

STICHTING L'ESCAUT WOONSERVICE
TE VLISSINGEN

Rapport inzake jaarstukken 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

1	Resultaat	2
2	Fiscale positie	5
3	Kengetallen	7

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	10
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	12
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	13
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	15
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019	31
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	55
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2019	62
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	64
9	Grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	65
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019	67
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	69
12	Overige informatie	71
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	72

ALGEMEEN

1 RESULTAAT

1.1 Vergelijkend overzicht

Het geconsolideerde resultaat over 2019 bedraagt € 42.885.000 tegenover € 49.375.000 over 2018. De geconsolideerde resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2019		2018		Vershil
	x € 1.000	%	x € 1.000	%	x € 1.000
Huuropbrengsten	37.480	100,0	37.845	100,0	-365
Opbrengsten servicecontracten	1.698	4,5	1.731	4,6	-33
Lasten servicecontracten	-1.688	-4,5	-1.763	-4,7	75
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.466	-9,3	-4.439	-11,7	974
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.023	-37,5	-10.807	-28,6	-3.216
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.230	-16,6	-6.293	-16,6	63
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.771	36,6	16.274	43,0	-2.502
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.284	3,4	11.262	29,8	-9.979
Toegerekende organisatiekosten	-81	-0,2	-32	-0,1	-49
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.003	-2,7	-11.226	-29,7	10.223
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	200	0,5	4	-	195
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-390	-1,0	-1.549	-4,1	1.159
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.166	107,2	41.146	108,7	-980
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.776	106,2	39.597	104,6	179
Opbrengst overige activiteiten	144	0,4	32	0,1	111
Kosten overige activiteiten	-7	-	-10	-	3
Nettoresultaat overige activiteiten	137	0,4	22	0,1	115
Overige organisatiekosten	-1.340	-3,6	-701	-1,9	-638
Leefbaarheid	-878	-2,3	-683	-1,8	-195
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	-	8	-	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.816	-10,1	-4.209	-11,0	392
Financiële baten en lasten	-3.805	-10,1	-4.201	-11,0	396
Resultaat voor belastingen	47.861	127,7	50.312	133,0	-2.451
Belastingen	-4.976	-13,3	-937	-2,5	-4.039
Resultaat na belastingen	42.885	114,4	49.375	130,5	-6.490

Het jaarresultaat na belastingen is afgenomen met 6,5 miljoen. De posten met substantiële verschillen lichten we hieronder verder toe.

1.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten:

De huuropbrengsten dalen in 2019 door de verkoop van een groot deel van de niet-DAEB portefeuille eind 2018. De huurderving kent per saldo een minimale daling. In het oog springt de daling van de huurderving wegens leegstand door mutatie. Daartegen staat een stijging van de huurderving door aanstaande sloop Ravesteynplein.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn met € 1,0 miljoen afgenomen doordat de kosten voor directie en control zijn verschoven naar overige organisatiekosten (conform publicatie BZK, AW en WSW dd. 3 juli 2019 'Verduidelijking definities voor onderhoud en beheer'). Daarnaast zijn voortschrijdende inzichten in het zuiverder toerekenen van kosten van invloed.

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De uitgaven voor planmatig onderhoud waren in 2019 substantieel hoger (€ 3,1 miljoen) dan in 2018. Voornaamste reden is dat in de begroting 2019 meer planmatig onderhoud is opgenomen en ook ten uitvoering zijn gebracht. Grote planmatig onderhoudsprojecten waren in 2019: Schutterijstraat, Ter Reede, Ridderspoor- en Tulpenlaan en Bossenburgh.

1.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het verkoopresultaat over 2019 komt uit op € 0,2 miljoen. De onderliggende cijfers laten zien dat hier wel grote verschillen tussen 2018 en 2019 zitten. In 2018 is een groot deel van onze niet-DAEB portefeuille en onze koopgarantportefeuille verkocht. In 2019 zijn 11 reguliere woningen en een garagebox verkocht.

1.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De post onrendabele investeringen daalt met € 1,2 miljoen. In 2017 is een voorziening voor het project Ravesteynplein (108 sociale huurwoningen) gevormd voor de te verwachten onrendabele investeringen van € 5,8 miljoen. In 2019 nemen we een bedrag van € 0,9 miljoen terug als gevolg van een hogere marktwaarde en de hogere opbrengst van de verkoopkavels. In 2019 is de eerste fase van het project Scheldewijk (24 sociale huurwoningen) goedgekeurd. Voor dit project is een onrendabele top gevormd van € 1,3 miljoen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Deze post betreft de positieve of negatieve (markt)waardeontwikkeling van ons vastgoed. In 2019 is de marktwaarde wederom krachtig gestegen met € 40 miljoen. De aanhoudende, florerende economie en de krappere woningmarkt hebben een positieve invloed op de marktwaarde. Dit zien we terug in de stijging van de leegwaarde en de markthuur van de woningen en lagere percentage van de exit yield en disconteringsvoet.

1.5 Overige organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten stijgen met € 0,6 miljoen doordat de kosten voor directie en control zijn verschoven van verhuur- en beheeractiviteiten naar deze post. (zie ook toelichting: 1.2 Nettoresultaat Exploitatie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten').

1.6 Financiële baten en lasten

De rentelasten zakken met € 0,4 miljoen door de laag blijvende rente en de afname van onze leningportefeuille met € 14 miljoen.

1.7 Belastingen

De belastinglast is toegenomen met € 4 miljoen als gevolg van een wijziging in de belastinglatenties. De toename wordt met name veroorzaakt door het waarden van belastbare verschillen voor het vastgoed in exploitatie en de fiscale onderhoudsvoorziening. Omdat dit jaar voor het eerst de marktwaarde (in verhuurde staat) van het vastgoed in exploitatie de fiscale boekwaarde overtreft, dient dit verschil tot uitdrukking te worden gebracht in een latente (potentiële) belastingverplichting. Ongeacht het feit dat er geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden.

Ook is dit jaar een fiscale last in aanmerking genomen voor het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Deze last komt tot uitdrukking in de post Belastingen.

2 FISCALE POSITIE

2.1 Fiscale eenheid

Stichting l'escaut woonservice vormt tezamen met haar dochtermaatschappij Opus B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappij wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig is. Eventuele verschillen als gevolg van de fiscale eenheid worden verantwoord bij de moedermaatschappij.

2.2 Berekening belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2019 is als volgt berekend:

	2019	
	€	€
Resultaat		47.861.048
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.759.754	
Dotatie onderhoudsvoorziening	-695.720	
Afschrijvingen	-2.041.608	
Terugname afwaardering lagere WOZ	3.785.837	
Overige tijdelijke verschillen	-287.537	
	<u> </u>	-38.998.782
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Beperkt aftrekbare kosten	14.576	
Investeringsaftrek	-14.259	
Renteaftrekbeperking	578.300	
	<u> </u>	578.617
Fiscaal resultaat 2019		<u>9.440.883</u>
Compensabele verliezen		<u>-9.440.883</u>
Belastbaar bedrag 2019		<u><u> </u></u> -

2.3 Vennootschapsbelasting

Bij het uitbrengen van dit rapport zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2015 definitief geregeld.

2.4 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2019 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 14,2 miljoen. De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden berrekend met toekomstige winsten.

Voor deze compensabele verliezen is een latente belastingvordering opgenomen die primair is gewaardeerd tegen het nominale belastingtarief van 25,0%. Voorts is in de waardering rekening gehouden met de tariefverlaging naar 21,7% vanaf het jaar 2021.

2.4.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2019	Compensatie in 2019	Compensabele aanspraak per 31 december 2019	Verekenbaar t/m
	€	€	€	
2013	5.999.727	-5.999.727	-	
2014	14.584.690	-3.441.156	11.143.534	2023
2017	1.074.208	-	1.074.208	2026
2018	2.069.270	-	2.069.270	2027
	<u>23.727.895</u>	<u>-9.440.883</u>	<u>14.287.012</u>	

Ten aanzien van de compensabele aanspraak over het jaar 2018 ad € 2.069.270 merken wij op dat dit verlies wordt veroorzaakt door de mogelijke vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening, voor het eerst per 31 december 2018. Momenteel is een procedure aanhangig omtrent de fiscale toelaatbaarheid van het vormen van een onderhoudsvoorziening. l'escaut acht de kans groter dan 50% dat belanghebbende (belastingplichtige) deze procedure zal winnen op grond waarvan wij voornemens zijn deze onderhoudsvoorziening te vormen in het (fiscaal) jaar 2018.

3 KENGETALLEN

Kengetallen op basis van de enkelvoudige jaarrekening l'escaut woonservice, behoudens de kengetallen in onderdeel 3.6 Financiële continuïteit.

3.1 Bezit verhuureenheden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Woningen DAEB	5.976	5.975
Overige onzelfstandige woningen DAEB	34	52
Woningen NIET-DAEB	44	50
Bedrijfsruimten en winkels DAEB	8	8
Scholen DAEB	1	1
Bedrijfsruimten en winkels Niet-DAEB	2	2
Garages Niet-DAEB	152	156
Parkeerplaatsen Niet-DAEB	74	71
Schuren Niet-DAEB	6	6
	<u>6.297</u>	<u>6.321</u>

3.2 Mutaties verhuureenheden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkochte woningen DAEB	11	18
Verkochte woningen NIET-DAEB	-	25
Verkochte garages NIET-DAEB	1	313
Verkochte bedrijfsruimten en winkels NIET-DAEB	-	1
Omzetting onzelfst. Studentenkamer naar woning DAEB	12	10

3.3 Huurklasse woningen (aantallen)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Goedkope huur	1.795	1.806
Betaalbare huur	3.560	3.538
Dure woningen tot huurtoeslaggrens	652	679
Dure woningen boven huurtoeslaggrens	47	54
Totaal	6.054	6.077

3.4 Kwaliteit

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aantal reparatieverzoeken	9.442	9.794
Aantal gevallen mutatieonderhoud	590	501
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.084	567
Kosten klachtenonderhoud per woning	592	606
Kosten mutatie onderhoud per woning	160	166
Kosten buurtbeheer en leefbaarheid per woning	146	113

3.5 Het verhuren van woningen

	2019	2018
Mutatiegraad in % woningbezit	7,02	8,75
Huurachterstand in % jaarhuur	1,20	1,24
Huurderving in % jaarhuur	1,78	1,85
Gemiddelde huurverhoging in %	1,55	1,40
Aanbiedingsgraad: Zuidwestwonen.nl	3,30	2,70
Reactiegraad: Zuidwestwonen.nl	89,00	38,70
Verhuringen bijzondere doelgroep	7,00	9,00
Klanttevredenheid	8,10	7,70
Wachttijd	8,80	7,60

3.6 Financiële continuïteit (geconsolideerd)

	2019	2018
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	80,76	77,58
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	60,30	60,10
Interest coverage ratio ICR (%)	3,12	3,18
Loan to value (LTV) op beleidswaarde (%)	34,90	39,10
Rente langlopende schulden (%)	3,28	3,49
Dekkingsratio (%)	16,20	18,33

3.7 Balans en winst-en-verliesrekening

	2019	2018
Eigen vermogen per woning	80.006	72.571
Bedrijfsopbrengsten per woning	6.496	6.479
Resultaat verkopen per woning	33	-5
Waardeveranderingen per woning	6.570	6.516
Bedrijfslasten per woning	-2.100	-2.161
Onderhoudskosten per woning	-2.461	-1.885
Bedrijfsresultaat per woning	8.536	8.942
Financieringsresultaat per woning	-629	-689
Jaarresultaat na belastingen per woning	7.084	8.049
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	104.837	105.021

3.8 Personele bezetting

	2019	2018
Directie/secretariaat/beleid	3,17	3,08
Bedrijfsvoering	21,44	23,74
Wonen	29,13	21,05
Vastgoed	19,47	22,75
Werkelijk aantal personeelsleden	87,00	83,00
Ziekteverzuimpercentage	7,29	5,51
Ziektefrequentie	0,80	1,01

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (1)				
DAEB vastgoed in exploitatie	578.039.429		533.486.053	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.224.356		12.072.386	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	136.991		145.783	
		590.400.776		545.704.222
Materiële vaste activa (2)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.565.067		1.834.419
Financiële vaste activa (3)				
Latente belastingvordering(en)		-		3.191.686
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Huurdebiteuren	450.543		458.832	
Overige vorderingen	603.786		1.110.772	
Overlopende activa	197.208		6.486.368	
		1.251.537		8.055.972
Liquide middelen (5)		6.523.479		10.260.283
TOTAAL ACTIVA		<u>599.740.859</u>		<u>569.046.582</u>

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(6)		484.358.596		441.473.853
Voorzieningen	(7)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		6.577.336		6.806.018	
Latente belastingverplichtingen		1.784.618		-	
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		30.000		50.000	
			8.391.954		6.856.018
Langlopende schulden	(8)				
Schulden/leningen kredietinstellingen			91.330.462		101.334.858
Kortlopende schulden	(9)				
Schulden aan kredietinstellingen		520		-	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		11.004.396		15.004.139	
Schulden aan leveranciers		104.645		181.575	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.214.054		800.243	
Schulden terzake van pensioenen		65.285		-	
Overige schulden en overlopende passiva		3.270.947		3.395.896	
			15.659.847		19.381.853
TOTAAL PASSIVA			<u>599.740.859</u>		<u>569.046.582</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLI ESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	37.479.733	37.845.108
Opbrengsten servicecontracten	(11)	1.698.190	1.731.143
Lasten servicecontracten	(12)	-1.687.612	-1.762.795
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-3.465.797	-4.439.448
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-14.023.284	-10.806.484
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-6.230.485	-6.293.172
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>13.770.745</u>	<u>16.274.352</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	1.283.503	11.262.021
Toegerekende organisatiekosten		-81.056	-32.320
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-1.003.050</u>	<u>-11.225.990</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		199.397	3.711
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-389.507	-1.548.930
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	40.166.291	41.146.375
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>39.776.784</u>	<u>39.597.445</u>
Opbrengst overige activiteiten	(19)	143.517	32.100
Kosten overige activiteiten	(20)	-6.809	-9.929
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>136.708</u>	<u>22.171</u>
Overige organisatiekosten	(21)	-1.339.575	-701.471
Leefbaarheid	(22)	-877.687	-682.613
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	11.220	7.588
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	<u>-3.816.544</u>	<u>-4.209.421</u>
Financiële baten en lasten		<u>-3.805.324</u>	<u>-4.201.833</u>
Resultaat voor belastingen		47.861.048	50.311.762
Belastingen	(25)	<u>-4.976.304</u>	<u>-936.930</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>42.884.744</u></u>	<u><u>49.374.832</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huren	37.680.043		37.531.716
Vergoedingen	1.651.373		1.694.153
Overige bedrijfsontvangsten	851.934		886.730
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	6.233		7.589
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		40.189.583	40.120.188
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-5.613.858		-4.885.427
Onderhoudsuitgaven	-11.354.758		-8.889.954
Overige bedrijfsuitgaven	-6.751.112		-7.417.294
Betaalde interest	-4.157.350		-4.714.477
Sectorspecifieke heffing	-99.804		-436.079
Verhuurdersheffing	-3.174.731		-3.327.389
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-210.674		-178.540
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-31.362.287	-29.849.160
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.827.296	10.271.028
transporteren		8.827.296	10.271.028

	2019		2018	
	€	€	€	
Transport		8.827.296		10.271.028
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.580.427		4.839.573	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		220.000	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		5.497	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		7.580.427		5.065.070
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-348.887		-797.107	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-5.529.603		-2.347.252	
Sloopuitgaven	-119.376		-	
Investerings Overig	-129.861		-171.387	
Externe kosten bij verkoop	-21.597		-332.753	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		-6.149.324		-3.648.499
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	8.508.936		-4.300.000	
Uitgaven verbindingen	-8.500.000		4.300.000	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		8.936		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		1.440.039		1.416.571
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe leningen te borgen		5.000.000		4.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing leningen te borgen	-19.000.000		-10.000.000	
Aflossing leningen niet te borgen	-4.139		-3.898	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-19.004.139		-10.003.898
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-14.004.139		-6.003.898
		<u>-3.736.804</u>		<u>5.683.701</u>
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		<u>-3.736.804</u>		<u>5.683.701</u>
Liquide middelen per 1 januari	10.260.283		4.576.582	
Liquide middelen per 31 december	<u>6.523.479</u>		<u>10.260.283</u>	
		<u>-3.736.804</u>		<u>5.683.701</u>

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Stichting l'escaut woonservice (tevens genoemd als: 'de toegelaten instelling' en 'de groep') is statutair gevestigd te Vlissingen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 22014935. Het adres van Stichting l'escaut woonservice is Hermesweg 13, 4382 ND Vlissingen. De activiteiten van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappij bestaan voornamelijk uit:

- a het bouwen, instandhouden en exploiteren van woningen, die voldoen aan de eisen van goede volkshuisvesting;
- b het bouwen en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van het eigen woningbezit;
- c het eventueel aangaan van samenwerking met andere instellingen, die zich direct of indirect bewegen op het terrein van het wonen en daaraan verwante dienstverlening.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2019) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 17 juni 2020.

Vergelijking met voorgaand jaar

De publicatie van BZK, AW en WSW dd. 3 juli 2019 'Verduidelijking definities voor onderhoud en beheer' alsmede de "Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019", gepubliceerd door SBR Wonen, hebben het noodzakelijk gemaakt enkele wijzigingen door te voeren in de classificatie van bepaalde uitgaven:

- De kosten voor 'directie en control' worden met ingang van dit verslagjaar verantwoord onder de 'overige organisatiekosten' (voorheen: verhuur- en beheeractiviteiten).
- Bepaalde overheidsheffingen (lees: AW-heffing en saneringsheffing) worden met ingang van dit verslagjaar verantwoord onder de 'overige organisatiekosten' (voorheen: overige directe operationele lasten exploitatiebezit).

Naast deze wijzigingen passen we met ingang van dit verslagjaar ook een wijziging toe ten aanzien van de waardering van de post 'Vastgoed in ontwikkeling'. Als onderdeel van de vervaardigingsprijs rekenen we, naast de aanschaffingskosten, ook de overige kosten toe die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Het gaat hier specifiek om de loonkosten van de projectmanager Vastgoed en een redelijk deel van de loonkosten van de manager Vastgoed. Voorts gaat het om toerekening van een deel van de financieringslasten. Het betreft rentelasten op leningen die niet specifiek aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Stelselwijziging

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie (RJ Uiting 2019-18)

Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt Stichting L'escaut de "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Stichting L'escaut deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. De volgende

posten zijn door de stelselwijziging beïnvloed:

- Balans: vastgoed in exploitatie;
- Winst- en verliesrekening: lasten onderhoudsactiviteiten
- Kasstroomoverzicht: onderhoudsuitgaven en woningverbetering.

Oordelen en schattingen

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de latente belastingposities. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappij per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Consolidatie

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting l'escaut woonservice te Vlissingen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<u>Naam, statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatste kapitaal</u>	<u>Opgenomen in consolidatie</u>
	%	
Opus B.V. Vlissingen	100,00	Ja

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de stichting.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2: 388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting l'escaut woonservice hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra de kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen 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 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met direct toerekenbare loonkosten en toerekenbare financieringskosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. De geschatte economische levensduur (verwachte gebruiksduur) wordt toegelicht bij de betreffende post.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Stichting l'escaut woonservice beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Indien het waarschijnlijk is dat voor de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

De groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

De groep scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De groep past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

De groep documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie-, water- en schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeelslasten en afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

- Personeelslasten:

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

- Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

De afschrijvingen 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.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

- Acute belastingen:

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

- Latente belastingen:

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. In de kostenverdeelstaat worden de organisatiekosten zo nauwkeurig mogelijk toegerekend aan de activiteiten. Om dit te bewerkstelligen is het belangrijk om de toe te wijzen organisatiekosten onder te verdelen in verschillende rubrieken, te weten:

- Lonen en salarissen
- Automatiseringskosten
- Huisvestingskosten
- Overige kosten

De kosten van elke rubriek worden met behulp van een daartoe bepaalde verdeelsleutel per rubriek verdeeld over de activiteiten, waarbij de loonkosten (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) zoveel mogelijk worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De automatiseringskosten worden verdeeld op basis van fte's met inachtneming van een wegingsfactor voor kantoorpersoneel en buitendienst. Voor de huisvestingskosten wordt gebruik gemaakt van de gebruiksoppervlakte van het pand en de Overige kosten worden toegewezen aan de activiteiten op basis van het aantal fte's.

GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting l'escaut woonservice heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting l'escaut woonservice zien toe op:

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden alsmede de verhuur van losse parkeergelegenheden.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting l'escaut woonservice een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

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 activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- 1 Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- 1 Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van verschillende verdeelsleutels toegerekend. Deze verdeelsleutels zijn
 - aandeel DAEB-omzet ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-omzet;
 - aandeel DAEB-marktwaarde ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-marktwaarde;
 - aandeel DAEB-verkochte eenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verkochte eenheden;
 - aandeel DAEB-borging leningen door WSW ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-borging leningen door WSW;
 - aandeel DAEB-kasstroom ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-kasstroom
 - aandeel DAEB-realisatie herwaardering ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-realisatie herwaardering.
- 1 Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting (mutatie latente belastingposities) worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding marktwaarde DAEB-bezit ten opzichte van het niet-DAEB bezit.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	491.973.079	489.384.937	5.826.268	15.315.751
Herwaardering	52.938.868	13.485.073	6.246.118	4.553.537
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.425.894	-11.425.894	-	-
Stand per 1 januari	<u>533.486.053</u>	<u>491.444.116</u>	<u>12.072.386</u>	<u>19.869.288</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	5.532.120	1.294.320	9.985	41.731
Desinvesterings	-992.806	-784.272	-10.244	-7.453.119
Herwaardering	38.875.714	39.453.795	1.290.577	1.692.580
Herclassificaties *)	1.138.348	2.078.094	-1.138.348	-2.078.094
Totaal mutaties	<u>44.553.376</u>	<u>42.041.937</u>	<u>151.970</u>	<u>-7.796.902</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	497.650.741	491.973.079	4.687.661	5.826.269
Herwaardering	91.814.582	52.938.868	7.536.695	6.246.117
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.425.894	-11.425.894	-	-
	<u>578.039.429</u>	<u>533.486.053</u>	<u>12.224.356</u>	<u>12.072.386</u>

*) De post herclassificaties bestaat uit 7 woningen die bij mutatie zijn geclassificeerd als DAEB woningen.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2019	2018	Waarderings- variant
	€	€	
Eengezinswoningen	277.234.424	261.488.580	full
Meergezinswoningen	247.803.732	260.270.176	full
Studenteneenheden (onzelfstandig)	-	1.707.469	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	93.560	157.868	full
Maatschappelijk onroerend goed	17.589.781	17.005.036	full
Parkeren	2.612.853	2.613.819	full
Zorgvastgoed	44.929.436	2.315.491	full
Totaal	<u>590.263.786</u>	<u>545.558.439</u>	

Het zorgvastgoed bestaat uit intramuraal zorgvastgoed ad € 2.423.466 (2018: € 2.315.491) en extramuraal zorgvastgoed ad € 42.505.970 (2018: € 38.030.458, verantwoord onder rubriek MGW).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	5,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	447	447	447	447
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	439	439	439	439
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	413	413	413	413
Beheerkosten per vhe - Zorggeenheid (extr.muraal) (€)	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09 %	0,09 %	0,09 %	0,09 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,54 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %

Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
--------------------------------	--------	--------	--------	--------

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid (2018: € 518). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% (2018: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG (€)	6	6	6	6
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (€)	9	9	9	9
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
	2020	2021	2022	2023 e.v.

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	52	52	52	52
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	173	173	173	173
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	27	27	27	27
Beheerkosten - garagebox (€)	38	38	38	38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24 %	0,24 %	0,24 %	0,24 %
	2020	2021	2022	2023 e.v.

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG (€)	9	9	9	9
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (€)	11	11	11	11
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36 %	0,36 %	0,36 %	0,36 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het overige (2/3) deel wordt door middel van een markttechnische update door de taxateur gewaardeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting l'escaut woonservice en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting l'escaut woonservice heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De vrijheidsgraad van de markthuurstijging is niet toegepast.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur is van mening dat er een mutatiegraad van minimaal 5% gehanteerd dient te worden. Hierbij is ook rekening gehouden met de voorgeschreven afname van de mutatiegraad gedurende de beschouwingsperiode.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 000.000	In % reële waarde
Huurverhoging	1,00 %	-1,00 %	-3	-0,55 %
Huurderving	1,00 %	1,00 %	-5	-0,83 %
Mutatiegraad	7,56 %	1,00 %	5	0,93 %
Exit yield	6,80 %	-0,50 %	13	2,19 %
Disconteringsvoet	7,45 %	0,50 %	-23	-3,98 %

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 654,35 miljoen (2018: 619,38 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van l'escaut woonservice 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 l'escaut woonservice. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Stichting l'escaut woonservice. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Daarnaast zetten we in deze stap de overdrachtskosten op nul.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Stichting l'escaut woonservice hanteert in haar beleid een streefhuur van 79% van de maximaal redelijke huur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Stichting l'escaut woonservice hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a. Beleidsonderhoudsnorm van € 1.750 (2018: € 1.556) per verhuureenheid per jaar voor EGW.
 - b. Beleidsonderhoudsnorm van € 1.982 (2018: € 1.486) per verhuureenheid per jaar voor MGW.
 - c. Beleidsonderhoudsnorm van € 2.531 (2018: € 1.925) per verhuureenheid per jaar voor Extramurale zorgseenheden.
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Stichting l'escaut woonservice hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a. Beleidsbeheernorm van € 1.135 (2018: € 1.404) per verhuureenheid per jaar voor EGW.
 - b. Beleidsbeheernorm van € 1.135 (2018: € 1.362) per verhuureenheid per jaar voor MGW.
 - c. Beleidsbeheernorm van € 1.043 (2018: € 1.314) per verhuureenheid per jaar voor Extramurale zorgseenheden.

Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de volgende voor Stichting l'escaut woonservice specifieke uitgangspunten en veronderstellingen gehanteerd:

- 1 Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur: ultimo 2019: 79% (2018: 75%)
- 1 Onderhoudsnorm: ultimo 2019: € 1.847 (2018: € 1.502)
- 1 Beheerlasten: ultimo 2019: € 1.080 (2018: € 1.324)
- 1 Verhuurderheffing: ultimo 2019: € 3.301 (2018: € 999)
- 1 Discontovoet: ultimo 2019: 7,19% (2018: 7,16%)

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.

l'escaut woonservice heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 293,2 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 0 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2019	<u>578.039.400</u>	<u>12.224.393</u>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	12.975.200	-762.155
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-134.680.443	-2.230.760
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting l'escaut woonservice	-93.934.006	-1.750.383
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-75.972.996	-722.344
Totaal aanpassingen	<u>-291.612.245</u>	<u>-5.465.642</u>
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u><u>286.427.155</u></u>	<u><u>6.758.751</u></u>
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2018	<u>533.486.043</u>	<u>12.072.396</u>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-42.510.241	-1.269.418
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-63.276.248	-1.327.526
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting l'escaut woonservice	-45.765.611	-695.673
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-92.720.041	-636.019
Totaal aanpassingen	<u>-244.272.141</u>	<u>-3.928.636</u>
Beleidswaarde per 31 december 2018	<u><u>289.213.902</u></u>	<u><u>8.143.760</u></u>

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eengezinswoningen (EGW)	€ 152.220.880	€ 141.695.614
Meergezinswoningen (MGW)	€ 106.735.286	€ 116.009.731
Studenteneenheden (STUD)	€ 0	€ 634.082
Bedrijfsmatig onroerend goed	€ 93.561	€ 85.409
Maatschappelijk onroerend goed	€ 17.589.786	€ 16.534.524
Zorgvastgoed (intramuraal)	€ 2.423.467	€ 2.315.494
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	€ 11.510.073	€ 17.460.053
Parkeergelegenheden	<u>€ 2.612.853</u>	<u>€ 2.622.755</u>
Totaal	€ 293.185.906	€ 297.357.662
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 590.263.793	€ 545.558.439
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	€ 297.077.887	€ 248.200.777

De beleidswaarde 2019 is € 4,2 miljoen gedaald ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 32,8 miljoen wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities voor onderhoud en beheer.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de beleidswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Paramaters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x € 000.000	in %
Disconteringsvoet	7,19%	0,5% hoger	-25	-8,42%
Streefhuur per maand	€ 536	€ 25 hoger	20	6,94%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.927	€ 100 hoger	-31	-10,62%

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	145.783	254.794
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	626.427	7.422
Desinvesteringsen	-	-116.433
Herclassificatie vanuit voorziening onrendabele investeringen	-635.219	-
Totaal mutaties 2019	-8.792	-109.011
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	772.210	145.783
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-635.219	-
	136.991	145.783

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

De boekwaarde per 31 december bestaat uit de waarde van één grondpositie en twee (nieuwbouw/herontwikkeling)projecten. De grondpositie (Mezennest) is gewaardeerd tegen een waarde van € 136.991. De investeringen ten aanzien van beide projecten zijn volledig voorzien en derhalve op nihil gewaardeerd.

Overige investeringen

De overige investeringen bestaan uit investeringen in het project Ravesteynplein en het project Scheldewijk van € 540.524 respectievelijk € 85.903. Deze investeringen kunnen naar verwachting niet worden terugverdiend, gelet op de lagere marktwaarde in het huidige ontwikkelstadium. De te verwachten onrendabele investeringen zijn in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.145.127	4.150.248
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.310.708	-2.084.071
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.834.419</u>	<u>2.066.177</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	129.861	166.346
Desinvesteringen	-54.173	-171.467
Afschrijving desinvesteringen	53.235	171.467
Afschrijvingen	-398.275	-398.104
Totaal mutaties 2019	<u>-269.352</u>	<u>-231.758</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.220.815	4.145.127
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.655.748	-2.310.708
	<u>1.565.067</u>	<u>1.834.419</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
 - automatisering: 3 jaar;
 - bedrijfsauto's: 3 jaar;
 - inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
 - kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar
- het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-	3.431.117
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningportefeuille agio/disagio	-	108.230
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkoop vastgoed in exploitatie	-	-347.661
	<u>-</u>	<u>3.191.686</u>

Ultimo 2019 is per saldo sprake van een passieve belastinglatentie binnen de fiscale eenheid. Onder de post Voorzieningen (7.) wordt deze nader toegelicht.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	<u>450.543</u>	<u>458.832</u>
----------------	----------------	----------------

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren onder andere ook te vorderen servicekosten en herstelkosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Overige vorderingen

Nog te ontvangen STEP-subsidie energieinvesteringen	316.600	1.011.200
Nog te ontvangen afrekening servicekosten zorginstelling	<u>287.186</u>	<u>99.572</u>
	<u>603.786</u>	<u>1.110.772</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	-	117.049
Ontvangen creditnota's	-	5.418
Nog te ontvangen verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed	-	6.291.332
Kosten pilot "energieneutraal wonen" *)	91.855	-
Overig	<u>105.353</u>	<u>72.569</u>
	<u>197.208</u>	<u>6.486.368</u>

*) In 2019 is - samen met drie collega corporaties in Zeeland - de Pilot "energieneutraal wonen" gestart in bestaande bouw. Hiermee worden de mogelijkheden in kaart gebracht om de (bestaande) woningen comfortabel en betaalbaar te verwarmen met een elektrische verwarmingsinstallatie.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
5. Liquide middelen		
Rabobank	5.007.940	4.005.319
BNG	1.514.760	6.254.643
Kas	779	321
	<u>6.523.479</u>	<u>10.260.283</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2019 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 68 van dit rapport.

7. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen (DAEB vastgoed in ontwikk.)</i>		
Stand per 1 januari	6.806.018	5.679.547
Dotatie	406.537	1.605.180
	7.212.555	7.284.727
Ottrekking	-635.219	-478.709
Stand per 31 december	<u>6.577.336</u>	<u>6.806.018</u>

De dotatie aan de voorziening betreft enerzijds de te verwachten verliezen als gevolg van onrendabele investeringen ad € 1.263.784 in het project Scheldewijk te Vlissingen waar 24 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Anderzijds omvat deze post een vrijval van de omvang van de onrendabele investeringen in het project Ravesteynplein ad € 857.247. Deze vrijval wordt veroorzaakt door een bijstelling van de marktwaarde en de stichtingskosten.

De onttrekking is het gevolg van de (onrendabele) investeringen in het verslagjaar ten behoeve van beide projecten. Zie ook de toelichting bij de post Overige vastgoedbeleggingen.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Latente belastingverplichtingen		
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	2.087.755	-
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	3.011.367	-
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	-110.240	-
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-3.204.264	-
	<u>1.784.618</u>	<u>-</u>

De niet-opgenomen verrekenbare en belastbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op het afschrijvingspotentieel respectievelijk het opwaarderingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. Omdat voor het totale waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie een (passieve) latentie wordt gevormd, wordt daarmee ook afgezien van het waarderen van beide componenten (ofwel: de verschillen met betrekking tot beide componenten zijn verdisconteerd in het totale waarderingsverschil).

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 590,2 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 580,6 miljoen. Ultimo 2018 is dit € 545,6 miljoen, respectievelijk € 579,6 miljoen.

Ultimo 2019 is sprake van een "omslagpunt" waarbij de marktwaarde voor het eerst de fiscale boekwaarde overtreft. Bij een fiscaal realisatiemoment in de toekomst (lees: verkoop of sloop) leidt dit in beginsel tot belastingheffing. l'escaut is voornemens haar vastgoed aan te houden voor exploitatie en aan het eind van de exploitatieduur sloop en vervangende nieuwbouw te plegen (doorschuiven fiscale boekwaarde). Een fiscaal realisatiemoment zal zich naar verwachting niet voordoen. Echter, bij waardering tegen nominale waarde speelt het realisatiemoment geen rol en wordt de latentie gewaardeerd.

l'escaut woonservice heeft in 2014 en 2015 fiscaal een afwaardering naar lagere WOZ-waarde doorgevoerd. l'escaut verantwoordde al een (gedeeltelijke) terugname van:

€ 1.270.283 in 2016
€ 2.714.590 in 2017
€ 1.994.692 in 2018

In 2019 nemen we nog eens € 3.785.837 terug. De terugname is het gevolg van stijgende WOZ-waarden. Een mogelijk toekomstige opwaardering van de fiscale boekwaarde kan leiden tot een acute vennootschapsbelastingverplichting in het betreffende jaar.

Onderhoudsvoorziening

Ultimo 2019 houden we rekening met een fiscale onderhoudsvoorziening ad € 14.173.845 (commercieel: € 0). Deze voorziening wordt voor het eerst gevormd per 31 december 2018 als gevolg van een lopende procedure omtrent de fiscale toelaatbaarheid van het vormen van een onderhoudsvoorziening. l'escaut acht de kans groter dan 50% dat belanghebbende (belastingplichtige) deze procedure zal winnen op grond waarvan wij voornemens zijn deze onderhoudsvoorziening te vormen in het (fiscaal) jaar 2018. De stand van deze voorziening ultimo 2018 bedraagt € 13.478.125. In 2019 houden we rekening met een dotatie op deze voorziening van € 695.720.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Ultimo 2018 hebben we de tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende 5 jaar, naar verwachting, worden verkocht. In de jaarrekening 2018 is hiervoor een latente belastingverplichting (tegen nominale waarde) verantwoord van € 347.661 (zie Financiële vaste activa). Ultimo 2019 waarderen we de tijdelijke belastbare verschillen op de gehele vastgoedportefeuille (zie Vastgoed in exploitatie) en valt de latentie op de verkoopvijver in zijn geheel vrij ten gunste van het resultaat. In 2019 is een herinvesteringsreserve (HIR) gevormd voor gerealiseerde fiscale boekwinsten bij verkopen. Deze HIR is direct in 2019 in zijn geheel aangewend op investeringen.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk - vordering tegen nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

De totale fiscaal compensabele verliezen ultimo 2019 bedragen 16,1 miljoen, waarvan 14,2 miljoen gewaardeerd.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	590.263.791	580.642.795	-9.620.996	-2.405.249
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-14.173.845	-14.173.845	-3.543.461
	<u>590.263.791</u>	<u>566.468.950</u>	<u>-23.794.841</u>	<u>-5.948.710</u>

Het verloop van de latenties - rekening houdend met het jaar van realisatie en het dan geldende belastingtarief - is als volgt:

	Stand per 1 januari 2019	Bij	Af	Invloed tariefverlaging *)	Stand per 31 december 2019
	€	€	€	€	€
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	-	-	2.405.248	-317.493	2.087.755
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	-	-	3.543.461	-532.094	3.011.367
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop	347.661	-347.661	-	-	-
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	-108.230	-18.127	-	16.117	-110.240
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-3.431.117	-140.636	-	367.489	-3.204.264
	<u>-3.191.686</u>	<u>-506.424</u>	<u>5.948.709</u>	<u>-465.981</u>	<u>1.784.618</u>

*) De invloed van de tariefverlaging betreft de impact van de herwaardering van de latente belastingposities met inachtneming van het toekomstige nieuwe (hoge) belastingtarief (21,7% met ingang van het jaar 2021). Hierbij is rekening gehouden met de fasering van de vrijval van deze tijdelijke verschillen.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u>30.000</u>	<u>50.000</u>

8. Langlopende schulden

Achterstelling

Onder de schulden/leningen kredietinstellingen zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

Schulden/leningen kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>91.330.462</u>	<u>101.334.858</u>
---------------------------------------	-------------------	--------------------

	2019	2018
	€	€
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	116.338.997	122.342.895
Opgenomen gelden	5.000.000	4.000.000
Aflossing	-19.004.139	-10.003.898
Stand per 31 december	102.334.858	116.338.997
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.004.396	-15.004.139
Langlopend deel per 31 december	<u>91.330.462</u>	<u>101.334.858</u>

In de aflossing over het verslagjaar 2019 is opgenomen een aflossing van 4 miljoen op een variabele roll-over lening welke in 2018 niet werd verwacht.

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Over de leningen wordt gemiddeld 3,28% rente vergoed (2018: 3,49%).

Van de totale leningportefeuille is een bedrag van € 6.000.000 aangetrokken tegen een variabele rente en een bedrag van € 96.334.858 tegen een vaste rente.

De reële waarde van de leningenportefeuille afgezet tegen de marktrente bedraagt ultimo 2019 € 95.070.179 (2018: € 109.859.073). De rentabiliteitswaardecorrectie is € 0,8 miljoen meer als in 2018.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de type leningen (exclusief afsluitkosten).

Rentepercentages		Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd	
Roll over	6.000.000	van 1 tot 3 maanden	0	< 1 jaar (kortlopend)	0
0% - 2%	19.000.000	van 6 maanden tot 1 jaar	10.000.000	van 1 tot 5 jaar	13.000.000
2% - 3%	6.000.000	van 1 tot 5 jaar	34.000.000	van 5 tot 10 jaar	10.000.000
3% - 4%	35.000.000	van 5 tot 10 jaar	283.923	van 10 tot 15 jaar	14.000.000
4% - 5%	25.000.000	> 10 jaar	183.417	van 15 tot 20 jaar	12.000.000
5% - 6%	330.462	geen herzieningsperiode	46.863.122	> 20 jaar	42.330.462
> 6%	0				
Totaal	91.330.462	Totaal	91.330.462	Totaal	91.330.462

Achterstelling

Onder de schulden/leningen kredietinstellingen zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

ZEKERHEDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen

Van de leningen kredietinstellingen is € 102 miljoen (2018: € 116 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting l'escaut woonservice zich verbonden het onderliggende onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van 545 miljoen (2018: 545 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

9. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
BNG servicekosten	<u>520</u>	<u>-</u>
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Hypothecaire leningen	<u>11.004.396</u>	<u>15.004.139</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>104.645</u>	<u>181.575</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.048.630	642.479
Loonheffing	<u>165.424</u>	<u>157.764</u>
	<u>1.214.054</u>	<u>800.243</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Pensioenpremies	<u>65.285</u>	<u>-</u>
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>51.540</u>	<u>50.464</u>
Overlopende passiva		
Afrekening servicekosten huurders (Opus B.V.)	-	13.785
Omzetbelasting 2013-2017 verhuur garageboxen	91.349	121.232
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwproject Verkuijl Quakkelaarstraat	-	17.030
Vakantie-uren in portefeuille	273.263	241.918
Niet vervallen rente	1.498.953	1.742.065
Nog te verrekenen servicekosten	476.104	530.840
Vooruitontvangen huur	526.918	496.175
Diversen	<u>352.820</u>	<u>182.387</u>
	<u>3.219.407</u>	<u>3.345.432</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

l'escaut woonservice maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past l'escaut woonservice met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2019 € 510.692 negatief (2018 € 952.565 negatief).

Doelstellingen

Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van l'escaut woonservice is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt l'escaut woonservice tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Type-hedge). Het beleid van l'escaut woonservice is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Interne organisatiestructuur

Wet- en regelgeving en het Treasurystatuut bepalen de spelregels waarbinnen de treasury-activiteiten van l'escaut woonservice mogen worden uitgevoerd. Indien acties uit Treasuryjaarplan strijdig zijn met vigerende wet- en regelgeving en/of Treasurystatuut van l'escaut, dan is het Treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt. De regels betreffende bevoegdheden, mandatering, interne controle, interne verantwoording betreffende de aanschaf en gebruik van derivaten blijken uit het Treasurystatuut (art.7.2). De rol en betrokkenheid van de externe accountant (art.7.2.8) en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen (art.7.2.1) blijkt ook uit het Treasurystatuut. Dit is conform de beleidsregels derivaten (art.3 lid b). Volgens dezelfde beleidsregels derivaten (art.3 lid a sub 3) dient l'escaut de interne professionaliteit te borgen betreffende financiële derivaten. Hiervoor werkt l'escaut samen met een onafhankelijk organisatie op het gebied van treasury (Thésor). De interne professionaliteit borgen we door periodiek overleg van de treasurycommissie waarin derivaten en actuele ontwikkelingen op het gebied van treasury worden besproken. De derivatenportefeuille wordt inzichtelijk verwerkt in de periodieke treasuryrapportage. Aan het treasury overleg nemen deel; Thésor, de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, de controller en de financieel medewerker. Daarnaast worden het treasury jaarplan en de derivaten jaarlijks besproken in de RvC en worden externe seminars bezocht.

Risicobeheer

De beheersingsstructuur voor de risico's die zich voor doen vanuit de financiële derivaten waarover l'escaut beschikt, zijn ingebed in de kwartaalrapportages die worden besproken in de treasurycommissie. In deze rapportage wordt elk kwartaal weergegeven wat de omvang is van de marktwaarde van elk individueel derivaat. Daarnaast wordt dit tevens weergegeven per tegenpartij. Dit wordt vervolgens afgezet tegen de afspraken met de betreffende bank. Hiermee wordt de omvang en de samenstelling inzichtelijk. Bij de marktwaardeoverzichten wordt direct bepaald welke omvang de aan te houden liquiditeitsbuffer moet hebben. Om deze buffer te bepalen wordt gebruik gemaakt van een stresstest scenario conform de regels die de AW hiervoor hanteert. Daarnaast wordt een beeld geschetst van de marktwaardeontwikkeling naar de toekomst toe indien de rente op het huidige niveau blijft. De ontwikkeling van de marktwaarde en de omvang van de liquiditeitsbuffer kan op ieder moment moment in de treasury toolkit van Thésor gemonitord worden. In het treasurystatuut van l'escaut woonservice staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- o De leden van de treasurycommissie en de toezichthouders dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- o Derivaten mogen slechts gebruikt worden, gericht op het afdekken van opwaartse renterisico's op bestaande variabele leningen;
- o Derivaten mogen uitsluitend worden aangetrokken in euro's van financiële instellingen met minimaal een single A-rating;
- o Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van de AW/WSW;
- o Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn de Interest Rate Swap (payers) en de CAP;
- o Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de RVC inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

l'escaut past het model Kostprijshedge-accounting toe, zoals gepubliceerd door de RJ en RJ-uitingen (RJ hoofdstuk 290, Financiële Instrumenten).

Derivatentransacties worden verantwoord volgens de voorschriften behorend bij dit model:

- a) Documentatie van de hedge-relatie vindt plaats op basis van generieke documentatie;
- b) Documentatie beschrijft bij aanvang:
 - hoe de hedge-relatie past in de doelstellingen van risicobeheer;
 - de hedge-strategie;
 - de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge-relatie;
 - het in de hedge-relatie betrokken afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
- c) Aan het einde van ieder boekjaar wordt de effectiviteit van de hedge beoordeeld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
- d) Indien de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie gedurende de looptijd van de hedge-relatie niet overeenkomen, zal jaarlijks een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting plaatsvinden. De ineffectiviteit wordt in de jaarrekening toegelicht en wordt alleen in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en zover dit (cumulatief) een verlies betreft.

Hedgetabel swaps vs. onderliggende leningen

Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2019	Startdatum	Einddatum	Variabele rente
RABOBANK	Payer swap	- 5000000	1-12-2008	1-12-2021	EUR 3M
BNG BANK	Roll-over vast	5000000	1-6-2017	1-12-2021	EUR 3M +29bp

Er zijn geen derivaten zonder onderliggende waarde.

Afgedekte positie

l'escaut woonservice dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Monitoring marktwaarde

In verband met het reduceren van de renterisico's en het vastleggen van het lage renteniveau van toen zijn payers swaps afgesloten. l'escaut woonservice volgt de marktwaarde van de swaps ieder kwartaal in de treasurycommissie. Het onderstaand overzicht geeft de verschillende negatieve scenario's aan bij een lagere rente(ontwikkeling). De maximale negatieve marktwaarde ligt op € 0,7 miljoen. In de loop van de tijd wordt deze marktwaarde hoger (minder negatief) vanwege de kortere resterende looptijd van de swaps.

Marktwaaarde derivaten met de rentecurve per 31 december 2019:

Tegenpartij	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	MW incl opg. rente	Opg. rente	Marktwaaarde (bij 1% rentedaling)	Marktwaaarde (bij 2% rentedaling)	Marktwaaarde (obv 1% curve)
RABOBANK	5.000.000		4,7350% EUR 3M	01-12-2008	01-12-2021	-510.692	-20.671	-607.383	-707.161	-385.238
Totalen	5.000.000					-510.692	-20.671	-607.383	-707.161	-385.238

Marktwaaardeverrekening en liquiditeitsbuffer

l'escaut dient, als gevolg van marktwaaardeverrekening een verplichte liquiditeitsbuffer aan te houden ter grootte van de marktwaaarde bij een rentedaling van 2%. Het derivaat bij Rabobank kent marktwaaardeverrekening. De marktwaaarde bij 2% daling is echter lager dan de gestelde threshold ad.€ 3 mln. waardoor er momenteel geen verrekening plaatsvindt.

De hoogte van deze liquiditeitsbuffer bedraagt ultimo 2019 nihil. (2018: nihil)

Tegenpartij	Drempelbedrag	Marktwaaarde bij 2% rentedaling	Aan te houden buffer
Rabobank	3.000.000	-707.161	0
Totaal	3.000.000	-707.161	0

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. l'escaut woonservice voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico. Het financiële beleid van l'escaut woonservice is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. l'escaut woonservice maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

l'escaut woonservice loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt l'escaut woonservice risico's over de marktwaaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van l'escaut woonservice en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. l'escaut woonservice heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

Dit behelst het risico dat er geen financiering beschikbaar is op de geld- danwel kapitaalmarkt.

Algemeen

De derivaten worden gedurende de looptijd gewaardeerd tegen de kostprijs (nihil) door toepassing van kost-prijshedge-accounting. Veranderingen in de reële waarde worden niet verwerkt.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2019 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde.

	Boekwaarde	Nominaal	Marktwaarde
Interest rate swaps	-	5.000.000	510.692-
Overig	-	-	-
Totaal	-	5.000.000	510.692-

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
Interest rate swaps	-	5.000.000	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-
Totaal	-	5.000.000	-	-	-

Embedded derivaten

De basisrenteleningen worden volgens de beleidsregels AW aangemerkt als embedded derivaten maar voor bestaande basisrenteleningen hoeft geen liquiditeitsbuffer aangehouden te worden. De omvang van de basisrenteleningen van l'escaut woonservice bedraagt ultimo 2019 € 33 miljoen (2018: € 33 miljoen). Deze worden als rechtmatig beschouwd. Er zijn in 2019 geen nieuwe basisrenteleningen afgesloten. We komen alleen nog nieuwe opslagen overeen.

Marktwaarde embedded derivaten per 31 december 2019

Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basisrente	Startdatum	Einddatum	MW incl oppg. Rente	Nominale waarde	Marktwaarde embedded swap
BNG BANK	3,685%	0,1800%	3,5050%	02-01-2017	02-01-2037	-9.177.201	-6.000.000	-3.177.201
BNG BANK	3,710%	0,1800%	3,5300%	01-12-2016	03-12-2035	-8.858.825	-6.000.000	-2.858.825
NWB BANK	4,130%	0,1500%	3,9800%	01-10-2018	01-10-2048	-11.420.456	-6.000.000	-5.420.456
BNG BANK	3,299%	0,2200%	3,0790%	01-06-2017	01-06-2032	-6.775.261	-5.000.000	-1.775.261
NWB BANK	4,470%	0,5500%	3,9200%	01-07-2014	01-07-2061	-22.527.855	-10.000.000	-12.527.855
Totalen						-58.759.598	-33.000.000	-25.759.598

Richtlijn 290

Richtlijn 290 'Financiële instrumenten' is aangepast voor onder andere de verwerking van embedded derivaten (RJ-Uiting 2013-15). De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffektieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt. De waarderingsgrondslag voor de lening is echter de geamortiseerde kostprijs. Het embedded derivaat voldoet op zichzelf aan de definitie van een derivaat. De waarde van de herziening van de kredietopslag is afhankelijk van een onderliggende waarde (de marktprijs voor krediet), er is nauwelijks een aanvangsinvestering noodzakelijk om dit recht te kopen en de betalingen die zijn veroorzaakt door de herziening van de kredietopslag, vinden in de toekomst plaats.

Met betrekking tot de economische kenmerken van het embedded derivaat en het basiscontract kan in dit geval gesteld worden dat de kredietherziening nauw is verbonden met het basiscontract. Hierdoor is het niet noodzakelijk het embedded derivaat van het basiscontract te scheiden. Een eventuele afsplitsing zou in dit geval overigens geen impact hebben gehad op de cijfers over 2019. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is 'fair value neutraal': het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument dat gelijk is aan de rente die je zou betalen op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGULINGEN EN VERPLICHTINGEN

Garanties en borgstelling

Per 31 december 2019 is door de rechtspersoon die deel uitmaakt van l'escaut woonservice geen garanties en borgstellingen verstrekt.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

l'escaut woonservice vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Opus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Aankopen en investeringen

Van een aangegane verplichting is sprake indien er 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' is. Met intern geformaliseerd wordt bedoeld dat intern het besluit is genomen door de directie (en indien noodzakelijk door de raad van commissarissen). Van externe communicatie is sprake indien de huurdersvereniging en de belanghebbende bewoners op de hoogte zijn gesteld van het besluit.

Per 31 december 2019 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in ontwikkeling ter grootte van € 7.288.115 (2018: € 1.452.063).
Per 31 december 2019 zijn geen verplichtingen aangegaan ten behoeve van niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling (2018: € 0).

l'escaut woonservice is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot groot- en planmatig onderhoud per 31 december 2019 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 805.920 (2018: € 2.420.364).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten vervoermiddelen bedragen per 31 december 2019 € 525.828. (2018: € 785.551). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 184.039. (2018: € 211.162). De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane overige operationele leaseovereenkomsten bedragen per 31 december 2019 € 41.532. (2018: € 52.607). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 11.075 (2018: € 11.075).

Personeelsbeloningen

Personeelsbeloningen omvatten alle vormen van beloning van personeel tijdens en na afloop van het dienstverband:

- ongeacht of er sprake is van individuele arbeidsovereenkomsten, cao's, wettelijke regelingen of afspraken, dan wel bestendig gevolgde gedragslijnen door de werkgever die leiden tot verplichtingen jegens het personeel;
- ongeacht of betaling door de werkgever plaatsvindt aan het personeel zelf of aan anderen zoals een verzekeringsmaatschappij of een pensioenfonds en
- ongeacht of er sprake is van een volledig dienstverband of deeltijdarbeid.

Voor wat betreft de beloningen tijdens dienstverband (jubileumuitkeringen) is geen verplichting opgenomen.

De contante waarde van deze beloningen bedraagt € 209.100 (2018: € 195.400).

Aangetrokken leningen

l'escaut woonservice heeft in 2019 voor het invullen van de financieringsbehoefte een nieuwe lening aangetrokken ten bedrage van € 5.000.000 met de volgende modaliteiten:

Hoofdsom: € 5.000.000
 looptijd: 2-9-2019/4-3-2030
 rente: 0,505% (Bullet-fixe)
 Garantie: WSW

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft l'escaut woonservice een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 4,0 miljoen (2018: € 4,4 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW startte eind 2018 een strategisch programma voor toekomstbestendig borgstelsel. In de voorstellen is opgenomen dat de eenmalig obligo verplichting wordt omgezet in een variabele hoofdsomlening en een jaarlijks te innen obligoheffing. Voor de komende jaren zijn de volgende percentages ingerekend: (over het geborgd-portefeuille).

	2020	2021	2022	2023	2024
Obligo	0,035%	0,033%	0,028%	0,021%	0,025%

De hoogte van het obligotarief voor 2019 is 3,85% (2018: 3,85%). De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype 'variabele hoofdsom' en voor collegiale financiering.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

	Grondslag	Obligoverplichting
Schuldrestant van de geborgde leningen	101.000.000	3.888.500
Roll-over leningen VH: maximaal 75% van € 5 miljoen	3.750.000	144.375
Collegiale financieringen	-	-
Totaal	104.750.000	4.032.875

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is l'escaut woonservice niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Heffing voor saneringssteun

In 2019 hoeven corporaties geen bijdrage in het saneringsfonds te storten. De inschatting van het WSW voor de jaren 2020 tot en met 2023 is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Voor de jaren daarna hoeven corporaties geen bedrag op te nemen in de prognoses. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht l'escaut woonservice dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2020: € 378.000
2021: € 369.000
2022: € 377.000
2023: € 385.000

Overig

Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant (8% belang)

l'escaut maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant. De stichting is in 2001 opgericht door een zevental corporaties met als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagengestandplaatsen en woonwagens en het op adequate wijze beheren van deze objecten. l'escaut verstrekt niet een vijfde of meer van het geplaatste kapitaal en is niet volledig aansprakelijk voor de schulden van de stichting waardoor er geen sprake is van een deelneming. In beginsel is het verschaffen van vermogen door een toegelaten instelling aan een met haar verbonden onderneming na 1 juli 2015 niet meer mogelijk. Aangezien de stichting echter een uitvoeringsstichting betreft waarin een aantal toegelaten instellingen vanwege kosten- en tijdbesparing samenwerken om zo hun taak te kunnen uitvoeren, zal het jaarlijks verstrekken van vermogen wel mogelijk zijn.

Wet Ketenaansprakelijkheid

l'escaut woonservice is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Deze wettelijke bepalingen inzake ketenaansprakelijkheid betreffen hoofdelijke aansprakelijkheid voor betaling van premie op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteden van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLI ESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	36.083.329	35.723.110
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	523.351	818.130
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.309.072	1.396.373
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	229.759	596.858
	<u>38.145.511</u>	<u>38.534.471</u>
Huurderving wegens leegstand	-161.669	-273.215
Huurderving wegens verkoop, sloop en studenten	-504.109	-416.148
	<u><u>37.479.733</u></u>	<u><u>37.845.108</u></u>

De huurderving wegens leegstand is sterk afgenomen als gevolg van minder mutaties.

De huurderving wegens verkoop, sloop en studenten wordt veroorzaakt door leegstand sloop Ravensteynplein.

De algemene huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,4% (1 juli 2018: 0,3%). Hierbij is geen rekening gehouden met prijsdifferentiatie.

11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.710.599	1.761.831
Vergoedingsderving wegens leegstand/oninbaarheid	-12.409	-30.688
	<u>1.698.190</u>	<u>1.731.143</u>

12. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	1.650.500	1.716.253
Toegerekende organisatiekosten	37.112	46.542
	<u>1.687.612</u>	<u>1.762.795</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	3.100.046	4.127.881
Incassokosten	55.352	58.268
Overig	261.999	204.899
Kosten vroegsignalering	48.400	48.400
	<u>3.465.797</u>	<u>4.439.448</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een verdeelsleutel naar activiteiten verdeeld.

Voor een onderbouwing van deze verdeelsleutel verwijzen wij naar de grondslagen resultaatbepaling.

	2019	2018
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.879.467	3.491.997
Sociale lasten	668.237	636.783
Pensioenlasten	561.683	512.765
Overige personeelskosten en kosten inleen personeel	776.922	700.832
	<u>5.886.309</u>	<u>5.342.377</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 75 werknemers in dienst (2018: 70). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

	2019	2018
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	3,1	3,1
Financiën	6,3	6,3
Verhuur en beheer	23,2	26,9
Projectontwikkeling	1,1	1,0
Leefbaarheid	5,9	4,6
Onderhoud	35,1	28,0
Verkoop	0,8	0,2
	<u>75,5</u>	<u>70,1</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting l'escaut woonservice is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 110,3% (31-12-2018: 113,4%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er echter wel sprake van een reservetekort. Tot op heden is ons niets bekend van een herstelplan waaruit blijkt hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

	2019	2018
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.136.586	4.668.204
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-153.178	-
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	601.101	439.261
Overige personeelskosten	148.622	234.137
Huisvestingskosten	251.883	96.589
Automatiseringskosten	782.692	783.456
Afschrijvingen op materiële vaste activa	398.277	398.104
Overige toe te rekenen kosten	358.056	794.504
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>7.524.039</u>	<u>7.414.255</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	37.112	46.542
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.100.046	4.127.881
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.970.892	2.703.634
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	81.056	32.320
- Overige organisatiekosten	667.920	-
- Leefbaarheid	667.013	503.878
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>7.524.039</u>	<u>7.414.255</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat met behulp van diverse verdeelsleutels. Voor nadere informatie hieromtrent verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling'.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	6.523.826	3.423.801
Mutatieonderhoud	965.456	1.002.584
Reparatie-/klachtenonderhoud	3.563.110	3.676.465
Toegerekende organisatiekosten	2.970.892	2.703.634
	<u>14.023.284</u>	<u>10.806.484</u>

De uitgaven voor planmatig onderhoud waren in 2019 substantieel hoger (€ 3,1 miljoen) dan in 2018. Voornaamste reden is dat in de begroting 2019 meer planmatig onderhoud is opgenomen en ook ten uitvoering zijn gebracht. Grote planmatig onderhoudsprojecten waren in 2019: Schutterijstraat, Ter Reede, Ridderspoor- en Tulpenlaan en Bossenburgh.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	2.789.063	2.723.359
Verzekeringen	238.831	242.424
Verhuurderheffing	3.202.591	3.327.389
	<u>6.230.485</u>	<u>6.293.172</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2019	2018
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	1.307.500	11.112.504
Af: Verkoopkosten	-23.997	-232.027
Af: Toegerekende organisatiekosten	-81.056	-32.320
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.003.050	-11.038.824
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>199.397</u>	<u>-190.667</u>

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte DAEB woningen en 1 niet-DAEB garagebox (2018: 313 niet-DAEB garageboxen, 22 niet-DAEB woningen, 1 grondpositie, vastgoedbeleggingen Opus B.V.).

Verkoop koopgarantportefeuille

Verkoopopbrengst	-	220.000
Af: Verkoopkosten	-	-13.151
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-	2.834
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-</u>	<u>209.683</u>

De verkoopopbrengst 2018 betreft de gehele koopgarantportefeuille welke per 12 oktober 2018 notarieel is geleverd aan een derde.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	-	177.000
Af: Verkoopkosten	-	-2.305
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-	-190.000
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-</u>	<u>-15.305</u>

De verkoopopbrengst 2018 betreft 1 verkochte woning welke in 2017 is teruggekocht (2017: 4 verkochte woningen).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele investeringen Vastgoed in ontwikkeling Ravesteynplein	857.247	-1.605.180
Onrendabele investeringen Vastgoed in ontwikkeling Scheldewijk	-1.263.784	-
Nagekomen kosten oude projecten	17.030	56.250
	<u>-389.507</u>	<u>-1.548.930</u>

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Autonome waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.290.577	1.692.580
Autonome waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	38.875.714	39.453.795
	<u>40.166.291</u>	<u>41.146.375</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2019	2018
	€	€
19. Opbrengst overige activiteiten		
Teruggave btw op algemene projectkosten	110.760	-
Vergoeding opstelpunten GSM	32.757	32.100
	<u>143.517</u>	<u>32.100</u>
20. Kosten overige activiteiten		
Administratieve dienstverlening	1.391	4.620
Kosten opstelpunten GSM	5.418	5.309
	<u>6.809</u>	<u>9.929</u>
21. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	162.326	65.198
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	282.699	216.480
Kosten uit hoofde van treasury	37.309	14.927
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging en OR	22.573	-
Notariële kosten juridische fusie (inclusief statutenwijziging)	-	12.321
Overheidsheffingen	29.507	392.545
Diversen	649	-
Kosten uit hoofde van portfolio management	70.545	-
Fiscale advieskosten	66.047	-
Toegerekende organisatiekosten	667.920	-
	<u>1.339.575</u>	<u>701.471</u>
22. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	210.674	178.735
Toegerekende organisatiekosten	667.013	503.878
	<u>877.687</u>	<u>682.613</u>
Financiële baten en lasten		
<i>23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	149	350
Rente deurwaarder	1.689	7.238
Geactiveerde rente projectontwikkeling	4.986	-
Rente op overige vorderingen	4.396	-
	<u>11.220</u>	<u>7.588</u>
<i>24. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten kredietinstellingen	-3.440.258	-3.617.013
Rentelasten derivaten	-348.510	-562.429
Rentelasten overig	-27.776	-29.979
	<u>-3.816.544</u>	<u>-4.209.421</u>

25. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019	2018
	€	€
Mutatie actieve en passieve belastinglatenties	-4.976.304	-936.930

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 10,22% (2018: 1,86%).

Toepasselijk belastingtarief	25	25
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-6	3
Mutatie waardering latente belastingposities	-6	-6
Waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen	-4	-19
Permanente verschillen	1	-1
Effectief belastingtarief	10	2

De aanpassing met betrekking tot belastingen vorige boekjaren betreft het verschil tussen de ingediende aangifte over het voorafgaande boekjaar en de fiscale positie die in dat betreffende jaar in de jaarrekening is verwerkt.

De waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen betreft waarderingsverschillen waarvoor geen latente is gevormd. De niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (mutatie marktwaarde in verhuurde staat van de gehele vastgoedportefeuille) alsmede de overige waardeverandering Vastgoed in ontwikkeling (mutatie onrendabele top) maken hier deel van uit.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2019

Enkelvoudige balans per 31 december 2019

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

Grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	578.039.429		533.486.053	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.224.356		12.072.386	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	136.991		145.783	
		590.400.776		545.704.222
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.565.067		1.834.419
Financiële vaste activa (26)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.959.528		1.971.778	
Latente belastingvordering(en)	-		3.191.686	
		1.959.528		5.163.464
Vlottende activa				
Vorderingen (27)				
Huurdebiteuren	450.338		458.832	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	266.605		266.605	
Overige vorderingen	603.786		1.110.772	
Overlopende activa	197.208		6.462.545	
		1.517.937		8.298.754
Liquide middelen (28)		4.297.551		8.031.212
TOTAAL ACTIVA		599.740.859		569.032.071

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(29)			
Herwaarderingsreserve		413.763.869		366.239.151
Overige reserves		70.594.727		75.234.702
		<u>484.358.596</u>		<u>441.473.853</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings		6.577.336		6.806.018
Latente belastingverplichtingen		1.784.618		-
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		30.000		50.000
		<u>8.391.954</u>		<u>6.856.018</u>
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen		91.330.462		101.334.858
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen		520		-
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		11.004.396		15.004.139
Schulden aan leveranciers		104.645		181.575
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.214.054		800.243
Schulden terzake van pensioenen		65.285		-
Overige schulden en overlopende passiva		3.270.947		3.381.385
		<u>15.659.847</u>		<u>19.367.342</u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>599.740.859</u></u>		<u><u>569.032.071</u></u>

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLI ESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	37.479.733	37.622.153
Opbrengsten servicecontracten	1.698.190	1.696.864
Lasten servicecontracten	-1.687.612	-1.730.565
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.465.797	-4.438.913
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.023.284	-10.769.933
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.230.485	-6.280.254
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>13.770.745</u>	<u>16.099.352</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.283.503	8.540.018
Toegerekende organisatiekosten	-81.056	-32.320
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.003.050	-8.540.990
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>199.397</u>	<u>-33.292</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-389.507	-1.548.930
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.166.291	41.146.375
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>39.776.784</u>	<u>39.597.445</u>
Opbrengst overige activiteiten	(30) 150.141	54.100
Kosten overige activiteiten	(31) -5.418	-5.309
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>144.723</u>	<u>48.791</u>
Overige organisatiekosten	(32) -1.335.330	-690.423
Leefbaarheid	-877.687	-682.613
Bedrijfsresultaat	<u>51.678.632</u>	<u>54.339.260</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(33) 11.210	23.026
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.816.544	-4.209.378
Financiële baten en lasten	<u>-3.805.334</u>	<u>-4.186.352</u>
Resultaat voor belastingen	<u>47.873.298</u>	<u>50.152.908</u>
Belastingen	(34) -4.976.304	-895.692
Resultaat deelnemingen	(35) -12.250	117.616
Resultaat na belastingen	<u><u>42.884.744</u></u>	<u><u>49.374.832</u></u>

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.
De jaarrekening is opgemaakt op 17 juni 2020 .
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Stelselwijziging

Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

De deelnemingen van Stichting l'escaut woonservice in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode verwerkt. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Stichting l'escaut woonservice in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Stichting l'escaut woonservice in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Stichting l'escaut woonservice niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zondig een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De andere deelnemingen waarop Stichting l'escaut woonservice geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

Belastingen

Tussen Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappij bestaat een fiscale eenheid. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

26. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Opus B.V. te Vlissingen (100%)	<u>1.959.528</u>	<u>1.971.778</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Opus B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.971.778	1.338.658
Nieuwe consolidaties	-	515.504
Aandeel in het resultaat	-12.250	117.616
Stand per 31 december	<u>1.959.528</u>	<u>1.971.778</u>

VLOTTENDE ACTIVA

27. Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	<u>450.338</u>	<u>458.832</u>
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Opus B.V.	<u>266.605</u>	<u>266.605</u>

28. Liquide middelen

Rabobank	2.782.012	1.776.248
BNG	1.514.760	6.254.643
Kas	779	321
	<u>4.297.551</u>	<u>8.031.212</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2019 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

29. Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	402.219.991	355.746.967
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.543.878	10.492.184
	<u>413.763.869</u>	<u>366.239.151</u>

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief afschrijvingen.

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2018	309.604.955	12.298.006	321.902.961
Realisatie uit hoofde van verkoop	-660.174	-3.529.287	-4.189.461
Mutatie herwaardering	46.802.186	1.723.465	48.525.651
Stand per 31 december 2018	<u>355.746.967</u>	<u>10.492.184</u>	<u>366.239.151</u>
Stand per 1 januari 2019	355.746.967	10.492.184	366.239.151
Realisatie uit hoofde van verkoop	-879.567	-9.287	-888.854
Mutatie herwaardering	47.352.591	1.060.981	48.413.572
Stand per 31 december 2019	<u>402.219.991</u>	<u>11.543.878</u>	<u>413.763.869</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	75.234.702	70.196.060
Resultaatbestemming boekjaar	42.884.744	49.374.832
	118.119.446	119.570.892
Mutatie herwaarderingsreserve	-47.524.719	-44.336.190
Stand per 31 december	<u>70.594.727</u>	<u>75.234.702</u>

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 42.884.744 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLI ESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	398.277	398.104
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
30. Opbrengst overige activiteiten		
Teruggave btw op algemene projectkosten	110.760	-
Vergoeding opstelpunten GSM	32.757	32.100
Overige bedrijfsopbrengsten	6.624	22.000
	<u>150.141</u>	<u>54.100</u>
31. Kosten overige activiteiten		
Kosten opstelpunten GSM	5.418	5.309
32. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	162.326	65.198
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	282.699	218.480
Kosten uit hoofde van treasury	37.125	14.200
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging en OR	21.816	-
Overheidsheffingen	29.507	392.545
Diversen	-2.655	-
Kosten uit hoofde van portfolio management	70.545	-
Fiscale advieskosten	66.047	-
Toegerekende organisatiekosten	667.920	-
	<u>1.335.330</u>	<u>690.423</u>
Accountantshonoraria		
<i>Ernst & Young Accountants LLP:</i>		
Controle van de jaarrekening	199.263	218.480
Andere controlewerkzaamheden	26.288	12.645
Andere niet-controlediensten	-	1.682
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>225.551</u>	<u>232.807</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

Financiële baten en lasten

	2019	2018
	€	€
<i>33. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	139	262
Rente deurwaarder	1.689	7.238
Rente lening u/g	-	15.526
Geactiveerde rente projectontwikkeling	4.986	-
Rente op overige vorderingen	4.396	-
	<u>11.210</u>	<u>23.026</u>

34. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019	2018
	€	€
Mutatie actieve en passieve belastinglatenties	<u>-4.976.304</u>	<u>-895.692</u>
35. Resultaat deelnemingen		
Aandeel resultaat Opus B.V.	<u>-12.250</u>	<u>117.616</u>

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus

In de regio Wuhan in China startte in december 2019 een uitbraak van een nieuw coronavirus. Het virus kan de ziekte COVID-19 veroorzaken. Eind februari werd het eerste geval in Nederland vastgesteld. In maart werd de uitbraak door de WHO officieel als pandemie aangemerkt.

Hoe langer deze pandemie duurt, hoe meer het openbare leven en de economie de gevolgen ondervindt. Het beleid in Nederland is vooral gericht op de spreiding van het aantal ziektegevallen over een langere periode. Doel daarbij is om te zorgen dat de gezondheidszorg in Nederland in staat blijft om patiënten die zorg nodig hebben te kunnen helpen.

De Nederlandse overheid heeft aangekondigd dat haar beleid er op gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. De Nederlandse economie staat er relatief goed voor en de staatsschuld kan binnen de bestaande Europese regels nog zo'n 90 miljard stijgen.

(Preventieve) maatregelen l'escaut

Toen het coronavirus nog niet officieel was vastgesteld in Nederland, heeft l'escaut preventieve maatregelen getroffen. We stelden een formeel 'corona-overleg' in. Het protocol dat we hadden ten tijden van de Mexicaanse griep, hebben we geactualiseerd. De basis voor alle protocollen en afgekondigde acties waren steeds de afgegeven richtlijnen van de RIVM/GGD en de regering. De medewerkers verzochten we om de normale hygiënemaatregelen in acht te nemen. Naar de tijd vorderde, intensiverden we de preventieve maatregelen: geen handen meer schudden, personen uit Brabant verzoeken om niet naar kantoor van l'escaut te komen, bij niet-urgente reparatieverzoeken de afspraak verzetten naar een later tijdstip, verplicht thuis werken als het functioneel kan en voorbereiding treffen voor een algehele lockdown. Deze maatregelen hebben we continue met een update gecommuniceerd naar medewerkers, RVC en externen waaronder de huurders. Uitgangspunt is altijd dat we de dienstverlening zo goed mogelijk voortzetten. Meldenswaardig is dat de huurders begrip tonen voor de maatregelen die we nemen.

Impact corona

Sinds de start van het coronavirus in Nederland houdt l'escaut een 'levend' document bij over de (mogelijke) gevolgen. De kritische bedrijfsprocessen die door de coronasituatie sterk kunnen worden beïnvloed, belichten we hierin. De (economische) impact op onze samenleving hangt sterk af van hoe lang de situatie rondom corona voortduurt. Ook voor onze huurders, medewerkers en relaties.

Op de volgende thema's liggen de grootste financiële risico's voor l'escaut:

- Huurachterstand: door inkomensdalingen komen onze huurders in betalingsproblemen. Met maatwerk en samenwerking binnen de vroegsignalering zorgen we voor zorgvuldige oplossingen. Dit zal leiden tot aanvullende betalingsregelingen, maar in principe niet tot kwijtscheldingen en daarmee dus ook niet tot omzetverlies.
- Huurderving: de vraag naar woningen valt stil en contactloze bezichtiging en overdracht van mutatiwoningen loopt vertraging op. Consequentie: woningen blijven langer leegstaan.
- Improductiviteit medewerkers: hoger ziekteverzuim indien besmetting corona binnen l'escaut opdoet en hogere improductiviteit van medewerkers in bepaalde functies omdat we de dienstverlening terugschroeven.

Met vertrouwen ziet l'escaut de corona uitdagingen die op ons pad komen tegemoet. Met de huidige inzichten liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Bestemming van de winst 2019

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 42.884.744 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

13 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn opgenomen in het hoofdstuk Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	578.039.429	-	533.486.054	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	12.224.357	-	12.072.386
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	136.991	8.792	136.991
	<u>578.039.429</u>	<u>12.361.348</u>	<u>533.494.846</u>	<u>12.209.377</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.555.020	10.046	1.818.247	16.172
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.959.528	-	1.971.778
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	22.725.577	-	22.497.480	-
Interne lening	3.668.000	-	4.509.000	-
Latente belastingvordering(en)	-	-	3.121.059	70.627
	<u>26.393.577</u>	<u>1.959.528</u>	<u>30.127.539</u>	<u>2.042.405</u>
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	441.447	8.891	444.598	14.234
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	266.605	-	266.605
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	7.575.000	-	-
Overige vorderingen	591.282	12.505	1.086.192	24.579
Overlopende activa	193.123	4.084	187.359	6.275.185
	<u>1.225.852</u>	<u>7.867.085</u>	<u>1.718.149</u>	<u>6.580.603</u>
Liquide middelen	-	4.297.551	1.805.048	6.226.164
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>1.225.852</u>	<u>12.164.636</u>	<u>3.523.197</u>	<u>12.806.767</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>607.213.878</u></u>	<u><u>26.495.558</u></u>	<u><u>568.963.829</u></u>	<u><u>27.074.721</u></u>

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	402.219.990	11.543.879	355.746.966	10.492.185
Overige reserves	82.138.602	11.181.698	85.726.886	12.005.295
	<u>484.358.592</u>	<u>22.725.577</u>	<u>441.473.852</u>	<u>22.497.480</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	6.577.336	-	6.806.018	-
Latente belastingverplichtingen	1.747.658	36.959	-	-
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	29.379	621	48.894	1.106
	<u>8.354.373</u>	<u>37.580</u>	<u>6.854.912</u>	<u>1.106</u>
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	91.330.462	-	101.334.858	-
Interne lening	-	3.668.000	-	4.509.000
	<u>91.330.462</u>	<u>3.668.000</u>	<u>101.334.858</u>	<u>4.509.000</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	520	-	-	-
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	11.004.396	-	15.004.139	-
Schulden aan leveranciers	99.046	5.604	177.559	4.017
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.575.000	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.192.337	21.717	782.535	17.708
Schulden terzake van pensioenen	63.933	1.352	-	-
Overige schulden	50.473	1.067	49.347	1.117
Overlopende passiva	3.184.746	34.661	3.286.627	44.293
	<u>23.170.451</u>	<u>64.401</u>	<u>19.300.207</u>	<u>67.135</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>607.213.878</u></u>	<u><u>26.495.558</u></u>	<u><u>568.963.829</u></u>	<u><u>27.074.721</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	36.739.767	739.965	36.454.987	1.167.166
Opbrengsten servicecontracten	1.664.662	33.528	1.644.221	52.643
Lasten servicecontracten	-1.654.293	-33.319	-1.676.877	-53.688
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.395.708	-71.764	-4.340.334	-98.579
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.732.863	-290.422	-10.531.610	-238.323
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.167.201	-63.284	-6.525.140	-147.659
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.454.364	314.704	15.025.247	681.560
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.266.324	17.179	1.015.629	7.524.389
Toegerekende organisatiekosten	-79.971	-1.085	-3.985	-28.335
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-992.806	-10.244	-784.272	-7.756.718
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	193.547	5.850	227.372	-260.664
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-389.507	-	-1.548.930	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.875.714	1.290.577	39.453.795	1.692.580
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.486.207	1.290.577	37.904.865	1.692.580
Opbrengst overige activiteiten	110.107	41.710	-	54.100
Kosten overige activiteiten	-	-5.418	-	-5.309
Nettoresultaat overige activiteiten	110.107	36.292	-	48.791
Overige organisatiekosten	-1.307.676	-27.655	-291.286	-6.592
Leefbaarheid	-859.510	-18.177	-667.508	-15.105
Bedrijfsresultaat	50.077.039	1.601.591	52.198.690	2.140.570
Rente interne lening	84.000	-84.000	84.000	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.776	129	7.334	15.692
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.812.240	-	-4.209.378	-84.000
Financiële baten en lasten	-3.721.464	-83.871	-4.118.044	-68.308
Resultaat voor belastingen	46.355.575	1.517.720	48.080.646	2.072.262
Belastingen	-4.873.245	-103.059	-875.872	-19.820
Resultaat deelnemingen	1.402.411	-12.250	2.170.058	117.616
Resultaat na belastingen	42.884.741	1.402.411	49.374.832	2.170.058

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren	36.940.000	740.000	36.123.000	1.188.000
Vergoedingen	1.609.000	33.000	1.612.000	52.000
Overige bedrijfsontvangsten	842.000	18.000	894.000	15.000
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	6.000	-	8.000	16.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.397.000	791.000	38.637.000	1.271.000
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.496.000	-118.000	-4.777.000	-108.000
Onderhoudsuitgaven	-11.114.000	-238.000	-8.650.000	-195.000
Overige bedrijfsuitgaven	-6.607.000	-142.000	-7.183.000	-162.000
Betaalde interest	-4.157.000	-	-4.714.000	-
Sectorspecifieke heffing	-98.000	-2.000	-426.000	-10.000
Verhuurdersheffing	-3.175.000	-	-3.327.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-206.000	-4.000	-175.000	-4.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-30.853.000	-504.000	-29.252.000	-479.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.544.000	287.000	9.385.000	792.000
transporteren	8.544.000	287.000	9.385.000	792.000

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	8.544.000	287.000	9.385.000	792.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.290.000	6.290.000	1.024.000	1.007.000
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	220.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw woonegelegenheden niet DAEB	-	-	5.000	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	1.290.000	6.290.000	1.029.000	1.227.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-349.000	-	-797.000	-
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-5.520.000	-	-2.305.000	-
Verbeteringen niet te borgen	-	-10.000	-	-42.000
Sloopuitgaven	-119.000	-	-	-
Investeringsoverig	-127.000	-3.000	-168.000	-4.000
Externe kosten bij verkoop	-21.000	-1.000	-140.000	-145.000
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-6.136.000	-14.000	-3.410.000	-191.000
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	8.500.000	9.000	4.300.000	2.174.000
Uitgaven verbindingen	-	-8.500.000	-	-4.300.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	8.500.000	-8.491.000	4.300.000	-2.126.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.654.000	-2.215.000	1.919.000	-1.090.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe leningen te borgen	5.000.000	-	4.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing leningen te borgen	-19.000.000	-	-10.000.000	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-4.000	-	-4.000	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-19.004.000	-	-10.004.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.004.000	-	-6.004.000	-
transporteren	-1.806.000	-1.928.000	5.300.000	-298.000

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-1.806.000	-1.928.000	5.300.000	-298.000
	-1.806.000	-1.928.000	5.300.000	-298.000
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.806.000	6.226.000	-3.494.000	6.524.000
Liquide middelen per 31 december	-	4.298.000	1.806.000	6.226.000
	-1.806.000	-1.928.000	5.300.000	-298.000

WNT-VERANTWOORDING 2019 STICHTING L'ESCAUT WOONSERVICE

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 Stichting l'escaut woonservice van toepassing zijnde regelgeving: WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	J.L. van Deemter	R. de Ridder
Functiegegevens	Interim-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	15/8 - 31/12	1/1 - 27/2
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.744	20.035
Beloningen betaalbaar op termijn	8.053	3.474
<i>Subtotaal</i>	<u>57.797</u>	<u>23.509</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	61.693	25.742
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	<u><u>57.797</u></u>	<u><u>23.509</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Functiegegevens	Interim-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	120.200
Beloningen betaalbaar op termijn	-	20.087
<i>Subtotaal</i>	<u>-</u>	<u>140.287</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	156.000
Bezoldiging	<u><u>-</u></u>	<u><u>140.287</u></u>

Op basis van staffel F bedraagt het individueel WNT-bezoldigingsmaximum € 162.000 (2018: € 156.000).

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

Functiegegevens	J.L. van Deemter Directeur-bestuurder	
	2019	2018
Kalenderjaar		
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	1/1-14/8	18-9/31-12
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in het kalenderjaar	8	4
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief dat geldt voor het kalenderjaar	187	182
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	169.400	101.200
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	257.698	-
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	156.160	66.160
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	222.320	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-
Bezoldiging	<u>222.320</u>	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	dhr. N. van	dhr. B. van	mw T.A.	Dhr. K. Kort
	Everdingen	de Par	Snijders-de Vos	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.090	8.750	8.750	8.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
	Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.695	6.464	6.464	6.464
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

Functiegegevens	dhr H.A. Suy			
	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12			
Bezoldiging				
Bezoldiging				8.750
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag				-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
 Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Lid			
	Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12		
Bezoldiging				
Bezoldiging				6.464
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				15.600

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2019
Bedragen x € 1

Functiegegevens	R. de Ridder Directeur bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1.0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	74.651
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	<u>74.651</u>
Waarvan betaald in 2019	74.651
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

De jaarrekening van Stichting l'escaut woonservice is opgemaakt door het bestuur op 17 juni 2020.

Vlissingen, 17 juni 2020

De heer J.L. van Deemter

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting l'escaut woonservice is vastgesteld door de raad van commissarissen op 17 juni 2020.

Vlissingen, 17 juni 2020

mr. N.H. van Everdingen

drs. G.H.A. Suy

C.J. Kort

ing. B.P. van de Par MRE