

# Begroting **2021**

+ Meerjarenprognose



## 1 Inhoud

1	Inhoud .....	2
2	Inleiding .....	3
3	Financiële continuïteit en kaderstelling .....	3
4	Beleidswaarde .....	7
5	Uitgaven naar doelstellingen.....	9
6	Meerjarenprognose.....	10
7	Treasury.....	14



## 2 Inleiding

Jaarlijks onderdeel van de planning- en controlcyclus betreft het jaarplan en de meerjarenbegroting (hierna: begroting). De begroting voor 2021 geeft inzicht in de budgetten die we beschikbaar stellen voor de realisering van de doelstellingen zoals die zijn opgenomen in het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en het jaarplan.

De activiteiten van l'escaut zijn primair gericht op het voorzien in goede en betaalbare woningen voor onze huidige en toekomstige huurders in een prettige woonomgeving. Daarom investeren wij continu in het verbeteren en onderhouden van de kwaliteit van de woningen, in leefbaarheid, in dienstverlening en in services. Bovendien investeren wij in duurzaamheidsmaatregelen wat goed is voor het milieu en voor de portemonnee van onze bewoners. Tegelijkertijd investeren wij ook in ons personeel en in samenwerking met andere maatschappelijke organisaties. Op deze wijze geven wij invulling aan onze langetermijndoelstellingen: duurzame klantrelatie, duurzaam woningbezit en duurzame onderneming. Onze speerpunten voor 2021 zijn bouwen, luisteren en groeien.

### *Luisteren*

l'escaut heeft als belangrijke maatschappelijke speler veel te bieden. We zijn ervan overtuigd dat met name in de dialoog met bewoners en andere stakeholders nog veel meer een betere invulling kunnen geven van onze rol. In 2021 gaan wij verder met luisteren naar individuele huurders en woningzoekenden, naar groepen huurders en naar stakeholders. Om zo tot betere oplossingen, betere aanpakken van wijken, buurten en woningen en tot maatschappelijk relevanter beleid te komen. Mede op advies van de Huurdersvereniging l'Escaut (HVL) wordt een uitgebreid en verdiepend woningmarktonderzoek uitgevoerd. Hiermee krijgen we meer zicht op de behoeften en wensen van huurders en woningzoekenden. De resultaten en verbeterpunten worden onder andere meegenomen in ons ondernemingsplan, portefeuilleplan en onze wijkplannen.

### *Bouwen*

De komende jaren bouwt l'escaut een paar honderd nieuwe, zeer duurzame woningen. In 2021 worden de eerste 24 woningen opgeleverd in de Scheldewijk en start de bouw van 108 woningen op het Ravesteynplein. Daarnaast blijven wij doorgaan met het verduurzamen van het bestaande bezit. Onder meer in de wijken Centrum en Oost-Souburg. In 2021 starten ook de voorbereidingen voor de volgende circa 75 nieuwbouwwoningen in de Scheldewijk.

### *Groeien*

Met de wens om ons meer te laten beïnvloeden door bewoners en andere stakeholders geven wij ook aan bereid te zijn om ons als organisatie verder te ontwikkelen tot die professionals die nodig zijn om invulling te geven aan deze maatschappijgedreven rol.

De speerpunten bouwen en luisteren zijn vertaald naar de activiteiten op wijkniveau en deze zijn vervolgens geaggregeerd naar onderhavige begroting 2021. Het speerpunt groeien is direct vertaald naar de begroting.



### Impact COVID-19 pandemie

De COVID-19 pandemie raakt onze samenleving op verschillende manieren. Ook onze sector ondervindt de gevolgen hiervan in meer of mindere mate. Echter, er bestaat nog veel onzekerheid over de ontwikkeling in de vastgoed- en financieringsmarkten. Wat is de invloed op de markt- en beleidswaarde? Hoe bewegen de rentetarieven? Op basis van de huidige inzichten verwachten we dat de coronavirus uitbraak de financiële continuïteit van l'escaut niet (direct) onder druk zal zetten. We rekenen daarom ook geen extra corona-scenario door. Wel houden we voorzichtigheidshalve rekening met extra huurderving van € 100.000 per jaar voor 2020 en 2021.



### 3 Financiële continuïteit en kaderstelling

Een belangrijke basis voor de begroting is de portefeuillestrategie. Dit is een integraal proces waarin de volkshuisvestelijke opgave in kaart wordt gebracht. Jaarlijks vindt bijsturing (actualisering dan wel herijking) plaats op basis van diverse (actuele) thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en kwaliteit. Het ondernemingsplan van l'escaut en de herijking van de portefeuillestrategie vormen samen de basis voor de prognose en de deelbegrotingen op het gebied van (des)investeringen, planmatig en dagelijks onderhoud en bedrijfskosten. Daarnaast is het belangrijk om alle ambities - zoals deze zijn verankerd in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie - langs de 'meetlat' van de externe toezichthouder te leggen om te waarborgen dat wij als corporatie financieel gezond blijven.

l'escaut maakt bij het opstellen van de begroting gebruik van de door Aw/WSW vastgestelde parameters (Leidraad economische parameters dPi 2020).

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging kosten onderhoud	Marktindex	Rente lang
2020	2,60%	1,10%	2,30%	3,00%	5,20%	0,55%
2021	1,10%	1,30%	1,40%	3,00%	2,00%	0,55%
2022	1,30%	1,00%	1,90%	2,50%	2,00%	0,55%
2023	1,00%	1,00%	1,90%	2,00%	2,00%	0,95%
2024	1,00%	1,50%	1,90%	2,00%	2,00%	1,25%
2025	1,50%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	1,60%
≥ 2026	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	1,70%

Op 28 april 2020 publiceerden de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een financieel kader met een gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden. Deze wijken af van de kaders van vorig jaar. Ten opzichte van deze ratio's hanteren wij een 'vluchtstrook' van 10% om bepaalde veelvoorkomende strategische en economische risico's op te vangen.

Onderstaande tabel bevat de Aw/WSW-normen, onze (interne) normen en de uitkomsten gebaseerd op de meerjarenprognose uit de begroting 2021.

Financiële ratio's	norm		intern							
	norm	intern	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	> 1,54	3,1	3,2	3,1	3,2	3,0	3,0	2,9	2,8
Loan to value (LTV)	< 85%	< 76,5%	35%	38%	46%	53%	57%	60%	65%	65%
Solvabiliteit	> 15%	> 16,5%	60%	56%	50%	42%	37%	33%	29%	27%
Dekkingsratio	< 70%	< 63%	16%	26%	30%	33%	33%	33%	34%	33%
Nominale schuld/Operationele kasstroom	< 30	< 27	12	10	15	17	19	20	22	22

De uitkomsten van de financiële ratio's voldoen aan de interne normen. De financiële ruimte die ontstaat, zetten we in om onze duurzaamheidsdoelstellingen op de lange termijn te realiseren, onze woningvoorraad te vernieuwen en de betaalbaarheid te borgen. In het portefeuilleplan 2021 maken we hierin opnieuw keuzes.



### Alternatief scenario

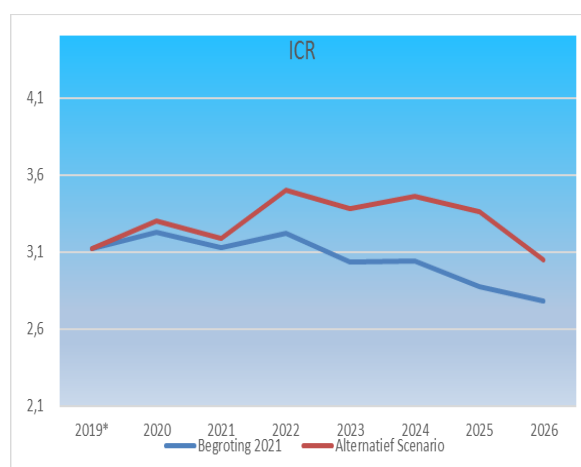
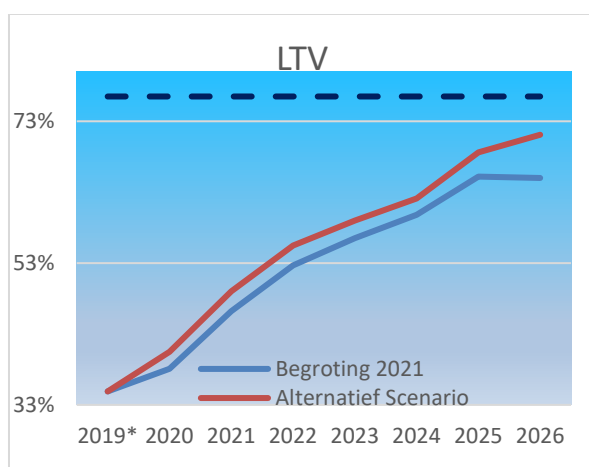
Om onze financiële ruimte te toetsten op deze doelstellingen hebben we een alternatief scenario doorerekend met de volgende parameter- en beleidsaanpassingen:

- economie-set van Ortec Q3 (lagere prijsinflatie en hogere bouwinflatie);
- huurbeleidsvariant uit het portefeuilleplan (extra huurklasse);
- (extra) duurzaamheidsinvesteringen van € 0,9 miljoen in de jaren 2021-2035.

Dit scenario in onderstaand tabel is ten opzichte van de begrotingsscenario negatiever maar voldoet nog in alle jaren aan ons financieel beleid.

Financiële ratio's	norm intern									
	norm	intern	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	> 1,54	3,1	3,3	3,2	3,5	3,4	3,5	3,4	3,1
Loan to value (LTV)	< 85%	< 76,5%	35%	41%	49%	56%	59%	62%	69%	71%
Solvabiliteit	> 15%	> 16,5%	60%	54%	48%	40%	35%	32%	27%	21%
Dekkingsratio	< 70%	< 63%	16%	26%	30%	32%	32%	32%	33%	32%

In de jaren na 2026 bereiken we zowel onze interne normen als de grenswaarden van de toezichthouders. In het actualiseren van de portefeuillestrategie houden we de gemaakte keuzes weer tegen het licht en sturen we waar nodig bij. De verschillen ten opzichte van de begroting geven we weer in onderstaande grafieken.



## 4 Beleidswaarde

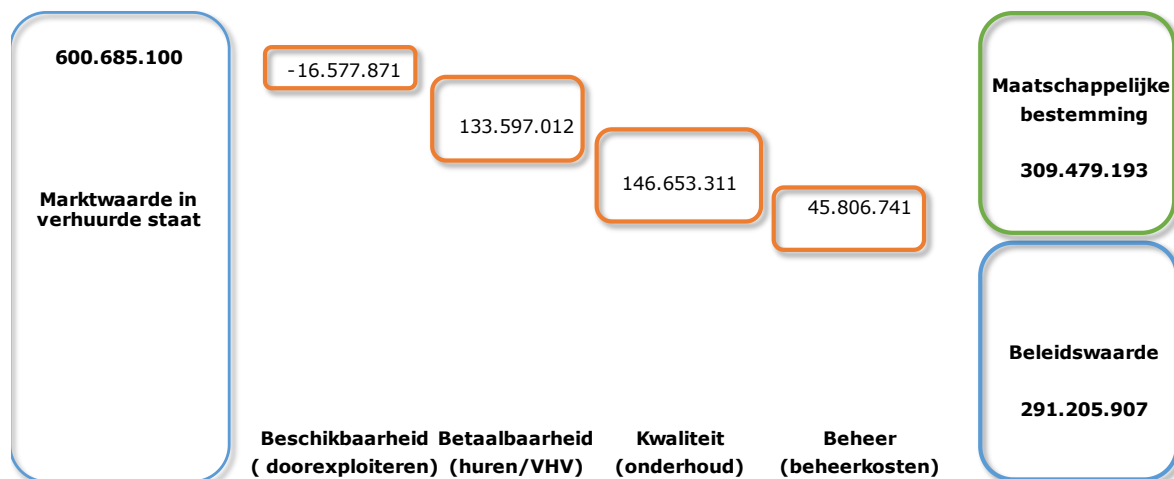
De beleidswaarde is een afgeleide waardering van de marktwaarde en gaat uit van beleidsconforme kasstromen in plaats van marktconforme.

De stappen om van markt- naar beleidswaarde te komen representeren de volgende onderdelen van de maatschappelijke opgave van corporaties:

- Beschikbaarheid (doorexploiteren): in stand houden van een sociale portefeuille;
- Betaalbaarheid (huur): in stand houden van sociale huurprijzen passend bij de doelgroep;
- Kwaliteit (onderhoud): extra onderhoudsuitgaven voor het op lange termijn in stand houden van de portefeuille. Deze afslag valt hoger uit dan voorgaand jaar doordat we geen rekening houden met 'einde-levensduur' in de onderhoudsbegroting;
- Beheer (beheer): eventuele extra beheeruitgaven die gepaard gaan met de sociale doelgroep. De loonkosten (inclusief sociale lasten) van de afdeling Wonen en Bedrijfsvoering, de automatiseringskosten en de (externe) advieskosten vormen de belangrijkste uitgaven in deze rubriek.

De beleidswaarde hanteren het WSW en de Aw voor haar toezicht en borging voor het bepalen van de vermogensratio's LTV en solvabiliteit. De marktwaarde op de balans (dVi) wordt gebruikt als onderpandwaarde voor het bepalen van de afslagen. Vanuit de begroting 2021 prognosticeren we de volgende marktwaarde en beleidswaarde:

### l'escaut woonservice van Marktwaarde naar Beleidswaarde ultimo 2020



De positieve waarde in stap beschikbaarheid wordt veroorzaakt doordat in deze stap de overdrachtskosten op nihil gesteld worden. Daarnaast worden de disconteringsvoet en de Exit yield bepaald conform het handboek modelmatig waarderen waardoor de eindwaarde stijgt.



De beleidswaarde uit de begroting hebben we afgezet tegen de beleidswaarde uit de jaarrekening 2019 in onderstaande tabel.

Beleidswaarde Begroting 2021 vs jaarrekening 2019 (x € 1.000)			Effect op marktwaarde	
Stap	Begroting 2021	Jaarrekening 2019	Begroting 2021	Jaarrekening 2019
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 600.685	€ 590.264	100%	100%
Beschikbaarheid	€ 16.578	€ 12.213	(2,8)%	(2,1)%
Betaalbaarheid	-€ 133.597	-€ 136.911	(-22,2)%	(-23,2)%
Kwaliteit	-€ 146.653	-€ 95.684	(-24,4)%	(-16,2)%
Beheer	-€ 45.807	-€ 76.695	(-7,6)%	(-13,0)%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€ 291.206</b>	<b>€ 293.187</b>	<b>48,5%</b>	<b>49,7%</b>

Verschuivingen zijn vooral zichtbaar in correcties op de posten 'Kwaliteit' en 'Beheer'. Kwaliteit is hoger doordat we de levensduren van complexen op eeuwigdurend hebben gezet met uitzondering van complexen met een gerichte strategie (<15 jaar). Dit leidt tot hogere ingerekende onderhoudskosten omdat meer onderhoud nodig is om de woningen langer in stand te houden. De correctie op beheer is ingegeven door de verschuiving van bedrijfskosten naar overige organisatiekosten.

Nu de beleidswaarde definities steeds meer vaste vorm krijgen is de beleidswaarde een instrument om te benchmarken met de markt en andere woningcorporaties. We pakken dit op om hieruit conclusies te trekken en een visie met ambitie op 'Kwaliteit' en 'Beheer' op te zetten.





## 5 Uitgaven naar doelstellingen

Het onderstaande overzicht geeft inzicht in de uitgaven gericht op de strategische doelstellingen en doelstellingen uit ons jaarplan 2021. Indien van toepassing zijn de uitgaven inclusief de toegerekende personeels- en overheadkosten opgenomen.

Duurzame klantrelatie Luisteren		Duurzaam woningbezit Bouwen		Duurzaam ondernemen Groeien	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streven naar kopgroep (A) voor klantvriendelijkheid (benchmark)</li> <li>• Wijkvisies vertaald naar complexplannen</li> <li>• In samenspraak met bewoners en HVL leefbaarheids- en participatiebeleid opstellen</li> <li>• Realiseren digitale dienstverlening fase 2</li> <li>• Huurders meer bewust 'energiedrag'</li> <li>• Openplanproces Bloemenbuurt doorlopen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pilot warmtenet Scheldewijk</li> <li>• Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen</li> <li>• Nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visie en strategie actualiseren samen met huurders, stakeholders en medewerkers</li> <li>• Klantgerichtheid, samenwerken en professionalisering verder doorontwikkeld</li> <li>• Plan voor beheersing bedrijfslasten opgesteld</li> <li>• Met stakeholders is duidelijk hoe we (intensief) samenwerken</li> </ul>	
Leefbaarheid	867.000	Sloop en nieuwbouw	21.747.000	Bedrijfsvoering	3.722.000
Incasso / vroegsignalering	327.000	Renovatie	6.678.000		
Klantcommunicatie	597.000	Energie-investeringen	505.000		
Verhuur	333.000	Buitenwanden/vloeren etc.	2.937.000		
Overig	256.000	Planmatig onderhoud	7.938.000		
		Vervangingsonderhoud BKT	2.323.000		
		Reparatieonderhoud	2.267.000		
		Mutatieonderhoud	1.411.000		
		Onderhoud VvE	237.000		
		Overig	972.000		
	<u>2.380.000</u>		<u>47.015.000</u>		<u>3.722.000</u>

Een aantal posten nader toegelicht:

- Leefbaarheid: activiteiten uit de wijkplannen alsmede reguliere uitgaven voor groenonderhoud, schoonmaak, openbare verlichting en buurtbemiddeling (€ 307.000) en de personeels- en overheadkosten vanuit het team wijkbeheer (€ 560.000);
- Sloop en nieuwbouw: Ravesteynplein € 11.000.000 en Scheldewijk € 9.000.000;
- Planmatig onderhoud: waaronder inbegrepen kozijnen vervangen € 1.200.000, schilderwerk € 1.300.000, dakwerk € 400.000 en zinken dakgoten vervangen € 900.000



## 6 Meerjarenprognose

In dit hoofdstuk presenteren we de geprognosticeerde balansposities en resultaten tot en met het jaar 2026.

Enkelvoudige balans								
(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Materiële vaste activa	591.966	606.820	629.528	651.715	666.344	673.061	693.696	715.719
Financiële vaste activa	1.960	1.953	1.948	1.943	1.937	1.931	1.926	1.920
Vlottende activa	5.815	4.807	4.947	6.599	7.398	7.547	7.878	9.021
<b>Totaal activa</b>	<b>599.741</b>	<b>613.580</b>	<b>636.423</b>	<b>660.257</b>	<b>675.679</b>	<b>682.539</b>	<b>703.500</b>	<b>726.660</b>
Eigen vermogen	484.359	485.085	482.293	474.156	471.920	469.799	471.059	478.698
Voorzieningen	8.392	13.161	13.618	20.700	23.433	22.102	25.484	33.391
Langlopende schulden	102.335	111.088	136.220	160.796	175.637	186.140	202.346	209.953
Kortlopende schulden	4.655	4.246	4.292	4.605	4.689	4.498	4.611	4.618
<b>Totaal passiva</b>	<b>599.741</b>	<b>613.580</b>	<b>636.423</b>	<b>660.257</b>	<b>675.679</b>	<b>682.539</b>	<b>703.500</b>	<b>726.660</b>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening								
(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Huuropbrengsten	37.480	38.418	38.805	39.478	40.794	41.469	42.052	43.068
Resultaat servicecontracten	11	-	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.466	-4.026	-2.725	-2.809	-2.916	-2.932	-2.947	-3.073
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.023	-14.791	-14.475	-15.299	-15.605	-15.715	-16.367	-16.560
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.230	-6.689	-6.935	-7.236	-7.337	-7.542	-7.664	-7.779
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>13.771</b>	<b>12.912</b>	<b>14.670</b>	<b>14.134</b>	<b>14.936</b>	<b>15.280</b>	<b>15.074</b>	<b>15.656</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.284	1.913	1.900	1.817	2.027	1.968	2.008	2.158
Toegerekende organisatiekosten	-81	-	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.003	-1.405	-1.365	-1.326	-1.442	-1.419	-1.484	-1.417
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>199</b>	<b>508</b>	<b>535</b>	<b>491</b>	<b>585</b>	<b>549</b>	<b>524</b>	<b>741</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-390	-6.191	-6.211	-12.150	-6.813	-6.798	-5.045	-8.081
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.166	4.412	-414	124	849	1.008	2.855	12.164
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>39.777</b>	<b>-1.779</b>	<b>-6.625</b>	<b>-12.026</b>	<b>-5.964</b>	<b>-5.790</b>	<b>-2.190</b>	<b>4.083</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige organisatiekosten	-1.335	-1.430	-2.947	-2.990	-3.044	-3.099	-3.162	-3.242
Leefbaarheid	-878	-804	-847	-862	-870	-875	-890	-905
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>51.679</b>	<b>9.407</b>	<b>4.786</b>	<b>-1.253</b>	<b>5.643</b>	<b>6.065</b>	<b>9.356</b>	<b>16.333</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.805</b>	<b>-3.304</b>	<b>-3.080</b>	<b>-3.024</b>	<b>-3.189</b>	<b>-3.156</b>	<b>-3.317</b>	<b>-3.550</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>47.873</b>	<b>6.103</b>	<b>1.706</b>	<b>-4.277</b>	<b>2.454</b>	<b>2.909</b>	<b>6.039</b>	<b>12.783</b>
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-4.976	-5.338	-4.493	-3.854	-4.684	-5.023	-4.773	-5.138
Resultaat deelneming Opus B.V.	-12	-6	-5	-6	-6	-6	-6	-6
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>42.885</b>	<b>759</b>	<b>-2.792</b>	<b>-8.137</b>	<b>-2.236</b>	<b>-2.120</b>	<b>1.260</b>	<b>7.639</b>



### Huuropbrengsten- en derving

l'escaut past voor de komende jaren een gemiddeld inflatievolgend huurbeleid toe in lijn met het sociaal huurakkoord. De grenzen van de huurtoeslag stijgen ook met het inflatiepercentage. In de begroting 2021 rekenen we met 1,1% huurverhoging (gelijk aan de verwachte inflatie 2020). De huurderiving begroten we op basis van de geschatte mutaties, verkoop en sloop, rekening houdend met een gemiddelde maandhuur. De verwerkte gemiddelde huurderiving bedraagt in 2021 0,4%.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De daling in 2021 wordt veroorzaakt door een verschuiving van kosten naar de rubriek 'Overige organisatiekosten' conform de inzichten uit de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties'.

### Heffingen

Corporaties dienen evenals vorig jaar in de raming van de sectorspecifieke heffingen jaarlijks (voor de vijf prognosejaren) een bedrag op te nemen voor saneringsheffing. Het gaat om een bedrag ter hoogte van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden. De totale verhuurderheffing - gerelateerd aan de WOZ-waarde - komt voor l'escaut uit op € 26,5 miljoen voor de periode 2020 tot en met 2026. In onderstaande tabel staan zowel de percentages als de lasten van deze heffingen.

Over deze periode bedraagt de gemiddelde afdracht aan heffingen inclusief de acute vennootschapsbelasting ruim € 5,9 miljoen per jaar. Dat is gemiddeld 1,7 keer de totale maandhuur!

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Saneringsheffing	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Saneringsheffing (€)	383.000	395.000	389.000	394.000	399.000	406.000	417.000
Verhuurderheffing	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%	0,537%	0,537%
Verhuurderheffing (€)	3.326.000	3.543.000	3.770.000	3.778.000	3.942.000	4.040.000	4.117.000
Aw-heffing (€)	31.000	31.000	32.000	32.000	33.000	33.000	34.000
Inning obligo (€)	41.000	42.000	40.000	33.000	41.000	-	-
Acute vpb-last	-	1.826.000	1.432.417	2.092.314	2.168.047	2.098.824	2.150.470
<b>Totaal (€)</b>	<b>3.781.000</b>	<b>5.837.000</b>	<b>5.663.417</b>	<b>6.329.314</b>	<b>6.583.047</b>	<b>6.577.824</b>	<b>6.718.470</b>

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze post verantwoorden we de verkoopopbrengst van het vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten (inclusief toegerekende organisatiekosten) en de boekwaarde (op basis van de marktwaarde). In 2020 en verder is vanuit portefeuillestrategie besloten jaarlijks circa 15 woningen te verkopen.



### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen. De verwachte onrendabele top bepalen we op basis van de marktwaarde.

Projecten (x € 1.000)	Aantal woningen	Jaar van oplevering	Totale investering	Totale ORT	ORT per woning
Scheldekwartier 'De Hofjes'	24	2021	5.296	1.264	53
Ravesteynplein	108	2022	23.624	6.572	61
Scheldekwartier 'Levensloopbest. won.'	16	2022	4.012	1.012	63
Scheldekwartier 'De Dempo'	81	2023	19.198	6.191	76
Scheldekwartier 'Kadewoningen'	14	2023	3.414	1.031	74
	<b>243</b>		<b>55.544</b>	<b>16.070</b>	

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen' bestaat enerzijds uit de jaarlijkse autonome waardegroei van het vastgoed en anderzijds uit de (energie)investeringen.

De autonome waardegroei van het vastgoed bestaat voornamelijk uit mutaties in de marktwaarde van vastgoed in exploitatie. De mutaties in de marktwaarde komen met name tot stand door parameter- en (object)gegevenswijzigingen tijdens de jaarlijkse actualisatie van marktwaardering van het vastgoed.

De investeringen bestaan met name uit kosten voor asbest sanering en isolerende maatregelen (onder andere isolatie en zonnepanelen). Voor een totaalbedrag van € 45,9 miljoen aan energie-investeringen nemen we op voor de periode 2020 tot en met 2035. Deze investeringen resulteren in:

- Een energielabel van gemiddeld B eind 2020 en van gemiddeld A eind 2030;
- Woonlastenverlaging, vermindering CO<sub>2</sub>-uitstoot en dergelijke.
- Waardevermeerdering van het vastgoed

### Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Deze post omvat de vennootschapsbelasting (winstbelasting) en bestaat uit twee componenten:

- Acute belastingdruk (cash-out);
- Mutatie in de latente belastingpositie (geen cash-out).

Na verrekening van verliezen schatten we in dat l'escaut vanaf 2021 voor het eerst vennootschapsbelasting verschuldigd is (cash-out).

Verder is de acute belastingdruk sterk afhankelijk van een aantal factoren die de fiscale winst beïnvloeden, zoals de onderhouds- en verbeteringskosten, de aftrekbare rentelasten (vanaf 2019 geldt ook voor woningcorporaties een renteaftrekbepanking als gevolg van de Europese afspraken met betrekking tot belastingontwikingspraktijken, ofwel: ATAD) en het verloop van de WOZ-waarden van het bezit. Al deze wettelijke bepalingen en maatregelen zorgen er onder andere voor dat de fiscale winst (fors) kan afwijken van de commerciële winst.



Daarnaast speelt een belangrijk discussiepunt met de fiscus als het gaat om de afwaardering door sloop. In de (fiscale) begroting is vooralsnog rekening gehouden met een fiscale afwaardering van circa € 8 miljoen, welke thans nog ter discussie staat. Het al dan niet (of gedeeltelijk) in aanmerking nemen van deze afwaardering kan tot gevolg hebben dat de acute belastingdruk naar voren verschuift.



## 7 Treasury

Kasstroomoverzicht enkelvoudig (x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ontvangsten	43.462	45.503	45.973	47.328	48.041	48.732	49.851
Uitgaven	-32.436	-36.146	-36.723	-38.006	-38.601	-39.527	-40.219
Mutaties balansposten	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cashflow operationele activiteiten</b>	<b>11.026</b>	<b>9.357</b>	<b>9.250</b>	<b>9.322</b>	<b>9.440</b>	<b>9.205</b>	<b>9.632</b>
Rentelasten	3.484	3.037	2.897	3.079	3.107	3.207	3.466
Normatieve aflossing (2%)	2.120	2.278	2.764	3.239	3.519	3.723	4.047
<b>Saldo</b>	<b>5.422</b>	<b>4.042</b>	<b>3.589</b>	<b>3.004</b>	<b>2.814</b>	<b>2.275</b>	<b>2.119</b>

Het treasurystatuut en de administratieve organisatie/interne controle (AO/IC) bepalen de spelregels waarbinnen we de treasuryactiviteiten van l'escaut uitvoeren. Minimaal twee maal per jaar komt de treasurycommissie bijeen om rapportages, actualiteiten en transactievoorstellen te bespreken. In de rapportage staat de meest recente liquiditeitsbegroting. Deze uitgangspunten gebruiken we voor het vaststellen van de financieringsbehoefte en de renterisico's.

In het kasstroomoverzicht zien we dat we liquiditeit aan onze operationele kasstromen overhouden. Dit is een positieve positie. Op deze manier gebruiken we dit overschot voor de financiering van onze investeringen waardoor we onze rentelasten drukken.

De daling van de cashflow in 2021 met € 1,7 miljoen wordt veroorzaakt door de verwachte te betalen vennootschapsbelasting.

