

# Begroting **2020**

+ **Meerjaren**prognose

# 1 Inhoud

1	Inhoud .....	2
2	Inleiding.....	3
3	Financiële continuïteit .....	3
4	Beleidswaarde.....	5
5	Uitgaven naar doelstellingen .....	6
6	Meerjarenprognose.....	8
6.1	Balans .....	8
6.2	Winst-en-verliesrekening.....	9
7	Jaarresultaat en treasury .....	13
7.1	Analyse jaarresultaat 2019 .....	13
7.2	Treasury .....	13
8	Mutaties in het vhe-bezit .....	14



## 2 Inleiding

De begroting is gebaseerd op de beoogde activiteiten in de wijken (zie bijlage wijkbegroting), op de activiteiten die nodig zijn om de individuele klanten goed te kunnen helpen en op de algemene overhead. Vervolgens hebben wij deze onderdelen verdeeld over de ondernemingsvormen, zijnde duurzame klantrelatie, duurzaam bezit en duurzame onderneming. Dit leidt ertoe dat activiteiten uit de wijkbegroting zijn toebedeeld aan de duurzame klantrelatie (zoals leefbaarheid) en aan duurzaam woningbezit (verduurzamen bezit). De activiteiten ten behoeve van individuele klanten is ondergebracht bij de duurzame klantrelatie. De algemene overhead is ondergebracht bij de duurzame onderneming.

De activiteiten van l'escaut zijn primair gericht op het aangenaam wonen voor onze huidige en toekomstige huurders. 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 lange-termijndoelstellingen: duurzame klantrelatie, duurzaam woningbezit en duurzame onderneming.

Alle activiteiten zijn vertaald naar deze drie doelstellingen in de begroting 2020. Op basis van deze begroting en met behulp van het portefeuilleplan hebben wij een doorkijk gemaakt naar de periode 2021 tot en met 2025.

Wij verwachten in 2020 € 36,2 miljoen uit te geven.

Hoofddoelstellingen	Uitgaven 2020	Aandeel
Duurzame klantrelatie	€ 2,03 miljoen	5,60%
Duurzaam woningbezit	€ 29,99 miljoen	82,78%
Duurzame onderneming	€ 4,21 miljoen	11,62%
<b>Totaal</b>	<b>€ 36,23 miljoen</b>	<b>100%</b>

In de bijlage zijn de belangrijkste activiteiten op wijkniveau opgenomen.

## 3 Financiële continuïteit

Het ondernemingsplan van l'escaut en de herijking van de portefeuillestrategie vullen de meerjarenprognose en de deelbegrotingen in op het gebied van (des)investeringen, planmatig en dagelijks onderhoud en bedrijfskosten. Het ondernemingsplan ontvouwt de visie die we hebben op het gebied van duurzame klantrelatie, duurzaam woningbezit en duurzaam ondernemen. In het duurzaam ondernemen is de financiële continuïteit als kader vereist. We streven naar financiële ratio's die de toets van externe partijen (Aw, WSW en banken) doorstaat. Voor de hoogte van de bedrijfslasten streven we minimaal om in de categorie B (de middenklasse) uit te komen.

De belangrijkste onderlegger voor het financieel beleid van l'escaut is het instrumentarium aan ratio's dat het WSW en de Aw gezamenlijk hanteren. l'escaut hanteert een vluchtstrook van 10%. De argumenten die pleiten voor het toepassen van een vluchtstrook wegen zwaar omdat de financiële continuïteit een belangrijke randvoorwaarde is om onze strategische



doelstellingen een duurzame klantrelatie en duurzaam woningbezit te realiseren. Het percentage van 10% volgt uit de risicoanalyse die we bij een aantal scenario's hebben uitgevoerd. Deze scenario's zijn gebaseerd op een aantal 'slecht weer' omstandigheden zoals stijging (bouw)inflatie en rente.

Onderstaande tabel bevat de Aw/WSW-normen, onze (interne) normen en de uitkomsten gebaseerd op de begroting 2020 en meerjarenprognose.

Financiële ratio's										
	norm	intern	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	> 1,54	3,2	3,9	2,7	3,0	2,8	2,7	3,0	2,7
Loan to value (LTV)	< 75%	< 67,5%	39%	39%	42%	48%	51%	52%	54%	56%
Solvabiliteit	> 20%	> 22%	77%	59%	55%	52%	50%	46%	45%	47%
Dekkingsratio	< 70%	< 63%	21%	21%	23%	25%	27%	28%	29%	31%
Nominale schuld/Operationele kasstroom	< 30	< 27	11	8	13	14	16	16	14	15

De uitkomsten van de financiële ratio's voldoen aan de interne normen. De financiële ruimte die is ontstaan, willen we inzetten om onze duurzaamheidsdoelstellingen op de lange termijn te verhogen en onze woningvoorraad te vernieuwen.

De economische parameters die we voor de indiening van de dPi moeten hanteren, weerspiegelen slechts één inschatting van de mogelijke toekomstige economische ontwikkeling. De economie variant van Ortec Q3 verschilt op bepaalde onderdelen (sterk) van de Aw/WSW-economie. De impact van deze verschillen is inzichtelijk gemaakt in een alternatief scenario. De belangrijkste verschillen zijn als volgt:

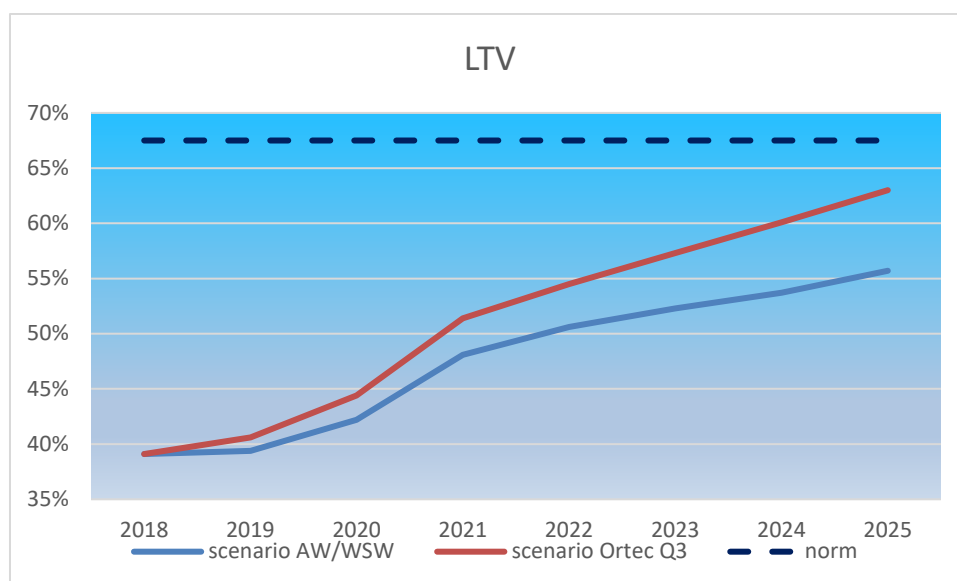
- De bouwkostenstijging wordt door Ortec Finance significant hoger ingeschat;
- De leegwaardstijging wordt door Aw en WSW vanaf 2021 gelijk verondersteld aan de prijsinflatie (2,0%). Ortec Finance verwacht ook op de middellange termijn een hogere leegwaardstijging;
- Verschillende stijgingsparameters blijven in de inschatting van Ortec Finance op de lange termijn boven de prijsinflatie (2,0%).

Dit scenario in onderstaand tabel is ten opzichte van de Aw/WSW-scenario minder positief maar voldoet in alle jaren nog steeds aan ons financieel beleid.

Financiële ratio's (scenario Ortec Q3)										
	norm	intern	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	> 1,54	3,2	3,7	2,6	2,9	2,9	2,7	2,8	2,8
Loan to value (LTV)	< 75%	< 67,5%	39%	41%	44%	51%	55%	57%	60%	63%
Solvabiliteit	> 20%	> 22%	77%	58%	53%	49%	47%	41%	39%	40%
Dekkingsratio	< 70%	< 63%	21%	21%	23%	26%	28%	30%	31%	33%
Nominale schuld/Operationele kasstroom	< 30	< 27	11	8	15	15	17	18	17	16



De verschillen in scenario's voor de LTV geven we weer in onderstaande grafiek.



l'escaut maakt bij het opstellen van de begroting gebruik van de door Aw/WSW vastgestelde parameters (Leidraad economische parameters dPi 2019).

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging kosten onderhoud	Marktindex	Rente lang
2019	1,60%	2,60%	2,50%	3,50%	5,80%	0,95%
2020	2,60%	1,50%	2,30%	2,90%	3,90%	1,15%
2021	1,50%	1,70%	2,30%	2,30%	2,00%	1,35%
2022	1,70%	1,90%	2,40%	2,40%	2,00%	1,85%
2023	1,90%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,25%
≥ 2024	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,65%

## 4 Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde en houdt ook rekening met het beleid van de corporaties.

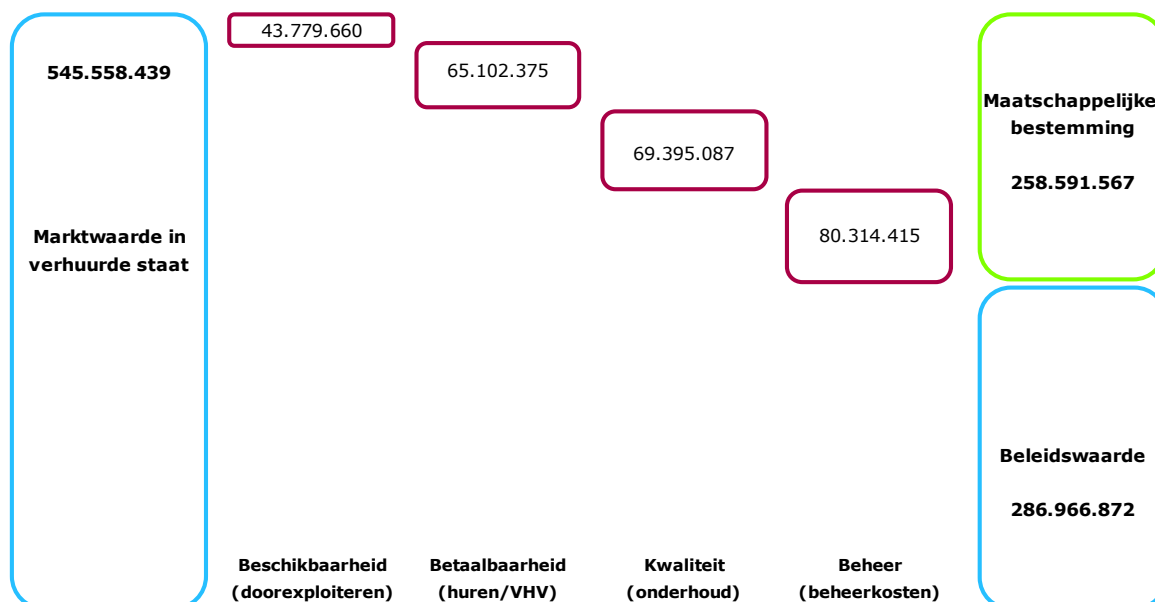
De stappen om van markt- naar beleidswaarde te komen representeren de volgende onderdelen van de maatschappelijke opgave van corporaties:

- Beschikbaarheid (doorexploiteren): in stand houden van een sociale portefeuille;
- Betaalbaarheid (huur): in stand houden van sociale huurprijzen passend bij de doelgroep;
- Kwaliteit (onderhoud): eventuele extra onderhoudsuitgaven voor het op lange termijn in stand houden van de portefeuille;
- 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.



Het WSW en de Aw zijn per 1 januari 2019 een gezamenlijk beoordelingskader gestart voor toezicht en borging waarbij de beleidswaarde de basis vormt 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.

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



## 5 Uitgaven naar doelstellingen

In de vastgestelde portefeuillestrategie streeft l'escaut naar een wensportefeuille die voldoet aan de (toekomstige) vraag in de sociale huurmarkt. Deze portefeuille geeft het gewenste aantal woningen weer naar huurprijsklasse. Bij dit streven past ook dat deze woningen voldoen aan een bepaalde kwaliteitsstandaard. Deze kwaliteitsstandaard bestaat uit een EPC van 0,0 voor nieuwbouw, minimaal label B (energieniveau) en verantwoord onderhoud voor instandhouding van bestaand bezit.

Het onderstaande overzicht geeft inzicht in de uitgaven gericht op de strategische doelstellingen en doelstelling uit ons jaarplan 2020. Indien van toepassing zijn de uitgaven inclusief de toegerekende personeels- en overheadkosten opgenomen.



Duurzame klantrelatie		Duurzaam woningbezit		Duurzame onderneming	
Huurdersoordeel op niveau A Wijkplannen actueel en gecommuniceerd Participatie- en leefbaarheidsbeleid opgesteld Nieuw huurbeleid opgesteld Vormgeven woon-/zorgbeleid Dienstverlening aan de klant verbeterd Digitale dienstverlening doorontwikkeld Huurders meer bewust 'energiegedrag'		Duurzaamheidsbeleid is actueel Brandveiligheid woningen vergroot Uitvoering duurzaamheidsmaatregelen Start nieuwbouwprojecten Vastgoeddata is actueel		Organisatieontwikkeling en professionalisering medew. Medewerkersbetrokkenheid is verbeterd Bedrijfskosten op niveau (B) Presteren naar vermogen	
Leefbaarheid	821.000	Nieuwbouw	9.531.000	Bedrijfsvoering	4.212.000
Digitale diensten	75.000	Energie-investeringen	2.665.000		
Incasso / vroegsignalering	413.000	Asbest / brandveiligheid	3.478.000		
Klantcommunicatie	322.000	Planmatig onderhoud	8.041.000		
Verhuur	376.000	Vervangingsonderhoud BKT	2.324.000		
Overig	23.000	Reparatieonderhoud	2.520.000		
		Mutatieonderhoud	1.100.000		
		Onderhoud VvE	244.000		
		Overig	86.000		
	<u>2.030.000</u>		<u>29.989.000</u>		<u>4.212.000</u>

Een aantal posten uitgelicht:

- Leefbaarheid: activiteiten uit de wijkplannen (€ 294.000) en de personeels- en overheadkosten vanuit het team wijkbeheer (€ 527.000);
- Nieuwbouw (exclusief overhead): Ravesteynplein (€ 6.167.000) en Scheldewijk (€ 3.107.000);
- Energie-investeringen: het plaatsen van zonnepanelen (€ 1.038.000) en isolerende maatregelen (€ 1.627.000);
- Planmatig onderhoud: waaronder inbegrepen voegwerk vervangen (€ 711.000), combiketels vervangen (€ 750.000), buitenschilderwerk (€ 400.000), contractonderhoud (€ 320.000), vloerafwerking (€ 437.000) en onderhoud brandgangen (€ 102.000).



## 6 Meerjarenprognose

In dit hoofdstuk presenteren we de geprognosticeerde balansposities en resultaten tot en met het jaar 2025. De belangrijkste posten lichten we toe evenals de aannames en veronderstellingen die als uitgangspunt dienen.

### 6.1 Balans

De werkelijke cijfers over 2018 zijn opgenomen zoals vastgesteld in de jaarrekening 2018.

(x € 1.000)	Enkelvoudige balans							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Materiële vaste activa	547.538	558.932	572.095	589.537	608.729	622.250	631.095	645.687
Financiële vaste activa	5.511	3.078	2.056	2.047	2.039	2.031	2.022	2.014
Vlottende activa	16.331	15.389	15.923	15.998	17.276	17.911	18.180	18.885
<b>Totaal activa</b>	<b>569.380</b>	<b>577.399</b>	<b>590.074</b>	<b>607.582</b>	<b>628.044</b>	<b>642.192</b>	<b>651.297</b>	<b>666.586</b>
Eigen vermogen	441.475	448.777	443.424	446.540	452.607	447.402	452.893	465.524
Voorzieningen	7.196	7.607	13.542	9.647	6.528	13.910	8.651	1.728
Langlopende schulden	116.339	116.662	128.719	146.509	164.136	175.892	184.013	194.158
Kortlopende schulden	4.370	4.353	4.389	4.886	4.773	4.988	5.740	5.176
<b>Totaal passiva</b>	<b>569.380</b>	<b>577.399</b>	<b>590.074</b>	<b>607.582</b>	<b>628.044</b>	<b>642.192</b>	<b>651.297</b>	<b>666.586</b>

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

(x € 1.000)	Aantal woningen	Jaar van oplevering	Totale investering	Totale ORT	ORT per woning
Scheldekwartier	24	2021	5.415	2.280	95
Ravesteynplein	108	2022	23.334	6.806	63
Scheldekwartier	81	2023	19.705	7.268	90
	<b>213</b>		<b>48.454</b>	<b>16.354</b>	

Investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn onrendabel voor het deel dat niet door de marktwaarde(stijging) wordt gedekt. De post 'Voorzieningen' bestaat met name uit de te verwachten onrendabele investeringen ten aanzien van aanpak bestaande complexen, her- en nieuwbouwprojecten. In 2019 is een onrendabele top genomen voor het nieuwbouwproject Scheldekwartier (2021: oplevering 24 appartementen) met een piek in 2020 van € 7,2 miljoen (2023: oplevering 81 appartementen). Investeringen in die projecten worden ten laste van de voorziening gebracht, zolang de voorziening toereikend is.

Naast nieuwbouw nemen we in 2020 een voorziening van € 6,4 miljoen op voor de aanpak van bestaande complexen.





## 6.2 Winst-en-verliesrekening

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

(x € 1.000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huuropbrengsten	37.622	37.828	38.732	39.049	40.057	41.578	42.564	43.424
Resultaat servicecontracten	-34	-	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.439	-5.985	-4.327	-4.206	-4.355	-4.493	-4.073	-3.675
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.770	-16.529	-15.942	-13.894	-14.289	-14.877	-14.361	-14.148
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.673	-6.408	-6.915	-7.153	-7.537	-7.610	-7.809	-7.866
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.707</b>	<b>8.906</b>	<b>11.548</b>	<b>13.796</b>	<b>13.876</b>	<b>14.598</b>	<b>16.321</b>	<b>17.735</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.540	3.306	2.841	2.334	3.665	3.101	2.086	2.111
Toegerekende organisatiekosten	-32	-	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.541	-2.435	-2.173	-1.761	-2.622	-2.309	-1.553	-1.584
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-33</b>	<b>871</b>	<b>668</b>	<b>573</b>	<b>1.043</b>	<b>792</b>	<b>533</b>	<b>527</b>
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.549	-7.785	-23.560	-9.970	-12.349	-25.274	-16.341	-4.012
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.146	12.545	12.326	5.630	10.956	12.618	13.312	7.377
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>39.597</b>	<b>4.760</b>	<b>-11.234</b>	<b>-4.340</b>	<b>-1.393</b>	<b>-12.656</b>	<b>-3.029</b>	<b>3.365</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige organisatiekosten	-298	-276	-957	-974	-993	-1.012	-1.028	-1.042
Leefbaarheid	-683	-528	-822	-823	-837	-849	-858	-873
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>54.339</b>	<b>13.733</b>	<b>-797</b>	<b>8.232</b>	<b>11.696</b>	<b>873</b>	<b>11.939</b>	<b>19.712</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.186</b>	<b>-3.908</b>	<b>-3.544</b>	<b>-3.687</b>	<b>-3.837</b>	<b>-4.209</b>	<b>-4.343</b>	<b>-4.779</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>50.153</b>	<b>9.825</b>	<b>-4.341</b>	<b>4.545</b>	<b>7.859</b>	<b>-3.336</b>	<b>7.596</b>	<b>14.933</b>
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-896	-2.513	-1.005	-1.423	-1.789	-1.863	-2.099	-2.296
Resultaat deelneming Opus B.V.	118	-10	-6	-5	-5	-6	-6	-6
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>49.375</b>	<b>7.302</b>	<b>-5.352</b>	<b>3.117</b>	<b>6.065</b>	<b>-5.205</b>	<b>5.491</b>	<b>12.631</b>

Toelichting op belangrijke posten:

- de lasten onderhoudsactiviteiten stijgen in 2019 door doorgeschoven onderhoud vanuit 2018;
- de overige waardeveranderingen materiële vaste activa zijn in 2020 hoog door de gevormde voorziening op aanpak complexen Middengebied en door onrendabele top nieuwbouwproject Scheldekwardier.

### Huuropbrengsten

#### Huurbeleid

De volgende uitgangspunten met betrekking tot het huurbeleid worden gehanteerd:

- Harmoniseren naar streefhuur;
- Aftoppen op liberalisatiegrens.

#### Huurverhoging

l'escaut past voor de komende jaren inflatievolgend huurbeleid toe. De grenzen van de huurtoeslag stijgen ook met het inflatiepercentage. In de begroting 2020 rekenen we met 2,6% huurverhoging (gelijk aan inflatie 2019).



### Huurderving

De huurderving is begroot op basis van de geschatte mutaties, verkoop en sloop, rekening houdend met een gemiddelde maandhuur. De gemiddelde huurderving bedraagt in 2020 0,5%.

### 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 € 26,0 miljoen voor de periode 2019 tot en met 2025. In onderstaande tabel staan zowel de percentages als de lasten van deze heffingen.

Voor de periode 2019 tot en met 2025 bedraagt de gemiddelde afdracht aan heffingen inclusief de acute vennootschapsbelasting ruim € 5,4 miljoen. Dat is gemiddeld 1,6 keer de totale maandhuur!

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Saneringsheffing	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%		
Saneringsheffing (€)	379.000	378.000	369.000	377.000	385.000		
Verhuurderheffing	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Verhuurderheffing (€)	3.212.000	3.482.000	3.655.000	3.836.000	3.823.000	3.978.000	4.057.000
Aw-heffing (€)	34.000	33.000	35.000	37.000	39.000	41.000	42.000
Inning obligo (€)	-	41.000	43.000	40.000	33.000	42.000	-
Acute vpb-last	-	-	1.395.000	1.768.000	1.865.000	2.097.000	2.293.000
<b>Totaal (€)</b>	<b>3.625.000</b>	<b>3.934.000</b>	<b>5.497.000</b>	<b>6.058.000</b>	<b>6.145.000</b>	<b>6.158.000</b>	<b>6.392.000</b>

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

### 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 sloop en investeringen in nieuwbouw en herstructurering. In de sector wordt dit aangeduid als een 'onrendabele top'. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

### 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).

Er is voor een totaalbedrag van € 18,6 miljoen aan energie-investeringen opgenomen voor de periode 2020 tot en met 2027. Deze investeringen resulteren in:

- Een energielabel van minimaal B in 2027;
- Woonlastenverlaging, vermindering CO<sub>2</sub>-uitstoot en dergelijke.

### *Overige organisatiekosten*

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten. Het betreffen niet object gebonden en algemene organisatiekosten.

De volgende posten verantwoordt we in deze rubriek:

- Kosten raad van commissarissen en bestuur;
- Kosten ten aanzien van de jaarverslaglegging;
- Kosten uit hoofde van treasury;
- Kosten uit hoofde van personeelsvereniging.

Vanaf de begroting 2020 (en verslagjaar 2019) verantwoordt we de loon- en overheadkosten ten aanzien van de afdeling directie ook onder deze rubriek. Daarmee sluiten we aan op de verslaggevingsrichtlijnen en kaders ten aanzien van de functionele indeling, zoals vastgesteld door SBR Wonen.

### *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).

In 2019 en 2020 bestaat de belastingpositie met name uit een latente voorverliesverrekening (vordering) waarbij de mutatie in deze positie wordt verantwoordt in deze post.

De komende jaren zal deze latente belastingpositie gaan wijzigen in een acute (te betalen) belastingdruk. Fiscale winsten mogen worden verrekend met fiscale verliezen (vanaf 2019 maximaal zes jaar vooruit). Na verrekening van verliezen schatten we in dat l'escout vanaf 2021 voor het eerst vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Verder is de acute vennootschapsbelasting 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 renteaftrekbepaling als gevolg van de Europese afspraken met betrekking tot belastingontwijkingspraktijken, ofwel: ATAD) en het verloop van de WOZ-waarden van het bezit. Al deze wettelijke



bepalingen en maatregelen zorgen ervoor 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.

Met ingang van 1 januari 2019 hebben woningcorporaties een beperking van de aftrekbaarheid van rente in de vorm van een earningsstrippingregeling. Deze regeling valt onder Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). De gevolgen van deze nieuwe belastingmaatregel zijn doorgerekend in de begroting.



## 7 Jaarresultaat en treasury

### 7.1 Analyse jaarresultaat 2019

(x € 1 miljoen)

Jaarresultaat 2019 volgens meerjarenprognose uit begroting 2019	10,1
Jaarresultaat 2019 volgens meerjarenprognose uit begroting 2020	<u>7,3</u>
	-2,8

De afname van het geprognosticeerd jaarresultaat 2019 is het gevolg van:

■ Toename autonome mutatie marktwaarde	1,5
■ Verschuiving onrendabele investeringen Scheldekwartier	-0,4
■ Aanpassing doorgeschoven onderhoud	-3,3
■ Hogere huuropbrengsten	0,6
■ Verschuiving STEP subsidie	-1,0
■ Overige verschillen	<u>-0,2</u>
	-2,8

De autonome mutaties in de marktwaarde komen tot stand door parameter- en (object)gegevenswijzigingen.

### 7.2 Treasury

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ontvangsten	38.389	39.213	39.543	40.557	42.087	43.082	44.383
Uitgaven	-29.808	-29.662	-29.229	-30.039	-30.969	-30.578	-30.706
Mutaties balansposten	6.916	-12	293	-295	5	605	-795
<b>Cashflow operationele activiteiten</b>	<b>15.497</b>	<b>9.539</b>	<b>10.607</b>	<b>10.223</b>	<b>11.123</b>	<b>13.109</b>	<b>12.882</b>
Rentelasten	4.059	3.577	3.535	3.700	4.115	4.384	4.803
Normatieve aflossing (2%)	2.417	2.407	2.631	2.970	3.306	3.524	3.680
<b>Saldo</b>	<b>9.021</b>	<b>3.555</b>	<b>4.441</b>	<b>3.553</b>	<b>3.702</b>	<b>5.201</b>	<b>4.399</b>

Het treasurystatuut en de administratieve organisatie/interne controle (AO/IC) bepalen de spelregels waarbinnen de treasuryactiviteiten van l'escout mogen worden uitgevoerd. Per kwartaal komt de treasurycommissie bijeen om rapportages, actualiteiten en transactievoorstellen te bespreken. In de rapportage wordt uitgegaan van de meest recente liquiditeitsbegroting. Deze uitgangspunten worden gebruikt voor het vaststellen van de financieringsbehoefte en de renterisico's.



## 8 Mutaties in het vhe-bezit

Vhe-bezit							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vhe's in exploitatie	6.321	6.311	6.113	6.122	6.149	6.148	6.090
Oplevering	-	-	24	108	81	24	-
Aankoop	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-10	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Sloop	-	-183	-	-	-	-	-
Overig	-	-	-	-66	-67	-67	-67
	-10	-198	9	27	-1	-58	-82
Vhe's in exploitatie	6.311	6.113	6.122	6.149	6.148	6.090	6.008
Aantal woningen	6.301	6.103	6.112	6.139	6.139	6.081	5.999
Aantal niet-woningen	10	10	10	10	9	9	9

