herclassificatie	-134.545	10.625
Herwaardering vastgoed in exploitatie	38.881.481	40.886.756
Totaal mutaties	43.200.134	42.083.151
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	193.187.028	186.877.313
Cumulatieve herwaarderingen	374.237.246	337.346.827
Boekwaarde per 31 december	567.424.274	524.224.140

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

1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.495.076	3.470.650
Cumulatieve herwaarderingen	2.186.657	1.680.777
Boekwaarde per 1 januari	5.681.733	5.151.428
Investerings en oplevering nieuwbouw	16.505	0
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs Herclassificatie	21.711	24.426
Herwaarderingen Herclassificatie	134.545	-10.625
Herwaardering vastgoed in exploitatie	509.499	516.504
Totaal mutaties	682.260	530.305
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.533.292	3.495.076
Cumulatieve herwaarderingen	2.830.701	2.186.657
Boekwaarde per 31 december	6.363.993	5.681.733

Toegepaste waarderingsgrondslag

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

Voor één object BOG is de marktwaarde bepaald op basis van de full-versie omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom van de niet-DAEB tak afzonderlijk. De full-waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Totaal in exploitatie

Totaal vastgoed in exploitatie	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	529.905.873	487.292.417
Mutaties	43.882.394	42.613.456
Boekwaarde per 31 december	573.788.267	529.905.873

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 123 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Methoden

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

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

Vanaf 2011 wordt door Compaen een eigen leegstandsoverzicht bijgehouden. Dit overzicht is als basis gebruikt voor de mutatiekansen op complexniveau (de gemiddelde mutatiegraad) van de afgelopen 5 jaar zoals die zijn ingerekend in de marktwaarde. Voor de mutatiekansen wordt een minimale mutatiekansen van 2% gehanteerd. Voor complexen waarbij de mutatiegraad lager is dan 4% wordt, conform het handboek, uitgegaan van 4%. De complexen waarin woningen zijn verkocht zijn bestempeld als aangebroken complex en de overige complexen niet (dit in verband met de opslag van 2% op de mutatiekansen indien sprake is van een niet-aangebroken complex).

Parameters

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

De belangrijkste parameters voor de woongelegen zijn:

	2021	2020
Disconteringsvoet	5,17% tot 6,18%	5,36% tot 6,43%
Exit yield	2,34% tot 6,57%	2,69% tot 7,28%
Gemiddelde mutatiekansen	6,18%	6,15%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 886	€ 895

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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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

	2021	2020
Disconteringsvoet	9,01% tot 9,84%	7,50% tot 9,32%
Exit yield	nvt	nvt
Gemiddelde restant looptijd contracten	2,6 jaar	3,2 jaar
Gemid. markthuur per m2 VVO per maand	€ 107,40	€ 110,43

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

De belangrijkste parameters voor de parkeergelegenheden zijn:

	2021	2020
Disconteringsvoet	6,61% tot 6,70%	6,93% tot 7,02%
Exit yield	5,22% tot 11,57%	5,17% tot 12,71%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per maand)	€ 57	€ 44

Inschakeling taxateur

Één BOG-object en één woning gerelateerd aan dit BOG zijn getaxeed 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 2020	524.224	5.682	529.906
Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)	-1.113	156	-957
Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek	-9.199	-92	-9.291
Belangrijkste oorzaken van waardemutatie onderverdeeld naar marktontwikkelingen			
- Disconteringsvoet	9.984	60	10.044
- Leegwaarde	27.238	275	27.513
- WOZ-waarde	12.569	308	12.877
- Mutatiekans	-3.804	-98	-3.902
- Markthuur	535	0	535
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-11.511	-71	-11.583
- Overige mutatie objectgegevens	1.908	75	1.983
- Belastingen en verzekeringen	14.692	10	14.702
Overige oorzaken waardemutaties	1.901	59	1.960
Stand per 31 december 2021	567.424	6.364	573.788

Beleidswaarde

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Compaen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur;

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Daarnaast is in de norm voor de beleidswaarde het dagelijks onderhoud, en zijn toegerekende en zijn toegerekende personeels en organisatiekosten opgenomen.
- Inrekening van toekomstige verhuur en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' op de resultatenrekening.

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

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

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

Beleidsmatige beschouwing

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

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	2021		2020	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 573.788		€ 529.906
Beschikbaarheid (door exploiteren)	€ 52.416		€ 38.784	
Betaalbaarheid (huren)	€ -267.642		€ -274.301	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -62.448		€ -45.887	
Beheer (beheerskosten)	€ -4.900		€ -1.448	
		€ -282.575		€ -282.852
Beleidswaarde		€ 291.214		€ 247.054

Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Uitgaande van balanswaardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 283 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Compaen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt gemiddeld per woning voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,35%	5,60%
Streefhuur per maand	€ 603	€ 596
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.984	€ 1.879
Lasten beheer per jaar	€ 838	€ 802
Verhuurderheffing per jaar	€ 976	€ 982

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 30 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18,7 mio hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 19,7 mio lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 12,4 mio lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12,3 mio lager

Verkoopportefeuille

In 2020 is het strategisch voorraad beleid en daarmee ook het verkoopbeleid herijkt. Om voldoende woningen beschikbaar te houden beperken we onze verkopen tot maximaal 3 per jaar. We verkopen alleen de echte buitenbeentjes bij mutatie na advies van de assetmanager aan het MT en goedkeuring door de RvC, voor zover de woning niet is opgenomen in het reeds goedgekeurde verkoopbesluit.

Verzekerde waarde

De feitelijke omstandigheden ten aanzien van het verzekerd bedrag zijn als volgt; alle VHE's die in eigendom zijn van Compaen zijn verzekerd in de vorm van een brandverzekering. De feitelijke verzekerde waarde per 31 december 2021 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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	1.367.201	428.816
Mutaties:		
Aanschafwaarde	7.829.364	3.292.661
In exploitatie genomen	-631.341	0
Afboeking	-48.900	-57.959
	7.149.123	3.234.702
Totale boekwaarde activa in ontwikkeling	8.516.324	3.663.518
Onrendabele top activa in ontwikkeling	-1.969.465	-2.296.317
Boekwaarde per 31 december	6.546.859	1.367.201

1.4. Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

	Gebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	661.635	218.427	5.218.999
Afschrijvingen	-1.951.233	-236.694	-119.845	-2.307.772
Boekwaarde per 1 januari	2.387.704	424.941	98.582	2.911.227
Investeringen	178.430	11.000	31.230	220.661
Afschrijvingen lopend boekjaar	-102.693	-118.344	-48.168	-269.205
Totaal mutaties	75.737	-107.344	-16.937	-48.544
Oorspronkelijke kosten	4.517.367	672.635	249.657	5.439.659
Afschrijvingen	-2.053.926	-355.038	-168.013	-2.576.977
Boekwaarde per 31 december	2.463.442	317.597	81.644	2.862.683
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 2021 verzekerd op basis van brand- en stormverzekering. De laatste wijziging heeft in 2018 plaatsgevonden. In de polis is onderverzekering uitgesloten. De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2021 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 2021 in de gemeente Helmond € 495.081.000 (2020: € 423.414.000) en in de gemeente Geldrop-Mierlo € 259.336.000 (2020: € 236.557.000).

2 Financiële vaste activa

2.1. Deelnemingen

2.1 Deelnemingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	4.500	4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	240.000	240.000
Totaal deelnemingen	244.500	244.500

2.2. Latente belastingvordering

2.2 Latente belastingvordering	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	1.789.673	388.377
Mutatie waarderingsverschil zonnepanelen	210.774	425.381
Mutatie rentebepanking ATAD	-618.232	618.232
Mutatie (dis)agio leningportefeuille	219.714	27.849
Mutatie afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	2.338	329.834
Boekwaarde per 31 december	1.604.267	1.789.673

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Het beleid van Compaen is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Compaen is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Compaen, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Hierbij is de grondslag € 121 mio met een nominale waarde ad € 31 mio.

Waarderingsverschil zonnepanelen

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

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

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale waarde	Contante latentie	Stand per 1-1	Mutatie	Stand per 31-12
2.831.478	25,00%	707.870	636.155	425.381	210.774	636.155

De latentie heeft een looptijd van 15 jaar.

ATAD rentebeperving

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel). Vanaf 1 januari 2022 is de renteaftrekbeperking aangescherpt. Het percentage van 30% is aangepast naar 20%.

Op basis van de fiscale positie 2021 bedraagt de gestalde rente per 31 december 2021 € 4.082.103. 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 (2022-2031) is de verwachting dat deze rente niet aftrekbaar is binnen een afzienbare periode. Er is daarom geen latentie gevormd.

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale waarde	Contante latentie	Stand per 1-1	Mutatie	Stand per 31-12
4.058.288	25,80%	1.047.038	0	618.232	-618.232	0

(Dis)agio leningportefeuille

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

Ultimo 2021 is het waarderingsverschil € 1.050.943. Hiervoor is een latentie gewaardeerd van € 232.966.

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale waarde	Contante latentie	Stand per 1-1	Mutatie	Stand per 31-12
1.050.943	25,80%	271.143	232.966	239.880	-6.914	232.966

De latentie heeft een looptijd van 16 jaar.

Agio leningenruil Vestia

Compaen heeft deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een leningenruil. Compaen heeft langlopende leningen met een hoge rentelast overgenomen van Vestia, waarbij Vestia marktconforme leningen (met een lage rentelast) terugontvangt.

Het agio dat ontstaat bij de leningenruil wordt als volkshuisvestelijke sectorbijdrage beschouwd. Dit agio is het verschil tussen de reële en de nominale waarde van de geruilde leningen. In de commerciële jaarrekening is dit agio ten laste van het resultaat gebracht. Vervolgens valt het agio gedurende de looptijd geleidelijk vrij tegenover de betaalde rente (amortisatie).

De Belastingdienst heeft kenbaar gemaakt dat de volkshuisvestelijke bijdrage fiscaal aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting voor 50% in 2021 en voor 50% in 2022. Doordat het in de jaarrekening in een keer ten laste van het resultaat komt ontstaat een verschil in commerciële en fiscale waardering.

Ultimo 2021 is het waarderingsverschil € 895.870. De latentie is als volgt weer te geven:

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief	Nominale latentie	Contante latentie	Stand per 1-1	Mutatie	Stand per 31-12
895.870	25,80%	231.134	226.628	0	226.628	226.628

De latentie heeft een looptijd van 1 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 2022 (peildatum 1 januari 2021). 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:

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand per 1-1	Mutatie	Stand per 31-12
2.261.976	25,80%	583.590	507.745	506.180	1.565	507.745

Afschrijvingspotentieel Niet-DAEB:

Waarderingsverschil	Gemiddeld tarief VPB	Nominale latentie	Contante latentie	Stand per 1-1	Mutatie	Stand per 31-12
3.130	25,80%	808	773	0	773	773

e latentie heeft een looptijd van 18 jaar.

De disconteringsvoet van bovenstaande latenties bedraagt 1,99%. Het deel van de latenties dat binnen 1 jaar verrekenbaar is, bedraagt € 71.607.

2.3. Leningen u/g

2.3 Leningen u/g	Boekjaar	
	2021	2020
Saldo begin boekjaar	209.048	216.994
- aflossingen	-8.264	-7.946
Saldo einde boekjaar	200.784	209.048

Het rentepercentage van de uitstaande leningen bedraagt ultimo boekjaar 4%. De restant looptijd van deze leningen bedraagt 17 jaar.

Zekerheden

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

Totaal financiële vaste activa

Het saldo bedraagt per 31 december 2021 € 2.049.551 (saldo 31 december 2020: € 2.243.221).

Flottende activa

3. Voorraden

3.1 Overige voorraden	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Getelde onderhoudsmaterialen	134.307	90.925
Totaal overige voorraad	134.307	90.925

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren

4.1 Huurdebiteuren	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Zittende huurders	81.137	90.712
Vertrokken huurders	4.173	22.799
Nominale waarde debiteuren	85.310	113.511
Voorziening dubieuze vorderingen DAEB	-41.344	-31.733
	43.966	81.778

4.2. Overheidsinstellingen

4.2 Overheidsinstellingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Bijdragen woning aanpassingen minder validen	2.924	6.590
Totale bijdrage overheidsinstellingen	2.924	6.590

4.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Vennootschapsbelasting	220.716	911.237
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	220.716	911.237

4.4. Overige vorderingen

4.4 Overige vorderingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	73.065	68.804
Van wbv Compaen te ontv. voorschot stroomverbruik	25.590	4.394
Totaal overige vorderingen	98.655	73.199

4.5. Overlopende activa

4.5 Overlopende activa	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Vooruitbetaalde bedragen	342.807	0
Nog te ontvangen bedragen	92.569	0
Overige	8.762	2.280
Totaal overlopende activa	444.138	2.280

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

5. Liquide middelen

5.1. Liquide middelen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Kas	10.025	2.424
Rabobank	3.914.044	5.386.215
Totaal Direct opvraagbaar	3.924.070	5.388.639

6. Groepsvermogen

6.1 Eigen vermogen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Herwaarderingsreserve 31 december	383.683.776	345.420.873
Overige reserves 31 december	77.645.867	78.578.680
Groepsvermogen 31 december	461.329.643	423.999.553

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 384 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 345 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

6.2 Herwaarderingsreserve	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
DAEB		
Boekwaarde per 1 januari	342.615.772	302.560.251
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	44.227.691	43.147.245
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-5.346.211	-2.260.488
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.749.840	-387.376
Realisatie uit hoofde van verkoop	-106.677	0
Herclassificatie	-134.545	10.625
Overboeking naar overige reserves	776.586	-454.485
Boekwaarde per 31 december	380.282.777	342.615.772
NIET-DAEB		
Boekwaarde per 1 januari	2.805.101	2.249.324
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	551.472	603.170
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-41.973	-86.666
Realisatie uit hoofde van verkoop	134.545	-10.625
Overboeking naar overige reserves	-48.146	49.898
Boekwaarde per 31 december	3.400.999	2.805.101
Herwaarderingsreserve 31 december	383.683.776	345.420.873

6.2. Overige reserves

6.3 Overige reserves	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Eigen vermogen 1 januari	423.999.553	381.898.537
Eigen vermogen 1 januari	423.999.553	381.898.537
Resultaat Winst- en Verliesrekening	37.330.091	42.101.016
Mutatie boekjaar	37.330.091	42.101.016
Groepsvermogen 31 december	461.329.643	423.999.553
Herwaarderingsreserve ultimo boekjaar	-383.683.776	-345.420.873
Overige reserves 31 december	77.645.867	78.578.680

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het resultaat 2020 is overeenkomstig de statuten toegevoegd aan het vermogen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De bestuurder stelt voor het resultaat over het boekjaar 2021 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

7.1 Voorziening onrendabele investeringen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Saldo begin boekjaar	2.191.351	2.328.391
Nieuwbouw project Stilpot	0	-320.000
Nieuwbouw project Voorstadhalte	0	-2.008.391
Nieuwbouw project Luchen	-1.290.565	1.454.683
Renovatie project Rivershof	1.000.000	0
Renovatie project Ruisvoornstraat	863.332	736.668
Totaal voorziening einde boekjaar	2.764.118	2.191.351

7.3. Overige voorzieningen

7.3 Overige voorzieningen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	37.690	29.748
Bij: dotaties	19.150	17.150
Af: opnames	-10.326	-904
Af: vrijval boekjaar	-3.502	-8.304
Boekwaarde per 31 december	43.013	37.690

8. Langlopende schulden

8.1. Leningen kredietinstellingen

8.1 Leningen kredietinstellingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Saldo begin boekjaar	112.927.860	112.532.896
Bij: nieuwe leningen	11.112.922	5.000.000
Bij: agio leningruil Vestia	1.791.739	0
Totaal	125.832.521	117.532.896
Aflossingen in het boekjaar	-4.838.517	-4.605.036
Totaal leningen kredietinstellingen	120.994.004	112.927.860
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-5.006.841	-4.827.326
Totaal langlopende schulden	115.987.163	108.100.534

Het gemiddelde rentepercentage van de afgesloten leningen bedraagt ultimo boekjaar 2,68%. De gemiddelde restant looptijd van de afgesloten leningen bedraagt 20 jaar. De looptijd van de leningen betreft voor alle leningen langer dan 5 jaar.

Het WSW staat borg voor de leningen met achtervang van de gemeente (gedeelte langlopend dat geborgd is betreft per 31 december 2021: € 109.209.687).

De langlopende schulden met een aflossingsverplichting tussen de 1 jaar en 5 jaar ad € 21.763.486. De aflossingsverplichting langlopende schulden met een looptijd langer dan 5 jaar betreft € 94.223.677.

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2021 € 143.173.000,- (inclusief opgelopen rente ad € 1.459.000). 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

9.1 Schulden aan kredietinstellingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Kortlopend deel van de langlopende schulden	5.006.841	4.827.326
Totaal kortlopende schulden aan kredietinstellingen	5.006.841	4.827.326

9.2. Schulden aan leveranciers

9.2 Schulden aan leveranciers	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Schulden aan leveranciers	2.316.376	1.104.662
Totaal schulden aan leveranciers	2.316.376	1.104.662

9.3. Belastingen en premies sociale verzekering

9.3 Belastingen en premies sociale verzekering	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	81.311	79.013
Omzetbelasting	722.540	472.326
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	803.851	551.339

9.4. Overige schulden

9.4 Overige schulden	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
SPW nog af te dragen premies	36.728	61.471
Nog te betalen bankkosten 4e kwartaal	1.557	2.160
Ouderenregeling	0	81.552
Overige	40.291	5.731
Totaal overige schulden	78.575	150.914

9.5. Overlopende passiva

9.5 Overlopende passiva	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Niet vervallen rente diverse valutadagen t/m 31-12	1.458.965	1.696.986
Vooruitontvangen huur	315.861	317.126
Overige	11.728	4.691
Totaal overlopende passiva	1.786.554	2.018.803

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 op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Compaen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Compaen;
- 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 belastingsschulden.
- Compaen maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. Compaen maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat Compaen de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. Compaen betaald daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de g-rekening van de onderaannemers. In het kader van de wet ketenaansprakelijkheid is er dit jaar en in het verleden geen sprake geweest van issues.
- Compaen loopt op enkele aspecten risico's als gevolg van de Coronacrisis en bedrijfsrisico's zoals opgenomen in het bestuursverslag. Met name kasstroomgerelateerde risico's als gevolg van de verhuurderheffing. De beschreven voorzorgsmaatregelen achten wij afdoende om de continuïteit van de activiteiten in de toekomst te waarborgen.
- Compaen is onderhoudscontracten aangegaan waarbij er geen sprake is van langdurige verplichtingen.
- Op 9 juli 2020 is een koopovereenkomst gesloten tussen Compaen en een aannemer over de realisatie van 16 prefab sociale woningen te Mierlo. Compaen koopt 16 sociale woningen turn-key van de betreffende aannemer. Van deze 16 sociale woningen zijn er reeds 8 voltooid en wachten op plaatsing. De overige 8 zullen nog worden gebouwd in 2022 met een uitloop naar 2023.
- Per 31 december 2021 bedraagt de dekkingsgraad van Pensioenfonds SPW 126,0% (ultimo 2020: 109,4,2%). Op de langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de gestelde termijn uit het reservetekort kan komen. Voor de pensioenregeling betaalt Compaen verplichte of contractuele basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Compaen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Compaen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

- Op moment van schrijven is Compaen in discussie met de Belastingdienst. Compaen heeft in het verleden fiscaal de huurwoningen afgewaardeerd waarvan de WOZ-waarde is gedaald. Als een afgewaardeerde woning wordt verkocht, is bij de berekening van het verkoop-resultaat rekening gehouden met de lagere fiscale boekwaarde. Voor zover de verkoop leidt tot een fiscale winst, kan hiervoor in beginsel een herinvesteringsreserve worden gevormd. De inspecteur heeft zich bij Compaen op het standpunt gesteld dat bij de berekening van de herinvesteringsreserve eerst de afwaardering moet worden teruggenomen. Zou de Belastingdienst gelijk krijgen in dit standpunt, dan kan tot een lager bedrag een herinvesteringsreserve worden gevormd. Tegen de aanslag vennootschapsbelasting 2014 en 2015 is reeds bezwaar gemaakt. In de aanlagen 2016 tot en met 2018 zijn dezelfde veronderstellingen van toepassing. Aangezien er een onzekerheid bestaat ten aanzien van de uitkomst van het bezwaar, is de financiële impact hiervan niet opgenomen in de jaarrekening 2021.

H. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

10. Huuropbrengsten

10 Huuropbrengsten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
DAEB		
Vastgoed in exploitatie	23.128.259	22.833.744
Overig vastgoed in exploitatie	297.791	287.601
	23.426.050	23.121.345
Huurderving DAEB	-357.037	-307.716
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-9.611	0
Afboeking dubieuze debiteuren	-29.122	4.069
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	-395.770	-303.647
Niet-DAEB		
Vastgoed in exploitatie	171.897	169.637
Overig vastgoed in exploitatie	84.857	85.721
	256.753	255.358
Huurderving Niet-DAEB	-4.621	-1.569
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-4.621	-1.569
Overige huuropbrengsten	185.563	150.715
Totaal huuropbrengsten	23.467.976	23.222.202

De toename aan huuropbrengsten is voornamelijk een gevolg van het meer ontvangen van huur als gevolg van huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging bedroeg circa 0,0%. Enkel de Niet-DAEB woningen hebben een huurverhoging gekregen van 2,3%.

11. Opbrengsten servicecontracten

11.1. Leveringen en diensten

11.1 Opbrengsten servicecontracten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	161.844	165.181
Voorschotten energielevering	233.793	163.196
Totaal opbrengsten servicecontracten	395.636	328.377

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

11.2 Lasten servicecontracten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
WATERVERBRUIK	8.350	9.845
STROOMVERBRUIK	43.313	39.531
Schoonmaakkosten	76.101	75.534
Verrekend met huurders	31.873	28.289
Administratiekosten	1.538	1.538
Lasten energielevering	317.558	294.108
Totaal lasten servicecontracten	478.734	448.846

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	946.873	1.041.155
Toegerekende overige beheerskosten	814.043	870.327
Bijdrage VE	205.931	166.056
Overige beheerkosten	8.244	5.594
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.975.091	2.083.132

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

13 Lasten onderhoudsactiviteiten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Onderhoudslasten NPO	1.814.754	2.602.249
Onderhoudslasten PO	8.613.932	6.227.029
Contractonderhoud	533.742	512.650
	10.962.428	9.341.929
Te activeren onderhoud	-4.163.683	-2.034.479
Rekening derden	-107.446	-54.232
	6.691.299	7.253.219
Toegerekende personeelskosten	329.587	418.470
Toegerekende overige organisatiekosten	214.350	263.223
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.235.236	7.934.911

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

14.1 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Belastingen en heffingen	1.016.068	993.693
Verzekeringen	124.951	117.967
Verhuurderheffing	3.212.474	2.918.479
Overige	172.731	163.648
Totaal overige directe operationele lasten expl. bezit	4.526.224	4.193.787

15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

15 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Opbrengst (door)verkochte woningen		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	271.000	630.000
Opbrengst doorverkoop / terugbetaling korting	118.882	0
Totaal opbrengst (door)verkochte woningen	389.882	630.000
Boekwaarde (door)verkochte woningen		
Af: marktwaarde verkopen bestaand bezit	-129.018	-563.613
Totaal boekwaarde (door)verkochte woningen	-129.018	-563.613
Direct toerekenbare kosten		
Bij: teveel betaalde onroerende zaak belasting	4.932	5.791
Af: taxatie en advieskosten	-12.223	-18.283
Totaal direct toerekenbare kosten	-7.291	-12.492
Verkoopresultaat zonder toegerekende kosten	253.573	53.896
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-5.760	-6.761
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-3.749	-4.255
Totaal toegerekende kosten	-9.508	-11.016
Verkoopresultaat bestaand bezit	244.065	42.879

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.

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Afboeking vastgoed in ontwikkeling	-48.900	-57.959
Mutatie onrendabele top vastgoed in ontwikkeling	-1.408.900	-1.422.610
Mutatie onrendabele top renovatieproject	-1.863.332	-736.668
Afboeking vastgoed sloop	-738.203	0
Vastgoed in exploitatie renovatieproject	0	-1.209.155
	-4.059.335	-3.426.392
Toegerekende personeelskosten	-85.750	-96.383
Toegerekende overige beheerskosten	-55.808	-60.662
	-141.558	-157.045
Totaal overige waardeveranderingen	-4.200.893	-3.583.437

16.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.2 Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	44.227.691	44.356.400
Afname marktwaarde	-5.346.211	-2.260.488
Totaal DAEB in exploitatie	38.881.481	42.095.911
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	551.472	603.170
Afname marktwaarde	-41.973	-86.666
Totaal Niet-DAEB in exploitatie	509.499	516.504
Totaal in exploitatie	39.390.979	42.612.415

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

17 Overige organisatiekosten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Governance en bestuur	119.311	115.826
Portfolio management, Asset Management, Treasury	18.050	32.341
Jaarverslaggeving en control	78.322	74.427
Bijdrage AW	17.985	27.602
Obligo WSW	63.628	0
Bereidstellingsprovisie oblibolening WSW	17.934	0
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia-deal)	1.791.739	0
Toegerekende personeelskosten	304.063	341.817
Totaal overige organisatiekosten	2.411.032	592.013

18. Leefbaarheid

18 Leefbaarheid	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Juridisch	20.966	17.763
Onderhoud	107.720	32.205
Overig	14.516	6.165
Vergoeding Buurtbeheerder	-29.762	-32.613
Toegerekende personeelskosten	160.216	138.948
Toegerekende overige beheerskosten	104.273	87.452
Totaal leefbaarheid	377.929	249.921

19. Financiële baten en lasten

19.1. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten

19.1 Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten liquide middelen	8.363	4.280
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.363	4.280

19.2. Rente lasten en soortgelijke kosten

19.2 Rente lasten en soortgelijke kosten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Rente lasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.087.714	3.722.929
Rentelasten Belastingdienst	1.044	16.809
Overige rentelasten	0	20.016
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.092.104	3.759.755

20. Belastingen

20 Belastingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Acute vennootschapsbelasting	-1.238.457	-3.011.003
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-455.823	346.371
Latente vennootschapsbelasting	-185.406	1.401.296
Totaal belastingen	-1.879.686	-1.263.336

Het effectieve en toepasselijke vennootschapstarief ultimo 2021 bedragen 1,99% respectievelijk 15%-25%. Voor een andere toelichting, zie de toelichting op de fiscale positie.

21. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

21 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	269.207	248.594
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	269.207	248.594

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

22. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

22 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Lonen en salarissen	1.337.695	1.330.792
Sociale lasten	200.092	198.238
Pensioenlasten	135.056	239.323
Ziekteverzuimuitkering	-125.210	-48.375
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.547.632	1.719.978

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bij Compaen berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg in 2021 22,72 (in 2020 was dit 22,27).

Personeelsbezetting	2021	2020
Directie / secretariaat	1,78	1,78
Financiën	4,31	4,86
Wonen	8,92	7,40
Leefbaarheid	1,00	1,42
Beheer toezichthoudend	5,89	4,84
Beheer uitvoerend	0,83	2,00
Totaal	22,72	22,27

23. Overige bedrijfslasten

23 Overige bedrijfslasten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Huisvestingskosten	226.107	244.894
Algemene kosten	531.762	678.881
Uitzendkrachten	168.824	257.210
Ziekteverzuimverzekering	25.776	19.679
Reis- en verblijfskosten	34.732	38.029
Kosten opleidingen (excursies)	45.671	27.894
Overige personeelskosten	10.391	23.191
Belastingen en heffingen	1.016.068	993.693
Verzekeringen	124.951	117.967
Saneringssteun	0	0
Overige directe exploitatiekosten	172.731	163.648
Totaal overige bedrijfslasten	2.357.012	2.565.086

24. Honoraria accountant

24 Honorarium accountantsorganisatie	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Totale honoraria voor:		
- Het onderzoek van de jaarrekening	61.000	69.000
- Andere controlediensten	17.000	6.000
Totaal honorarium accountantsorganisatie	78.000	75.000

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

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 € 153.000. Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang en voor de topfunctionarissen tevens van de duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Bezoldiging topfunctionaris

bedragen x € 1	31-12-21 J.M. Lobée	31-12-20 J.M. Lobée
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Bestuurder vanaf	04-01-2016	04-01-2016
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	120.075	112.412
Belastbare onkostenvergoedingen	184	0
Beloningen betaalbaar op termijn	16.712	20.695
Totaal bezoldiging	136.971	133.107
Toepasselijk WNT-maximum	153.000	147.000

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2021

bedragen x € 1	H.J.G.M. Schellekens	G.J.M. Minten	C.J.M. Werts	J.L.M. v/d Vleuten	P.J.G. Fillot	F.J.J. Metsemakers
Functie	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 1/7	1/7-31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning	17.650	11.800	11.800	5.900	5.900	5.900
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	17.650	11.800	11.800	5.900	5.900	5.900
Toepasselijk WNT-maximum	22.950	15.300	15.300	7.692	7.692	7.692

Toezichthoudende topfunctionarissen 31-12-2020

bedragen x € 1	S.H. Wessels	J.L.M. v/d Vleuten	G.J.M. Minten	H.J.G.M. Schellekens	C.J.M. Werts
Functie	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Beloning	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Belastbare onkostenvergoedngen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	15.255	10.170	10.170	10.170	10.170
Toepasselijk WNT-maximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2021 een bezoldiging boven de toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

J. Enkelvoudige Balans

Na voorstel resultaatbestemming per 31 december 2021

ACTIVA (Bedragen in €)		Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	567.424.274	524.224.140
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	6.363.993	5.681.733
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	6.546.859	1.367.201
		580.335.126	531.273.074
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen t.d.v. exploitatie	1.4	2.545.086	2.486.286
Totaal materiële vaste activa		2.545.086	2.486.286
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.1	1.549.607	1.644.963
Latente belastingvordering(en)	2.2	1.604.267	1.789.673
Leningen u/g	2.3	200.784	209.048
Totaal financiële vaste activa		3.354.658	3.643.684
SOM DER VASTE ACTIVA		586.234.869	537.403.044
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Overige voorraden	3.1	134.307	90.925
Totaal Vorraden		134.307	90.925
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	43.966	81.778
Overheid	4.2	2.924	6.590
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	220.716	911.237
Overige vorderingen	4.4	73.065	68.804
Overlopende activa	4.5	444.138	2.280
Totaal vorderingen		784.810	1.070.689
Liquide middelen			
Liquide middelen	5.1	3.410.457	4.377.962
Totaal liquide middelen		3.410.457	4.377.962
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		4.329.573	5.539.576

ACTIVA (Bedragen in €)	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
------------------------	------------------	------------------

TOTAAL ACTIVA	590.564.442	542.942.620
----------------------	--------------------	--------------------

PASSIVA (Bedragen in €)	Boekjaar	
	2021	2020
GROEPSVERMOGEN		
Groepsvermogen	6	
Herwaarderingsreserve	6.2	383.683.776
Overige reserves	6.3	77.645.867
TOTAAL GROEPSVERMOGEN		461.329.643
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen	7	
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	2.764.118
Overige voorzieningen	7.3	43.013
TOTAAL VOORZIENINGEN		2.807.131
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Langlopende schulden	8	
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	115.987.163
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		115.987.163
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Kortlopende schulden	9	
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	5.006.841
Schulden aan leveranciers	9.2	2.264.684
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.3	500.000
Belastingen en premies sociale verzekering	9.4	803.851
Overige schulden	9.5	78.575
Overlopende passiva	9.6	1.786.553
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		10.440.505

PASSIVA (Bedragen in €)	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
TOTAAL PASSIVA	590.564.442	542.942.620

K. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		Boekjaar	Boekjaar
		2021	2020
Huuropbrengsten	10	23.467.976	23.222.202
Opbrengsten servicecontracten	11.1	161.844	165.181
Lasten servicecontracten	11.2	-161.175	-154.738
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.966.847	-2.077.538
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.235.236	-7.934.911
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.526.224	-4.193.787
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.740.338	9.026.410
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	389.882	630.000
Toegerekende organisatiekosten	15	-16.799	-23.508
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-129.018	-563.613
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	244.065	42.879
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-4.200.893	-3.583.437
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	39.390.979	42.612.415
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	35.190.086	39.028.978
Overige organisatiekosten	18	-2.411.032	-592.013
Leefbaarheid	19	-377.929	-249.921
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	8.363	4.251
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.088.758	-3.759.755
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.080.396	-3.755.503
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		39.305.133	43.500.830
Belastingen	20	-1.879.686	-1.263.336
Resultaat Deelnemingen	21	-95.356	-136.478
RESULTAAT NA BELASTINGEN		37.330.091	42.101.016

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. Materiële vaste activa

	Gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Oorspronkelijke kosten	4.338.937	218.427	4.557.364
Afschrijvingen	-1.951.233	-119.845	-2.071.078
Boekwaarde per 1 januari	2.387.704	98.582	2.486.286
Investeringen	178.430	31.230	209.661
Afschrijvingen lopend boekjaar	-102.693	-48.168	-150.861
Totaal mutaties	75.737	-16.937	58.800
Oorspronkelijke kosten	4.517.367	249.657	4.767.024
Afschrijvingen	-2.053.926	-168.013	-2.221.939
Boekwaarde per 31 december	2.463.442	81.644	2.545.086
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

2.1 Deelnemingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Woonwagens en standplaatsen beheer BV aandelen	4.500	4.500
Woonwagens en standplaatsen beh. BV agio storting	240.000	240.000
Compaen Energie BV aandelen	18.000	18.000
	262.500	262.500
Compaen Energie BV installaties div. complexen	1.382.463	1.518.941
Resultaat op deelnemingen	-95.356	-136.478
Totaal deelnemingen	1.549.607	1.644.963

2.2. Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting op de 'Latente 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

4.4 Overige vorderingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Diverse vorderingen op zittende/vertrokken huurders	73.065	68.804
Totaal overige vorderingen	73.065	68.804

4.5. Overlopende activa

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

5.1. Liquide middelen

5.1 Liquide middelen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Kas	10.025	2.424
Rabobank	3.400.431	4.375.538
Totaal Direct opvraagbaar	3.410.457	4.377.962

6. Eigen vermogen

6.1 Eigen vermogen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Herwaarderingsreserve 31 december	383.683.776	345.420.873
Overige reserves per 31 december	77.645.867	78.578.680
Eigen vermogen 31 december	461.329.643	423.999.553

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.

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

9.2 Schulden aan leveranciers	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Schulden aan leveranciers	2.264.684	1.065.110
Totaal schulden aan leveranciers	2.264.684	1.065.110

9.3. Schulden aan groepsmaatschappijen

9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Rekening-courant Compaen Energie B.V.	500.000	0
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	500.000	0

Over deze rekening-courant positie is gezien het zeer kortlopend karakter (looptijd 27 december 2021 tot en met 6 januari 2022) geen rente berekend.

9.3. Belastingen en premies sociale verzekering

9.4 Belastingen en premies sociale verzekering	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	81.311	79.013
Omzetbelasting	722.540	472.326
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	803.851	551.339

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 blijvende verplichtingen

Voor een toelichting op de 'Niet uit de balans blijvende 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

11.1 Opbrengsten servicecontracten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	161.844	165.181
Totaal opbrengsten servicecontracten	161.844	165.181

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

11.2 Lasten servicecontracten servicecontracten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
WATERVERBRUIK	8.350	9.845
Stroomverbruik	43.313	39.531
Schoonmaakkosten	76.101	75.534
Verrekend met huurders	31.873	28.289
Administratiekosten	1.538	1.538
Totaal lasten servicecontracten	161.175	154.738

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

12 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	946.873	1.041.155
Toegerekende overige beheerskosten	814.043	870.327
Bijdrage WE	205.931	166.056
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.966.847	2.077.538

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

13 Lasten onderhoudsactiviteiten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Onderhoudslasten NPO	1.814.754	2.602.249
Onderhoudslasten PO	8.613.932	6.227.029
Contractonderhoud	533.742	512.650
	10.962.428	9.341.929
Geactiveerd onderhoud	-4.163.683	-2.034.479
Rekening derden	-107.446	-54.232
	6.691.299	7.253.219
Toegerekende personeelskosten	329.587	418.470
Toegerekende overige beheerskosten	214.350	263.223
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.235.236	7.934.911

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

19.1 Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten liquide middelen	8.363	4.251
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.363	4.251

19.2. Rente lasten en soortgelijke kosten

Voor een toelichting op de 'Rente lasten en soortgelijke kosten', zie 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

21 Resultaat deelnemingen	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Resultaat deelnemingen	-95.356	-136.478
Resultaat deelnemingen	-95.356	-136.478

22. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

22 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
On- en roerende goederen t.d.v. exploitatie	150.861	130.248
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	150.861	130.248

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

24 Overige bedrijfslasten	Boekjaar	Boekjaar
	2021	2020
Huisvestingskosten	226.107	244.894
Algemene kosten	523.517	673.287
Uitzendkrachten	168.824	257.210
Ziekteverzuimverzekering	25.776	19.679
Reis- en verblijfskosten	34.732	38.029
Kosten opleidingen (excursies)	45.671	27.894
Overige personeelskosten	10.391	23.191
Belastingen en heffingen	1.016.068	993.693
Verzekeringen	124.951	117.967
Overige directe exploitatiekosten	172.731	163.648
Totaal overige bedrijfslasten	2.348.767	2.559.492

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 2021

	commercieel	verschil	fiscaal
Ontvangsten			
huuropbrengsten	23.282.247	0	23.282.247
opbrengsten servicecontracten	162.010	0	162.010
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	253.573	-16.725	236.848
overige bedrijfsopbrengsten	185.563	0	185.563
bedrijfsopbrengsten	23.883.393	-16.725	23.866.668
lasten			
afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-150.861	-321.604	-472.465
lonen en salarissen	-1.337.695	0	-1.337.695
sociale lasten	-200.092	0	-200.092
pensioenlasten	-135.056	0	-135.056
onderhoudslasten	-6.691.299	-1.814.438	-8.505.737
leefbaarheid	-113.440	0	-113.440
lasten servicecontracten	-159.637	0	-159.637
overige bedrijfslasten	-6.231.757	137.723	-6.094.034
bedrijfslasten	-15.019.837	-1.998.319	-17.018.156
BEDRIJFSRESULTAAT	8.863.556	-2.015.044	6.848.512
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.331.645	-35.380.544	-48.900
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.331.645	-35.380.544	-48.900
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.363	42.544	50.907
rentelasten en soortgelijke kosten	-4.898.431	826.416	-4.072.015
som der financiële baten en lasten	-4.890.069	868.960	-4.021.109
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	39.305.132	-36.526.628	2.778.504
venootschapsbelasting (acuut)	-1.694.280	1.694.280	0
venootschapsbelasting (latent)	-185.406	185.406	0
resultaat deelnemingen	-95.356	95.356	0
fiscale mutatie afwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	0	1.123.862	1.123.862
belastingen en buitengewone resultaten	-1.975.042	3.098.904	1.123.862
RESULTAAT NA BELASTINGEN	37.330.090	-33.427.724	3.902.366

Berekening belastbaar bedrag 2021

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
FISCALE WINST	4.029.874	-127.508	3.902.366
niet-afrekbaar deel gemengde kosten	4.648	52	4.700
niet-afrekbare boetes	0	0	0
niet-afrekbare saneringssteun	0	0	0
desinvesteringsbijtelling	0	0	0
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.778	-176	-15.954
milieu investeringsaftrek	0	0	0
energie investeringsaftrek	0	0	0
dotatie herinvesteringsreserve	-118.441	0	-118.441
aanwending herinvesteringsreserve	0	0	0
vrijval herinvesteringsreserve	0	0	0
niet-afrekbare rente (ATAD)	1.259.044	20.116	1.279.160
extracomptabele correcties	1.129.473	19.992	1.149.465
BELASTBARE WINST	5.159.347	-107.516	5.051.831
verliesverrekening voorgaande jaren	0	0	0
verliesverrekening	0	0	0
BELASTBAAR BEDRAG	5.159.347	-107.516	5.051.831
Acute vennootschapsbelasting	1.265.337	-26.880	1.238.457
voorlopige aanslagen	-1.890.664	40.164	-1.850.500
<i>betaald op voorlopige aanslagen</i>	1.890.664	-40.164	1.850.500
Resteert te betalen (+/+) / terug te ontvangen (-/-)	-625.327	13.284	-612.043

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

Boekjaar 2021

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2021	2021	2021	2021
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10	23.212.906	255.071	0	23.467.976
Opbrengsten servicecontracten	11.1	159.281	2.562	0	161.844
Lasten servicecontracten	11.2	-158.624	-2.552	0	-161.175
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.935.706	-31.141	0	-1.966.847
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.120.682	-114.554	0	-7.235.236
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.454.561	-71.663	0	-4.526.224
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.702.614	37.724	0	9.740.338
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	546.138	0	-156.256	389.882
Toegerekende organisatiekosten	15	-16.533	-266	0	-16.799
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-285.274	0	156.256	-129.018
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	244.331	-266	0	244.065
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-4.134.381	-66.512	0	-4.200.893
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	38.881.481	509.499	0	39.390.979
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	34.747.099	442.987	0	35.190.086
Overige organisatiekosten		-2.372.859	-38.173	0	-2.411.032
Leefbaarheid	18	-371.945	-5.984	0	-377.929
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	8.230	132	0	8.363
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.039.855	-48.904	0	-3.088.758
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.031.624	-48.771	0	-3.080.396
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		38.917.616	387.517	0	39.305.133
Belastingen	20	-1.849.925	-29.761	0	-1.879.686
Resultaat Deelnemingen	21	0	-95.356	0	-95.356
RESULTAAT NA BELASTINGEN		37.067.691	262.400	0	37.330.091

Boekjaar 2020

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL (Bedragen in €)		2020	2020	2020	2020
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	10	22.966.056	256.146	0	23.222.202
Opbrengsten servicecontracten	11.1	162.598	2.583	0	165.181
Lasten servicecontracten	11.2	-152.318	-2.420	0	-154.738
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-2.045.047	-32.491	0	-2.077.538
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-7.810.816	-124.095	0	-7.934.911
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-4.128.199	-65.587	0	-4.193.787
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.992.274	34.135	0	9.026.410
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	643.801	0	-13.801	630.000
Toegerekende organisatiekosten	15	-23.140	-368	0	-23.508
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-577.414	0	13.801	-563.613
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	15	43.247	-368	0	42.879
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-3.527.395	-56.042	0	-3.583.437
Niet-gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	42.095.911	516.504	0	42.612.415
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	38.568.516	460.462	0	39.028.978
Overige organisatiekosten		-582.754	-9.259	0	-592.013
Leefbaarheid	18	-246.012	-3.909	0	-249.921
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	4.185	66	0	4.251
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-3.700.955	-58.799	0	-3.759.755
Saldo financiële baten en lasten	19	-3.696.770	-58.733	0	-3.755.503
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		43.078.500	422.330	0	43.500.830
Belastingen	20	-1.243.579	-19.758	0	-1.263.336
Resultaat Deelnemingen	21	0	-136.478	0	-136.478
RESULTAAT NA BELASTINGEN		41.834.922	266.094	0	42.101.016

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

Boekjaar 2021

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2021 (Bedragen x €1)	2021	2021	2021	2021
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	23.494.966	258.170	0	23.753.136
Vergoedingen	159.281	2.562	0	161.844
Renteontvangsten	8.230	132	0	8.363
Saldo ingaande kasstromen	23.662.478	260.865	0	23.923.343
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	1.646.356	26.486	0	1.672.842
Onderhoudsuitgaven	6.604.143	25.562	0	6.629.705
Overige bedrijfsuitgaven	3.531.291	56.810	0	3.588.101
Renteuitgaven	3.322.563	53.452	0	3.376.014
Verhuurderheffing	3.220.919	0	0	3.220.919
Leefbaarheid	99.612	1.603	0	101.215
Vennootschapsbelasting	988.894	15.909	0	1.004.803
Saldo uitgaande kasstromen	19.413.778	179.820	0	19.593.599
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.248.700	81.044	0	4.329.744
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	545.638	0	-156.256	389.382
Saldo MVA ingaande kasstroom	545.638	0	-156.256	389.382
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	6.710.971	0	0	6.710.971
Woningverbetering	4.262.664	16.505	0	4.279.170
Aankoop verhuureenheden	1.274.767	156.256	-156.256	1.274.767
Investerings overig	206.341	3.320	0	209.661
Saldo MVA uitgaande kasstromen	12.454.743	176.081	-156.256	12.474.568
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-11.909.104	-176.081	0	-12.085.185
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2021 (Bedragen x €1)	2021	2021	2021	2021
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	11.153.213	0	0	11.153.213
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	3.937.655	0	0	3.937.655
Aflossing ongeborgde leningen	927.622	0	0	927.622
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.287.936	0	0	6.287.936
Toename/afname van geldmiddelen	-1.372.468	-95.036	0	-1.467.505
Wijziging kortgeld	437.698	62.302	0	500.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.345.228	32.734	0	4.377.962
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.410.458	0	0	3.410.457
Toename (afname) van geldmiddelen	-934.770	-32.734	0	-967.505

Boekjaar 2020

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2020 (Bedragen x €1)	2020	2020	2020	2020
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	23.245.016	259.257	0	23.504.273
Vergoedingen	162.598	2.583	0	165.181
Overige bedrijfsontvangsten	6.417	102	0	6.519
Renteontvangsten	4.128	66	0	4.194
Saldo ingaande kasstromen	23.418.159	262.008	0	23.680.167
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	1.740.697	27.656	0	1.768.353
Onderhoudsuitgaven	7.069.515	17.133	0	7.086.648
Overige bedrijfsuitgaven	3.041.173	48.317	0	3.089.490
Renteuitgaven	3.762.812	59.782	0	3.822.594
Verhuurderheffing	2.946.081	0	0	2.946.081
Leefbaarheid	53.894	856	0	54.751
Vennootschapsbelasting	2.806.298	44.585	0	2.850.883
Saldo uitgaande kasstromen	21.420.470	198.330	0	21.618.800
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.997.689	63.678	0	2.061.367
(DES)INVESTERINGSKASSTROMEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	631.534	0	-13.801	617.733
Saldo MVA ingaande kasstroom	631.534	0	-13.801	617.733
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	3.292.661	0	0	3.292.661
Woningverbetering	1.746.068	27.741	0	1.773.809
Aankoop parkeerplaatsen	0	13.801	-13.801	0
Investerings overig	46.764	743	0	47.507
Saldo MVA uitgaande kasstromen	5.085.494	42.285	-13.801	5.113.978
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.453.959	-42.285	0	-4.496.244
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				

ENKELVOUDIGE KASSTROOM 2020 (Bedragen x €1)	2020	2020	2020	2020
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	0	0	5.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	3.702.532	0	0	3.702.532
Aflossing ongeborgde leningen	896.862	0	0	896.862
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	400.606	0	0	400.606
Toename/afname van geldmiddelen	-2.055.664	21.393	0	-2.034.271
Wijziging kortgeld				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.400.891	11.341	0	6.412.232
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.345.227	32.734	0	4.377.961
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.055.664	21.393	0	-2.034.271

R. Ondertekening van de jaarstukken

Goedkeuring jaarstukken 2021

Het bestuur van Woningstichting Compaen verklaart dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaen in 2021 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

Het bestuur keurt de jaarstukken over 2021 goed.

was getekend door:

J.M. Lobée

Directeur-bestuurder

Helmond, 23 juni 2022

Vaststelling jaarstukken 2021

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Compaen verklaart dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Compaen in 2021 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25, lid 6 van de statuten van Woningstichting Compaen stelden wij op 23 juni 2022 de jaarstukken 2021 vast.

was getekend door:

H.J.G.M. Schellekens, voorzitter

G.J.M. Minten

C.J.M. Werts

P.J.G. Filott

F.J.J. Metsemakers

Helmond, 23 juni 2022

S. Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

[Download 20220623 - Controleverklaring_accountants_JRR-2021.pdf](#)

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Contact

Contact

- Postbus 249, 5700 AE Helmond
- Telefoon: 0492 57 90 90
- E-mail: info@compaen-wonen.nl

Bezoek ons:

- Houtsestraat 69, 5706 LR Helmond

Maandag t/m donderdag van 9.00 tot 12.00 uur. Buiten deze tijden is ons kantoor geopend op afspraak.

Bel ons van maandag t/m donderdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16.30 uur. Op vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur

Voor spoedeisende zaken belt u na openingstijden 0492 57 90 90

Overige bedrijfsinformatie

- Rekeningnummer (IBAN): NL28 RABO 0181 0591 69
- KvK-nummer: 40236239
- Btw-nummer: NL002735301B01

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