



# Jaarverslag 2025

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>l'escout in cijfers</b>	<b>7</b>
<b>Route 1</b> Kennis van beleving en behoefte van bewoners	<b>10</b>
<b>Route 2</b> Preventie met partners	<b>14</b>
<b>Route 3</b> Passend vastgoed	<b>17</b>
<b>Route 4</b> Betaalbare en duurzame woningen	<b>19</b>
<b>Route 5</b> Mensgerichte en kundige organisatie	<b>24</b>
<b>Route 6</b> Basis op orde	<b>27</b>
<b>Prestatieafspraken en Bod op de Woonvisie 2024</b>	<b>30</b>
<b>Financiële continuïteit</b>	<b>33</b>
<b>Verslag Raad van commissarissen</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 1</b> Risicomanagement	<b>47</b>
<b>Bijlage 2</b> Corporate Governance	<b>50</b>
<b>Bijlage 3</b> Regionale klachtencommissie	<b>59</b>
<b>Jaarrekening</b>	<b>64</b>

# Voorwoord

**Jaarverslag 2025**

# 2025 was voor l'escaut een jaar waarin we hebben laten zien waar we voor staan, maar ook een jaar waarin duidelijk werd dat we niet alles kunnen blijven doen zoals we dat gewend zijn.

**Onze inzet voor huurders bleef onverminderd groot en dat zien we terug in het huurdersoordeel van een 8,2. Daar zijn we trots op. Tegelijkertijd werden de financiële grenzen waarbinnen we werken steeds zichtbaarder. Dat vraagt om scherpe keuzes, nu en in de toekomst.**

**Dicht bij de huurder**

Persoonlijk heb ik veel waardering voor de inzet en betrokkenheid van alle collega's die dit werk iedere dag weer mogelijk maken. Wat mij daarin opvalt, is hoe vanzelfsprekend die inzet lijkt. Of het nu gaat om het dagelijks onderhoud, het contact met ons klantcommunicatieteam of de begeleiding van projecten: collega's staan klaar voor onze huurders. 'Dicht bij de huurder' is voor ons geen ambitie op papier, maar iets wat we dagelijks in de praktijk brengen.

Afgelopen jaar hebben we opnieuw belangrijke stappen gezet op onze jaardoelen. We hebben onze dienstverlening verder verbeterd, bewonersparticipatie actief vormgegeven in projecten zoals het Middengebied, de Regenboogflats en 't Eiland en we hebben onze maatschappelijke betrokkenheid zichtbaar gemaakt. Zo heeft een groot deel van onze collega's zich ingezet als vrijwilliger in Vlissingse buurten. Zelf heb ik ervaren hoe waardevol dat is tijdens de Struikroofactie in de Crocuslaan, waar we samen met bewoners groen een tweede leven gaven. Zulke momenten laten zien dat onze rol verder gaat dan alleen het beheren van woningen. Dat alles draagt bij aan onze ambitie om goede, betaalbare woningen te bieden in leefbare buurten.

**Werken aan een sterke wendbare organisatie**

Ook hebben we gewerkt aan de basis van onze organisatie. We hebben stappen gezet in het verbeteren van onze informatievoorziening, het verder ontwikkelen van onze onderhoudsaanpak en het versterken van de samenwerking met onze partners. Hiernaast bereiden we ons voor op nieuwe ontwikkelingen, zoals digitalisering en de inzet van AI, en blijven we investeren in de vitaliteit en duurzame inzetbaarheid van onze collega's. Want alleen met een sterke en wendbare organisatie kunnen we onze maatschappelijke opgave waarmaken.



Foto:  
Sira Kamermans,  
directeur-bestuurder  
l'escaut



Foto: Struikroven

Tegelijkertijd worden de opgaven waar we voor staan complexer. De druk op onze financiële positie neemt toe, terwijl de behoefte aan betaalbare en duurzame woningen onverminderd groot blijft. Dat betekent dat we bewuster moeten afwegen waar we onze middelen inzetten en welke keuzes we maken. Die afwegingen zijn niet altijd eenvoudig, maar wel noodzakelijk om ook op lange termijn onze rol te kunnen blijven vervullen.

### In gesprek met bewoners

Een voorbeeld waarin deze spanning duidelijk zichtbaar wordt, is de opgave op 't Eiland. We hebben verschillende scenario's onderzocht om de toekomst van deze locatie veilig te stellen. Maar we moesten constateren dat renovatie of vervangende nieuwbouw op deze plek niet haalbaar is. Dat is een ingrijpende conclusie, voor ons en zeker voor de bewoners. Tegelijkertijd zien we perspectief in een oplossing waarbij we woningen op een andere locatie, aan de Koningsweg, kunnen realiseren. Met als uitgangspunt dat bewoners zo goed mogelijk worden meegenomen en uiteindelijk maar één keer hoeven te verhuizen. In dit proces staat het gesprek met bewoners centraal. Hun betrokkenheid en inbreng zijn essentieel om tot een zorgvuldig en gedragen vervolg te komen.

Vooruitkijkend weten we dat de keuzes die we nu maken, richting geven voor de toekomst van l'escout. Daarom werken we in 2026 aan een nieuw ondernemingsplan, waarin we onze koers voor de komende jaren verder aanscherpen. Maatschappelijke ontwikkelingen, veranderingen in de sector en onze eigen ambities vragen om heldere keuzes en een duidelijke richting.

### Grote uitdagingen

De uitdagingen zijn groot: de woningmarkt staat onder druk, de verduurzamingsopgave is omvangrijk en onze financiële ruimte is niet onbeperkt. Tegelijkertijd hebben we er vertrouwen in dat we, samen met onze huurders, partners en stakeholders, in staat zijn om de juiste keuzes te maken en verder te bouwen aan een toekomstbestendige organisatie.

Tot slot wil ik mijn dank uitspreken aan al onze collega's, de huurdersbelangenvereniging, onze samenwerkingspartners en de Raad van Commissarissen. Hun inzet, betrokkenheid en samenwerking maken het mogelijk om iedere dag opnieuw te werken aan goed wonen voor onze huurders. Alleen ga je sneller, samen kom je verder.

### Sira Kamermans

Directeur-bestuurder l'escout

# Bestemming Betrokken Buurt

## Ondernemingsplan 2022 - 2026 en verder

### De betrokken Buurt

#### Onze bestemming

Bewoners die zichzelf kunnen redden omdat ze elkaar weten te vinden. Als ze iets nodig hebben, voor een gezellig praatje of om elkaar aan te spreken. Op zaken die goed gaan of beter kunnen. Zodat we samen bouwen aan een omgeving die veilig is en schoon. Waar zoveel sociale draagkracht is dat iedereen kansen krijgt. Om prettig te leven en te werken. Nu maar zeker ook in de toekomst. Dat is waar wij het voor doen. Dat is waar wij naartoe gaan. Bestemming Betrokken Buurt.

### De basis

#### Dit blijven we doen

l'escout heeft altijd een kernmissie, en dat is zorgen voor duurzame, betaalbare, beschikbare woningen. We zijn er voor onze huidige én nieuwe bewoners, omdat onze doelgroep recht heeft op een goede woning. Deze basis staat altijd voorop. Dit betekent dat wij onze financiën en organisatie op orde hebben, wij betrouwbaar zijn en huurders zekerheid bieden, en dat we waar nodig grenzen trekken en kaderstellend zijn.

### Gericht

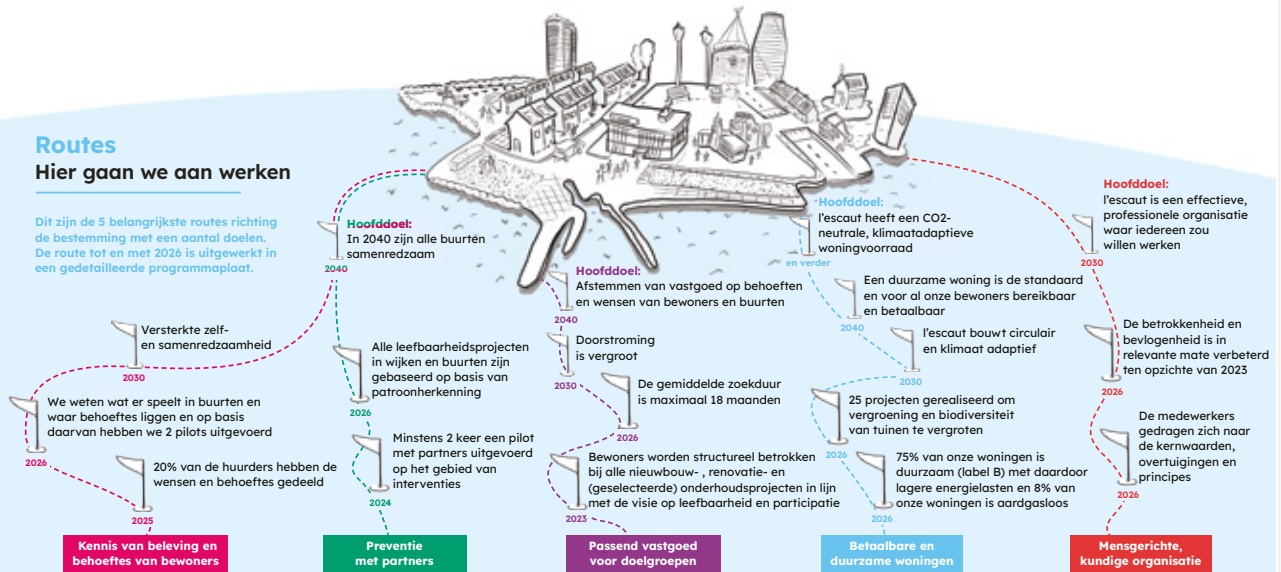
#### op maatschappelijke opgaven

Om een bijdrage te kunnen leveren aan maatschappelijke opgaven willen we weten wat er speelt in onze buurten. Op grond daarvan kunnen we oplossingen vinden met maatschappelijk partners én bewoners en daar een rol in pakken. Ook al is dat voor ons niet een vanzelfsprekende rol.

### Routes

#### Hier gaan we aan werken

Dit zijn de 5 belangrijkste routes richting de bestemming met een aantal doelen. De route tot en met 2026 is uitgewerkt in een gedetailleerde programmaplaat.



Illustratie: Bestemming Betrokken Buurt

# **l'escaut in cijfers**

1/2

2025


  
l'escout
   
altijd in de buurt

## Huurdersoordeel

8,6



Na reparatie

8,0

Vertrekkende  
huurder

7,9

Nieuwe  
huurder

6,9

Ervaren  
woningkwaliteit

## Leefbaarheidsscore

Veiligheidsgevoel

7,2

Ervaren overlast

6,8

Schone en nette buurt

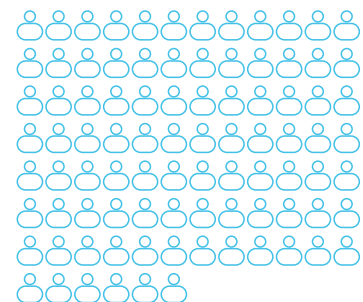
6,5

Ervaren inzet  
corporatie

6,4

Leefbaarheids  
uitgaven  
€177

## Personeelsleden

90 | ♀ 50  
♂ 40 | 73.0 FTEAantal  
verhuureenheden

6.201

Totaal



3.320

Appartementen



2.635

Eengezins-  
woningen

226

Parkeren



2

Bedrijfsruimtes



18

Overige

## Huurachterstand

0,73%

van de totale  
te innen huur

## Verkocht vastgoed

€200.993 gemiddelde opbrengst per woning

18 verkochte  
woningen

## Leefbaarheid

Vergroening en biodiversiteit  
van tuinen vergroten:

5

projecten  
uitgevoerd.Participatie activiteiten in  
de wijken:

4

projecten met onder andere  
containerdagen en  
bewonerscommissies  
opgericht.

Buurtbemiddeling:

35

zaken  
aangemeld.

Project Wonen Werken:

41

opdrachten vervuld, waar

841

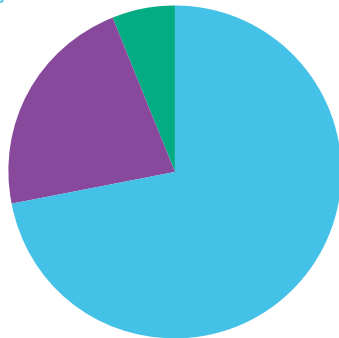
uur aan gewerkt is.

2/2



### Inkomsten

In miljoenen

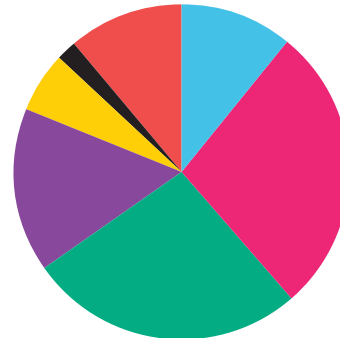


● Huur en vergoedingen	€45.6
● Aantrekken leningen	€14.0
● Verkopen	€3.6
<b>Totaal</b>	<b>€63.2</b>



### Uitgaven

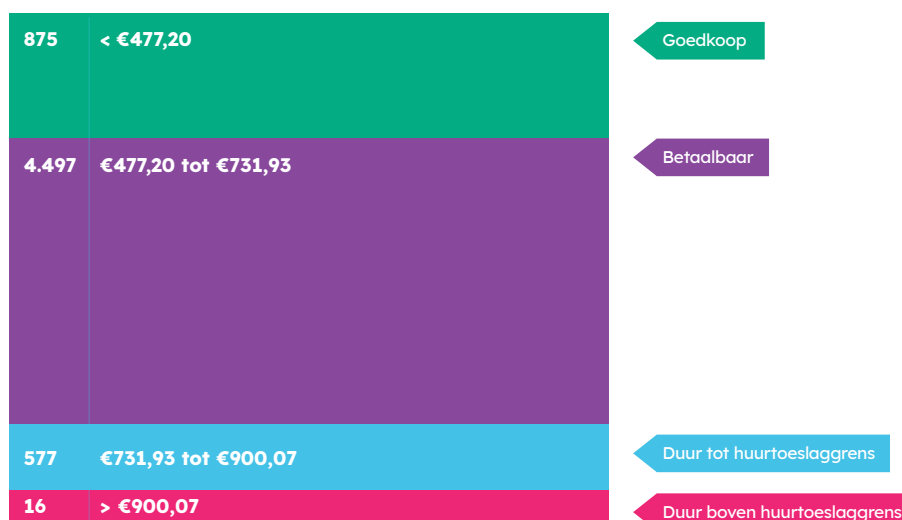
In miljoenen



● Woningverbetering/verduurzaming	€6.9
● Nieuwbouw	€18.3
● Onderhoud	€17.1
● Bedrijfsuitgaven	€10.1
● Rente	€3.7
● Vennootschapsbelasting	€1.6
● Personeelskosten	€6.9
<b>Totaal</b>	<b>€64.6</b>

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Woningen / huur



Genoemde bedragen zijn huurprijsgrenzen van 2025

# Route 1

**Kennis van beleving en  
behoefte van bewoners**

# Route 1

## Kennis van beleving en behoeftes van bewoners

**Met Route 1 richten we ons op het beter begrijpen van de wensen en ervaringen van onze huurders. Dit betekent dat we samenredzaamheid in wijken en buurten proberen te vergroten, door mensen te stimuleren naar elkaar om te zien. Zo versterken we de relatie met bewoners en weten we beter wat er speelt in de wijken, waardoor we onze dienstverlening verbeteren.**

### Wijkgericht werken

In 2025 is de afdeling Wonen wijkgericht gaan werken met alle disciplines. Er zijn twee gebiedsteams gevormd, met respectievelijk twee en drie wijken. Binnen de wijken werken verhuur, incasso, wijkbeheerders en wijkconsulenten samen om de kennis en kunde te verbinden en zo onze dienstverlening aan de huurders en de buurt te versterken. Het idee is om met deze nieuwe werkwijze een meer integraal antwoord te hebben op de steeds complexere vraagstukken in wijken en buurten, want in sommige wijken staat de leefbaarheid onder druk.

### Huurdersoordeel

Onze ambitie is dat de huurder ons gemiddeld met een 8,2 beoordeelt en dat elk van de onderdelen 'woning betrekken', 'woning verlaten' en 'reparatieverzoeken' minimaal een 7,5 scoren. Het is ook in 2025 gelukt om deze ambitie te realiseren, met respectievelijk een 7,9 een 7,7 en een 8,6. De klant spreekt hiermee waardering uit voor onze dienstverlening. Ook wordt het thema leefbaarheid gemeten in de Aedes benchmark, door de huurdersbeleving op deelthema's te meten. Deze deelthema's omvatten 'veiligheid', 'overlast', 'schoon en netjes' en 'de inzet van de corporatie'. Op het thema 'leefbaarheid' scoort l'escout op of boven het landelijk gemiddelde. Zie de infographic l'escout in cijfers voor de gemeten score.

### Toenemende druk op de woningmarkt, ondanks meer verhuringen

In het afgelopen jaar hebben we de druk op de woningmarkt weer verder zien toenemen. Dit heeft verschillende oorzaken. Het aantal 65-plussers neemt

toe en binnen deze groep worden de mensen ouder (dubbele vergrijzing). Bovendien blijven ouderen langer zelfstandig wonen. Door stijgende huizenprijzen legt ook de beperkte doorstroming naar de koopmarkt druk op de woningmarkt. En er zijn steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens. Dit veroorzaakt een tekort aan woningen waardoor de wachttijden verder oplopen, ook in de regio Vlissingen.

l'escout verhuurt haar woningen vanuit Zuidwestwonen, een samenwerkingsverband van Zeeuwse en West-Brabantse corporaties. Het aantal verhuringen bij l'escout is toegenomen van 444 in 2024 naar 500 in 2025. Deze toename is met name een gevolg van de oplevering van 120 nieuwbouwwoningen. Omdat het aantal woningzoekenden blijft stijgen, zien we een verdere toename van het gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde woning en een verder olopende zoekduur. De inschrijftijd voor een woningzoekende was voorheen beperkt tot 3 jaar. Afgelopen jaar hebben we deze periode verlengd naar 5 jaar, zodat de huurders langer de tijd hebben om een voor hen geschikte woning te zoeken. We bevorderen ook de doorstroming, zodat mensen in een door hen gewenste woning kunnen wonen. In 2025 hebben we in totaal ruim 10% van de woningen verhuurd met als reden doorstroming.

### Aanjager voor buurtverbinding Bossenburgh

Samen met Buurtteams Vlissingen heeft l'escout in Bossenburgh een community builder ingezet om de samenredzaamheid in de wijk te vergroten. Dit soort trajecten vraagt een langdurige inzet. Veranderingen in een wijk kosten tijd, waardoor resultaten vaak pas



Foto's: Bijendag (links), koffietafelgesprek (rechts), sleutels overhandigen (onderaan)

op langere termijn zichtbaar worden. Bij de eerste evaluatie in 2025 kwamen we tot de conclusie dat een ontmoetingsplek voor bewoners noodzakelijk is om initiatieven van de grond te krijgen. In Bossenburgh is de school een ontmoetingsplek, maar die blijkt toch te beperkt om voldoende initiatieven van de grond te krijgen. We zijn inmiddels op zoek naar een locatie om het initiatief een stevigere basis te geven. Een themabijeenkomst is doorgeschoven naar 2026.

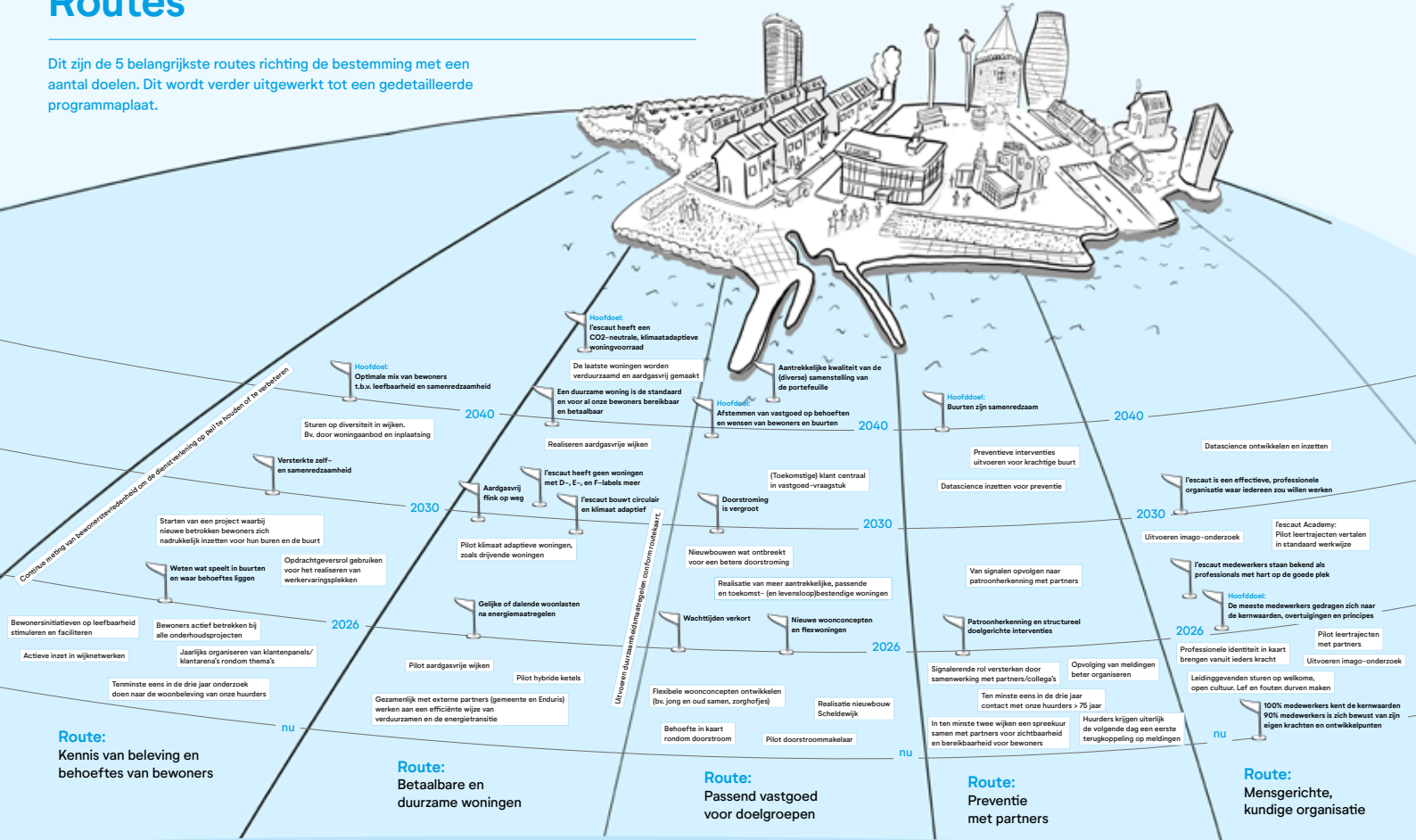
### Vervolg koffietafelgesprekken

Uit de koffietafelgesprekken in 2024 bleek dat bewoners de opruimdagen, ook wel containerdagen, in verschillende wijken erg waarderen. Samen met de gemeente en Buurtteams Vlissingen ondersteunen we deze dagen door het plaatsen van afvalcontainers en het bieden van faciliteiten, zodat bewoners gezamenlijk hun tuin of woning kunnen opruimen. Naast

het opruimen staat vooral het ontmoeten centraal: bewoners komen met elkaar in contact en werken samen aan hun leefomgeving. Aan het einde van de dag zijn de containers gevuld en is er niet alleen opgeruimd, maar ook verbinding ontstaan in de wijk. In 2025 hebben we deze aanpak in meerdere wijken voortgezet. In Westerveld organiseerden we een wijk- en groendag in het kader van vergroening, samen met gemeente Vlissingen, Zeeuwse Milieufederatie, Scalda en Zeeuwsland. In De Tuinbrouwerij achter de Hendrikstraat is een bijendag gehouden, waarbij aandacht was voor biodiversiteit en een groene leefomgeving.

# Routes

Dit zijn de 5 belangrijkste routes richting de bestemming met een aantal doelen. Dit wordt verder uitgewerkt tot een gedetailleerde programmaplaat.



Illustratie: Ondernemingsplan 2022 - 2026 en verder

# Route 2

Preventie met partners

# Route 2

## Preventie met partners

**Route 2 richt zich op het versterken van preventie, door samenwerking met partners in het sociale en fysieke domein. Door vroegtijdige signalering en gezamenlijke aanpak willen we problemen in de wijk voorkomen of beperken. In 2025 lag de nadruk op samenwerking in de praktijk, ondanks beperkte voortgang in data-gedreven sturing.**

### Data-analyse en samenwerking

In 2025 heeft de verdere ontwikkeling van data-analyse beperkt voortgang gekregen. De integratie van data binnen het nieuwe primaire systeem blijkt een complexe opgave en heeft nog niet geleid tot concrete vervolgstappen. Hierdoor zijn er nog geen gerichte acties met partners uitgezet op basis van data. In 2026 verkennen we wat nodig is om data-analyse te integreren in het primaire systeem, zodat we data in de toekomst kunnen gebruiken om ontwikkelingen eerder te signaleren, onderbouwde keuzes te maken en de samenwerking met partners gericht vorm te geven. Wel wordt in de praktijk intensief samengewerkt met verschillende partners. Zo is er een nauwe samenwerking met de buurtteams, zowel op individueel casusniveau als via de inzet van een buurtverbinder. Binnen het sociale domein werken we daarnaast samen met zorgpartijen, bijvoorbeeld met Juvent in het Jongerenhuis en binnen het project Weer Thuis voor de huisvesting van huurders.

### Aanpak van woonfraude

l'escaut zet in op een gezamenlijke aanpak van woonfraude met de gemeente, politie en andere maatschappelijke organisaties. In de praktijk worden signalen van woonfraude actief opgepakt en werken we samen met de betrokken partijen. Het is echter nog niet gelukt om te komen tot gezamenlijke afspraken of een formeel convenant. In 2025 is hier wel aan gewerkt, met de verwachting dat dit in 2026 wordt afgerond. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt en de groeiende maatschappelijke problematiek, is het risico op woonfraude aanwezig. Dit benadrukt het belang van duidelijke samenwerkingsafspraken tussen partijen.

### Samenwerking in de praktijk

Naast bovenstaande voorbeelden werken we op verschillende manieren samen met partners:

- Wonen en werken: samenwerking met Orionis en de andere corporaties op Walcheren
- Buurtbemiddeling: inzet als eerste lijn bij woonoverlast tussen burens
- Stichting Present Walcheren: inzet van vrijwilligers voor mensen zonder netwerk en met een minimuminkomen
- Daarnaast hebben we begin 2025 in de Crocuslaan samen met Stichting Struikroven opnieuw een

struikroofoctie georganiseerd, waarbij bewoners met elkaar struiken en planten een tweede leven geven in de wijk.



# Route 3

**Passend vastgoed voor  
doelgroepen**

# Route 3

## Passend vastgoed voor doelgroepen

**In deze route staat het bieden van passende woningen voor diverse doelgroepen centraal. Door nieuwbouw en vernieuwing sluiten we beter aan op de vraag van vandaag en morgen. Daarmee versterken we de kwaliteit en balans in onze portefeuille.**

### Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een belangrijk onderdeel van ons werk en loopt als een rode draad door onze activiteiten. Op beleidsniveau overleggen we vier keer per jaar met de Huurdersvereniging l'escout (HVL) over onderwerpen zoals huurbeleid, verkoopbeleid en de wensportefeuille. In dit periodiek overleg met HVL, die bestaat uit de vertegenwoordiging van de huurders, agenderen we onder andere beleidsstukken. Daarnaast zijn bewonerscommissies actief bij onder andere de Regenboogflats en 't Eiland en is voor Ter Reede een commissie in oprichting. Ook betrekken we bewoners via klankbordgroepen, bijvoorbeeld bij onderhouds- en renovatieprojecten.

In 2025 hebben we deze participatie bij verschillende projecten verder ingevuld. Zo hebben we bij de voorbereiding van de renovatie van de Regenboogflats het ontwerp aangepast op basis van bewonersinput, met onder meer inpandige stallingsruimtes en

oplaadpunten voor elektrische fietsen en scootmobielen. Bewoners dachten daarnaast mee over bijvoorbeeld kleurstellingen en installaties. Ook bij projecten zoals de Crocuslaan en omgeving en 't Eiland hebben we bewoners vanaf de start actief betrokken bij de plannen voor hun buurt. Daarbij zoeken we steeds naar een goede balans tussen de wensen van bewoners en thema's als betaalbaarheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

We vinden het belangrijk om bewoners, vanuit samenredzaamheid en onderlinge verbinding, vroegtijdig en gedurende het hele proces te betrekken, zeker bij ingrijpende nieuwbouw- en renovatieprojecten. Hun kennis van de buurt en de dagelijkse praktijk is van grote waarde en helpt ons betere keuzes te maken. Betrokkenheid van huurders is essentieel om samen verder te komen. Zo werken we samen aan buurten waar mensen zich thuis voelen in een prettige leefomgeving en waar ruimte is voor verbinding.



Foto: Scheldewijk, Vlissingen waar l'escout ruim 200 woningen realiseerde.



Foto's: De Hoeck (bovenste rij), De Admiraliteit (links), De Touwslagerij (rechts) en Crocuslaan en omgeving (onderaan).

## Nieuwbouwwoningen voor elke levensfase

In 2025 hebben we 4 nieuwbouwprojecten opgeleverd: De Hoeck, De Admiraliteit en De Touwslagerij en woningen in de eerste fase van de Crocuslaan. Met deze projecten voegen we duurzame en toekomstbestendige woningen toe aan onze portefeuille, met oog voor de omgeving en de verschillende woonbehoeften.

### De Admiraliteit

De Admiraliteit verwijst in ontwerp en uitstraling naar het maritieme en industriële verleden van Vlissingen. In mei 2025 ontvingen de nieuwe bewoners van de 23 eengezinswoningen hun sleutel en in november reikten we de sleutels uit aan de nieuwe bewoners van de 27 appartementen. De woningen dragen bij aan de doorstroming, met aanbod voor zowel gezinnen als starters en kleine huishoudens. Binnen dit project is bewonersparticipatie op een laagdrempelige manier vormgegeven. Toekomstige bewoners werkten mee aan de komst van een 'social sofa', die ontmoeting en verbinding in de buurt stimuleert.

### De Touwslagerij

De Touwslagerij bestaat uit twintig woningen, die in mei 2025 zijn opgeleverd. Het ontwerp is geïnspireerd op de traditionele architectuur uit het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw. Variatie in metselwerk en gevormen zorgt voor een herkenbaar en samenhangend straatbeeld. De woningen zijn gerealiseerd door FijnWonen in hun woningfabriek, wat bijdraagt aan betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen.

### De Hoeck

In december 2025 is De Hoeck opgeleverd, een kleinschalig complex met 24 appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Het ontwerp sluit aan bij het karakter van het oorspronkelijke gebouw, maar dan in een eigentijdse vorm. Door de kleurstelling en uitstraling past het complex goed bij de Scheldewijk en nabijgelegen nieuwbouw, zoals De Dempo. Alle appartementen zijn aardgasvrij en energiezuinig. Daarnaast is in het ontwerp aandacht besteed aan de historie van de plek, onder meer door een karakteristieke tekst op de gevel die verwijst naar het verleden van het Scheldekwardier en de Van Dishoekstraat.

## Crocuslaan en omgeving

Naast opgeleverde projecten werken we ook aan de vernieuwing van bestaande wijken. In de Crocuslaan en omgeving vervangen we verouderde woningen uit het begin van de 20e eeuw door nieuwbouw. Hiermee verbeteren we de kwaliteit van onze woningvoorraad en dragen we bij aan onze maatschappelijke opgave. In totaal realiseren we 137 duurzame grondgebonden woningen, met een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Hiermee spelen we in op verschillende woonbehoeften en werken we aan een toekomstbestendige portefeuille. In 2025 is de eerste fase opgeleverd. De tweede fase is in uitvoering en wordt naar verwachting in 2026 afgerond.

## Herprioritering Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Sinds enkele jaren zijn wij in gesprek met de CPO-groep SBSWV over de mogelijkheden voor een CPO-locatie met zowel sociale huur als particuliere koop. SBSWV heeft hierbij een voorkeur uitgesproken voor de Vredeshoflaan, waarvoor de gemeente recent is begonnen met het opstellen van een locatiepaspoort. In het licht van de beperkte financiële ruimte en de brede maatschappelijke opgaven waar wij als corporatie voor staan, hebben wij echter scherpe keuzes moeten maken in onze prioritering. Daarom hebben wij SBSWV geïnformeerd dat CPO op dit moment niet tot onze primaire opgaven behoort.

# Route 4

**Betaalbare en  
duurzame woningen**

# Route 4

## Betaalbare en duurzame woningen

Route 4 richt zich op betaalbare en duurzame woningen voor de toekomst. In 2025 werkten we aan de uitvoering van bouwstroomprojecten en de herziening van het PAW-warmtenet. Hiermee dragen we bij aan het verbeteren en verduurzamen van ons woningbezit.



Foto: Uitvoering woningverbetering Verkuijl Quakkelaarstraat

### Ontwikkelingen warmtenet (PAW-project)

In september 2025 werd duidelijk dat de beoogde bronlocatie voor het warmtenet binnen het PAW-project niet beschikbaar zou komen. Daarom is gezocht naar een alternatieve locatie, die inmiddels is vastgesteld.

Deze wijziging heeft grote gevolgen gehad voor het project. De technische uitwerking (engineering) en de fasering van het warmtenet moesten grotendeels opnieuw worden opgesteld.

In de tussentijd zijn alle huurwoningen binnen het plangebied geïnventariseerd, zodat we inzicht hebben gekregen in de benodigde aanpassingen in de woningen. De aangepaste fasering wordt momenteel, in afstemming met de afdeling Vastgoed, verder uitgewerkt.

### Bouwstroomprojecten

#### Doel en aanpak

Binnen de bouwstroomprojecten werken we gericht aan het verbeteren en toekomstbestendig maken van ons vastgoed. Het doel is om de kwaliteit, duurzaamheid en veiligheid van onze woningen structureel te verhogen, zodat deze blijven aansluiten bij de huidige én toekomstige eisen.

Per complex kijken we eerst naar de minimale instandhouding: wat is technisch en functioneel noodzakelijk om het bezit op peil te houden. Vervolgens wordt deze basis aangevuld vanuit verschillende invalshoeken, zoals bewonersklachten, mutatieonderhoud, praktijkervaringen en technische rapportages. Op deze manier ontstaat per project een passende aanpak die aansluit bij de ambitie van l'escout, met altijd de bewoner als uitgangspunt.

### Uitgevoerde projecten in 2025

In 2025 zijn drie **bouwstroomprojecten** opgeleverd in de volgende wijken:

- Centrum: 2 woningen
- Middengebied: 34 woningen
- Paauwenburg: 5 woningen

### Lopende projecten (start 2025, oplevering Q1 2026)

Daarnaast zijn in 2025 zes bouwstroomprojecten in twee wijken gestart met in totaal 177 woningen. Deze worden in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd:

- Middengebied: 153 woningen
- Paauwenburg: 24 woningen

### Samenwerking met partners

Bouwstroompartners (integrale samenwerking)

De uitvoering van de bouwstroomprojecten vindt plaats in nauwe samenwerking met drie vaste bouwstroompartners. Met hen is een globale meerjarenplanning opgesteld waar actief op wordt gestuurd. De partners hebben hun capaciteit opgeschaald om de projecten tijdig te kunnen realiseren, ondersteund door goed onderbouwde projectplannen. Om continuïteit te borgen is de samenwerking contractueel verlengd, een duidelijke projectverdeling gemaakt en een prijzenboek vastgesteld. Ook intern hebben we de capaciteit versterkt om projecten binnen planning en kwaliteitskaders te realiseren.

### RGS-samenwerking schilderwerk

Voor planmatig schilderwerk werkt l'escout volgens Resultaatgericht Samenwerken (RGS). Hiervoor zijn we een langdurige samenwerking aangegaan met

Lindhout Schilders, Geluk Groep en De Schrijver Vastgoedonderhoud, met een contractduur van 14 jaar. Het schilderwerk wordt uitgevoerd volgens een onderhoudscyclus van 7 jaar en gestuurd op prestaties over de volledige levensduur van het vastgoed. Deze aanpak zorgt voor efficiënter onderhoud, voorspelbare kosten en een duurzame kwaliteitsborging.

### MO-DO bouwkundig onderhoud

In 2025 is het proces voor reparatie-, mutatie- en vraaggestuurd onderhoud (MO-DO) opnieuw ingericht. Per 1 juni zijn we een ketensamenwerking begonnen met Bouwbedrijf Joziassse, Bouwgroep Peters en onze eigen onderhoudsdienst. In deze samenwerking zijn duidelijke procesafspraken en kwaliteitskaders vastgelegd. Dit leidt tot efficiënter, voorspelbaarder en consistentere onderhoud. De formele contractuele vastlegging volgt in 2026.

### MO-DO installatietechniek

Parallel hieraan hebben we in 2025 gewerkt aan de inrichting van een klimaat-technische onderhoudsketen voor installaties. In samenwerking met Van de Velde Installatiegroep hebben we afspraken voorbereid over storings-, preventief en planmatig onderhoud. Hierbij werken we samen met Van de Velde Installatiegroep, Installatiebedrijf J. de Visser en de eigen onderhoudsmedewerkers van l'escout. De contractuele samenwerking begint in 2026 en draagt bij aan betere regie, voorspelbare uitvoering en een hoge servicegraad voor huurders.



Foto: Resultaat na woningverbetering Verkuijl Quakkelaarstraat

# Route 5

**Mensgerichte, kundige  
organisatie**

# Route 5

## Mensgerichte, kundige organisatie

In 2025 hebben we als organisatie opnieuw laten zien dat investeren in mensen direct bijdraagt aan betere dienstverlening, sterkere teams en een grotere maatschappelijke impact. Route 5 stond dit jaar in het teken van groei, ontwikkeling en betrokkenheid. De resultaten laten zien dat we stappen zetten, maar ook dat er werk aan de winkel blijft.

### Stagiaires en trainees

Het begin 2025 vastgestelde plan voor stagiaires en trainees heeft in de loop van het jaar een eerste concrete invulling gekregen. We hebben in 2025 vier stagiaires en één trainee een plek geboden binnen de organisatie:

- 1 stagiaire binnen Bedrijfsvoering / Communicatie
- 1 stagiaire binnen Bedrijfsvoering / HRM
- 2 stagiaires binnen Vastgoed

Daarnaast is één trainee in dienst gekomen binnen team Vastgoed.

De inzet van stagiaires en trainees sluit aan bij de ambitie om jong talent te laten kennismaken met de corporatiesector en tegelijkertijd een frisse blik binnen de organisatie te brengen. Stagiaires en trainees leveren niet alleen een bijdrage aan het werk, maar brengen ook nieuwe inzichten en energie mee. Daarmee zetten we een belangrijke eerste stap in het structureel bieden van leer- en ontwikkelplekken.

### Pilot werkgeversonderzoek

In 2025 hebben we verkend hoe l'escaut zou kunnen deelnemen aan een top-werkgeversonderzoek. In de voorbereiding is uitgezocht welke onderzoeken hiervoor beschikbaar zijn, wat deelname inhoudt en welke stappen hiervoor binnen de organisatie nodig zijn. Gezien de benodigde tijd en andere organisatieprioriteiten is besloten dit in 2025 niet voort te zetten. Deelname aan een dergelijk onderzoek kan op een later moment opnieuw worden overwogen.

### Strategische personeelsplanning

In 2025 hebben we een begin gemaakt met het opstellen van de strategische personeelsplanning (SPP) door gesprekken te voeren met alle afdelingen en teams. Uit deze gesprekken kwamen duidelijke trends naar voren:

- Toenemende krapte op de arbeidsmarkt, vooral bij technisch personeel
- Vergrijzing: 10% van de medewerkers is ouder dan 60 jaar
- Toenemende behoefte aan digitale vaardigheden en data-inzicht
- Groeiende complexiteit in wijkbeheer en leefbaarheid

In 2025 is de basis gelegd voor de strategische analyse. De verdere uitwerking naar een volledige strategische personeelsplanning volgt in 2026 en moet richting geven aan werving, opleiding en interne mobiliteit.

### Vrijwilligerswerk

In 2025 nam 84% van de medewerkers deel aan vrijwilligerswerk, waarmee de doelstelling van 75% ruim is behaald. Collega's hebben zich in diverse wijken ingezet voor uiteenlopende activiteiten, variërend van praktische ondersteuning in de buitenruimte en kluswerkzaamheden tot sociale initiatieven, educatie en ondersteuning van zorg- en welzijnsactiviteiten.

De brede deelname laat zien dat betrokkenheid bij de buurten waar l'escaut actief is, stevig is verankerd in de organisatie. Door het vrijwilligerswerk dragen collega's zichtbaar bij aan leefbare wijken. Ook versterken ze de verbinding met bewoners en maatschappelijke partners. Daarnaast biedt het medewerkers de mogelijkheid om op een andere manier in contact te komen met bewoners en maatschappelijke partners in de wijken. Daarmee versterkt het vrijwilligerswerk niet alleen de verbinding met de omgeving, maar ook het bewustzijn van onze maatschappelijke rol als woningcorporatie.

### Actieplan PMO

In 2025 is uitvoering gegeven aan het actieplan naar aanleiding van het Preventief Medisch Onderzoek (PMO), dat in februari is vastgesteld. Het plan richt zich op vitaliteit, werkplezier en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

### Voeding en bewegen

Om medewerkers bewuster te maken van het belang van een gezonde leefstijl, hebben we gedurende het jaar via interne communicatie aandacht besteed aan een gezonde leefstijl, met focus op voeding en voldoende bewegen. Via ons intranetkanaal (IVO) zijn onder andere bewustwordingsberichten en een korte test gedeeld en op kantoor zijn posters opgehangen met de boodschap 'Beweeg jij genoeg?'. Het experiment met standvergaderen in De Spuikom is geëvalueerd. Omdat dit in de praktijk niet goed aansloot bij het type en de duur van de overleggen, is besloten de ruimte weer als reguliere vergaderruimte in te richten.

### Werkvermogen en gezondheid op de werkplek

Op het gebied van werkvermogen en gezondheid op de werkplek hebben we ingezet op het stimuleren van kleine beweegmomenten en mentale balans. Zo zijn onder meer jongleerballen neergelegd om micropauzes te stimuleren en is via IVO informatie gedeeld over mentale veerkracht en beschikbare ondersteuning via OpenUp. Daarnaast hebben we een ergonomisch traject opgezet, waarbij werkplekchecks hebben geleid tot praktische verbeteringen zoals aangepaste bureaustoelen en beeldschermarmen. De ontwikkeling van een werkdrukbeleid is voorbereid en wordt in 2026 verder opgepakt.

### Ontspanning en vitaliteit

In het kader van ontspanning en vitaliteit hebben we samen met Zuidwestsamen Werkt een sportdag voor medewerkers gepland. Vanwege onvoldoende deelname kon de sportdag in 2025 niet doorgaan. In 2026 wordt opnieuw gekeken naar een passende en goed gedragen invulling van een gezamenlijke activiteit.

### Zingeving en sociale veiligheid

Tot slot is binnen dit thema gewerkt aan het actualiseren van het integriteitsbeleid. Dat is positief beoordeeld door zowel het managementteam als de ondernemingsraad en vervolgens gedeeld met medewerkers via IVO. Daarnaast hebben we aandacht besteed aan sociale veiligheid en het stimuleren van open gesprekken op de werkvloer. Medewerkers konden deelnemen aan trainingen van OpenUp over feedback en sociaal ongemak en er zijn inspirerende bijdragen gedeeld vanuit de Arbo Unie. Verdere acties, zoals trainingen voor leidinggevend en bijeenkomsten rond vertrouwenspersonen, worden in 2026 verder uitgewerkt.

### Conclusie

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in het versterken van l'escout als mensgerichte en toekomstgerichte organisatie, met aandacht voor vitaliteit, ontwikkeling en sociale veiligheid. Tegelijkertijd zijn meerdere trajecten in voorbereiding of ontwikkeling die in 2026 verder worden uitgewerkt, waaronder strategische personeelsplanning en werkdrukbeleid. Hiermee bouwen we verder aan een organisatie die duurzaam is toegerust om haar maatschappelijke opgave te blijven vervullen.



# Route 6

Basis op orde

# Route 6

## Basis op orde

**Route 6 staat in het teken van het op orde brengen én houden van onze basis. Door datakwaliteit, systemen en inzicht in onze portefeuille te verbeteren, vergroten we onze slagkracht. Dit stelt ons in staat om onderbouwde strategische keuzes te maken. Ook versterken we met deze route onze sturing en verantwoording, onder andere door ESG (Environmental, Social en Governance) en de SDG's (Duurzame Ontwikkelingsdoelen) te verankeren in onze processen én onze bijdrage hieraan steeds beter meetbaar en inzichtelijk te maken.**

### Vastgoedinformatiesysteem

In 2025 is binnen Zuidwestsamen een selectietraject uitgevoerd voor een nieuw vastgoedinformatiesysteem (VIS), inclusief onderzoek naar benodigde koppelingen en mogelijke integraties met bestaande applicaties. In het derde kwartaal is een voorlopige keuze gemaakt, waarna in het vierde kwartaal de contractonderhandelingen met de betrokken corporaties zijn begonnen. De implementatie van het gekozen systeem begint in 2026.

### Datakwaliteit

In 2025 zijn op operationeel niveau diverse verbeteringen doorgevoerd om de datakwaliteit te verhogen. Organisatiebreed is dit thema verder uitgewerkt met ondersteuning van een adviesbureau. Dit heeft geleid tot een blauwdruk met richtlijnen, een roadmap voor de lange termijn en een concreet projectplan voor het proces Nieuwbouw. In 2026 ligt de focus op de uitvoering: het daadwerkelijk verbeteren van processen en data.

### Kunstmatige intelligentie (AI)

Samen met de aangesloten corporaties bij Zuidwestsamen is een AI-beleid ontwikkeld. Hierin is vastgelegd hoe we AI willen toepassen, hoe we omgaan met ethiek en maatschappelijke waarden en welke afspraken gelden rondom adoptie, AI-geletterdheid, beveiliging, privacy en governance. Ook zijn kaders opgesteld voor samenwerking met externe partijen en klantrelaties. Medewerkers hebben een training in AI-geletterdheid aangeboden gekregen. De geplande inspiratiesessies zijn doorgeschoven naar 2026.

### Informatiebeveiliging

Binnen ZWS-verband is vervolg gegeven aan de belangrijkste acties uit de 1-meting volgens het NIST-framework. Ook hebben we belangrijke softwareleveranciers gevraagd naar hun maatregelen rondom informatiebeveiliging. Daarnaast is het informatiebeveiligingsbeleid van l'escout

vernieuwd op basis van het BIC 4.0-framework voor woningcorporaties. De belangrijkste acties hieruit zijn geprioriteerd voor de komende jaren.

### Sturen op onderhoud, betaalbaarheid en toekomstbestendige keuzes

In 2025 is een belangrijke stap gezet in het vergroten van het inzicht in de kwaliteit van de woningvoorraad en de bijbehorende onderhoudsopgave. Het onderhoudsbeleid is herijkt en de meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB) geactualiseerd. Hierdoor hebben we een aanzienlijk beter beeld van de bouwtechnische staat en de onderhoudsbehoefte van de portefeuille. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat dit inzicht zich verder ontwikkelt en dat aanvullende aanpassingen in de MJOB en bouwstromen te verwachten zijn.

Tegen de achtergrond van stijgende onderhoudskosten en hogere rentelasten is het noodzakelijk dat we de maatschappelijke ambities kritisch tegen het licht houden. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging in de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Het herijkte onderhoudsbeleid biedt hiervoor richting, met een nadrukkelijker focus op duurzame instandhouding en financiële haalbaarheid. In de verdere doorontwikkeling van de MJOB en de bouwstromen wordt hier rekening mee gehouden.

Vanuit het perspectief van instandhouding onderzoekt l'escout parallel de toepasbaarheid van het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) als ondersteunend instrument voor toekomstbestendige keuzes in de portefeuille. Op basis van actuele data, voortschrijdend inzicht en scenarioanalyses werken we in 2026 toe naar strategische besluitvorming over de woningvoorraad. Zo kunnen investeringen en onderhoud gericht worden ingezet om de kwaliteit duurzaam te borgen, binnen de beschikbare financiële ruimte en met de mogelijkheid om op tijd bij te sturen.

# Onze inzet voor ESG en de Duurzame Ontwikkelings- doelen

# Onze inzet voor ESG en de Duurzame Ontwikkelingsdoelen

In 2025 hebben we onze inzet op ESG (Environmental, Social en Governance) en de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals, SDG's) verder verdiept en verankerd in onze organisatie. Onze zes routes vormen daarbij het fundament. Ze geven richting aan onze bijdrage aan een duurzame, inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving.

## ESG als onderdeel van ons dagelijks handelen

Waar ESG in 2024 vooral richting gaf, is het in 2025 steeds meer onderdeel geworden van ons dagelijks handelen. Bij belangrijke besluiten wegen we structureel de impact op milieu, maatschappij en goed bestuur mee. Dit helpt ons bewuste keuzes te maken, risico's beter te beheersen en waarde toe te voegen voor onze huurders, medewerkers en partners. We zien dat deze werkwijze leidt tot meer samenhang in onze keuzes en betere onderbouwing van besluiten, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en transparantie.

## Onze bijdrage per thema

- Milieu (Environmental)  
We blijven investeren in het verduurzamen van onze woningvoorraad. Door woningen energiezuiniger te maken en duurzame oplossingen toe te passen, verlagen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot en dragen we bij aan betaalbare woonlasten voor onze huurders.
- Sociaal (Social)  
Onze inzet is gericht op sterke, leefbare wijken waar bewoners zich thuis voelen. We zorgen voor betaalbare woningen en werken samen met partners aan initiatieven die ontmoeting, gezondheid en inclusie stimuleren.
- Bestuur (Governance)  
We handelen transparant en zorgvuldig. Door ESG expliciet onderdeel te maken van onze besluitvorming, vergroten we de kwaliteit, uitlegbaarheid en consistentie van onze keuzes.

## Koppeling met onze routes en de SDG's

Onze routes dragen concreet bij aan verschillende SDG's:

- Routes 1 en 2 versterken de verbinding met bewoners en wijken en dragen bij aan doelen zoals geen armoede, goede gezondheid en het verminderen van ongelijkheid.
- Routes 3 en 4 richten zich op duurzaam en betaalbaar wonen, in lijn met doelen rond duurzame energie, klimaatactie en leefbare steden.
- Routes 5 en 6 ondersteunen goed werkgeverschap, innovatie en samenwerking, passend bij doelen op het gebied van werk, infrastructuur en partnerschap.

## Van inzicht naar impact

Sinds de tweede helft van 2024 toetsen we besluitennotities expliciet op ESG-impact. In 2025 hebben we deze werkwijze verder aangescherpt en breder toegepast. Hierdoor krijgen we steeds beter inzicht in de effecten van onze keuzes en kunnen we gericht sturen op onze maatschappelijke bijdrage.

De komende jaren bouwen we hierop voort. In 2025 zetten we een belangrijke stap in het verder concretiseren en meetbaar maken van onze bijdrage aan de SDG's. In onze jaarlijkse infographic l'escout in cijfers maken we deze koppeling zichtbaar door resultaten en kengetallen te verbinden aan de bijbehorende SDG's. Door per onderdeel expliciet te laten zien aan welk doel het bijdraagt, brengen we meer samenhang aan en maken we onze impact beter inzichtelijk voor onze stakeholders.



# **Prestatie- afspraken en Bod op de Woonvisie 2025**

# Prestatieafspraken en Bod op de Woonvisie 2025

De huidige prestatieovereenkomst is in 2020 vastgesteld tussen de gemeente Vlissingen, de woningcorporaties l'escout en Zeeuwend en de beide huurdersorganisaties. Deze prestatieovereenkomst benoemt onze gezamenlijke visie en onze bijdragen (prestaties) aan de volgende vier thema's, zoals die in het gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 zijn beschreven:

- Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad
- Vitale en gezonde wijken
- Naar een klimaat- en energie-neutrale woningvoorraad
- Wonen met zorg

De benoemde prestaties in de prestatieovereenkomst vormen het kader voor het jaarlijks door de corporaties aan te leveren bod aan de gemeente: een overzicht – afgestemd met de eigen huurdersorganisatie – met werkzaamheden en activiteiten voor de komende vijf jaar voorzien van een financiële paragraaf. Met het jaarlijks bod maken de corporaties – per thema – duidelijk welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van volkshuisvestelijk beleid.

Het Bod op de Woonvisie 2024 is voor 1 juli 2023 ingediend bij de gemeente Vlissingen. De gemeente Vlissingen heeft op 26 oktober 2023 in een schriftelijke reactie aangegeven dat ons bod nauw aan sluit bij de doelstellingen en prioriteiten uit de huidige en toekomstige nieuwe Woonvisie van de gemeente.

Volgens afspraak heeft er in 2024 twee keer een Breed Bestuurlijk Overleg plaatsgevonden, in het voor- en najaar. Hierbij zijn alle partijen vertegenwoordigd. In dit overleg worden o.a. de behaalde resultaten van het bod op de woonvisie van het voorgaand jaar en de voortgang van het Bod van het huidig jaar besproken. 4 á 5 maal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats (bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeente en corporaties). Hierin wordt onder andere de voortgang van de diverse (nieuwbouw)projecten besproken.

In het onderstaande overzicht staat weergegeven welke speerpunten l'escout in het Bod heeft opgenomen en wat daarvan gerealiseerd is.

Onderwerp	Wat waren we van plan	Wat is gerealiseerd?
<b>Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen</b>	Het op peil houden van een kwalitatief goede en passende woningvoorraad door renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw en uitbreidingsnieuwbouw; we leveren in 2025 ruim 100 nieuwbouwwoningen op in het Scheldekwardier, Scheldebuurt e.o. en het Middengebied (Crocuslaan);	In 2025 heeft l'escout 70 woningen in het Scheldekwardier, 24 woningen in de Scheldebuurt en 26 woningen in de Crocuslaan e.o. opgeleverd. In totaal 120 woningen.
	Bevordering doorstroming;	Huurders van l'escout kunnen door middel van het instrument doorstromingsvoorrang met voorrang doorstromen naar een passende woning.
	We baseren de jaarlijkse huuraanpassing op de gemaakte afspraken in de Nationale Prestatieafspraken;	In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken om de gemiddelde huursomstijging te beperken tot 4,5% voor 2025. Met het toepassen van een (gedifferentieerde) huurverhoging van (gemiddeld) 4,5% sluiten we hierbij aan.

<b>Energie en Duurzaamheid</b>	Uitvoeren van de gemeentelijke warmtetransitie-visie, door samenwerking met de gemeente aan het 'Programma Aardgasvrije Wijken' (PAW) waarbij de komende jaren ongeveer 500 woningen van l'escout aardgasvrij worden gemaakt;	Aan dit project is gedurende geheel 2025 gewerkt. Naar verwachting komt er in 2026 duidelijkheid over de levensvatbaarheid van dit project.
<b>Aanpak energiearmoede</b>	Samen met de gemeente en Zeeuwsland willen we in het kader van het project 'energiearmoede' energiecoaches opleiden, die bewoners voorlichting geven over energiezuinig gedrag. Hierbij wordt ook een combinatie gemaakt met een klussendienst voor het uitvoeren van kleine ingrepen en verbeteringen in huis.	Huurders van l'escout en Zeeuwsland kunnen vanaf begin 2026, net als huiseigenaren, een beroep doen op de subsidiegelden vanuit het Rijk, voor het uitvoeren van praktische energiebesparende maatregelen in hun woning.
<b>Inzet in wijken en buurten</b>	Samen met bewoners, gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen een bijdrage leveren aan het versterken van de samenredzaamheid van wijken en buurten;	Eind 2024 is een buurtverbinder samen met de Buurtteams aan de slag gegaan in de wijk Bossenburg. Dit gebeurt in het kader van community building, wat moet bijdragen aan het versterken van de samenredzaamheid in deze buurt.
	Deelname aan het project Buurtbemiddeling;	We hebben onze deelname gecontinueerd aan het project Buurtbemiddeling;
	Deelname aan het project Wonen en Werken;	We hebben onze deelname gecontinueerd aan het project Wonen en Werken;
<b>Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg</b>	Bijdrage leveren aan de (gemeentelijke) taakstelling huisvesting statushouders;	In 2025 is de gemeentelijke taakstelling behaald. l'escout heeft in dit kader 18 woningen beschikbaar gesteld.
	Uitvoering van het programma 'Weer Thuis'. Het creëren van een goede thuisbasis, zodat een cliënt bij uitstroom uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang zijn plek terugvindt in de samenleving;	In 2025 heeft l'escout 11 woningen beschikbaar gesteld ten behoeve van het programma 'Weer Thuis'.

# Financiële continuïteit en sturing

# Financiële continuïteit en sturing

## Kader en normering

De financiële continuïteit van l'escaut vormt het fundament onder onze maatschappelijke ambities. Voor financiële sturing zijn de externe normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een randvoorwaarde. Om tijdig te kunnen bijsturen, hanteren we daarnaast interne signaleringsnormen.

## Strategische balans en vastgoedkwaliteit

Onze koers wordt bepaald door de balans tussen volkshuisvestelijke opgaven – kwaliteit (waaronder duurzaamheid), beschikbaarheid en betaalbaarheid – en onze financiële spankracht.

## Investeringskracht en financiering

De komende jaren investeert l'escaut aanzienlijk meer dan de exploitatie uit de bestaande portefeuille genereert. Dit resulteert in een voorziene stijging van onze leningenportefeuille. Daarbij is ons financiële beleid onveranderd erop gericht om:

- onze kredietwaardigheid te borgen, zodat een positief oordeel van het WSW behouden blijft en toegang tot financiering is gewaarborgd.
- binnen de kaders van de Aw te blijven.

De maatschappelijke ambities van l'escaut hebben financiële consequenties. In de portefeuillestrategie (welk vastgoed is er nodig voor de komende jaren) zoeken we een evenwicht tussen de financiële kaders en de volkshuisvestelijke opgaven: duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Het financieel vermogen wordt ingezet om het maatschappelijk rendement te optimaliseren, waarbij de financiële continuïteit van l'escaut een randvoorwaarde is.

## Liquiditeit en Treasury

De actuele liquiditeitspositie van l'escaut is solide. Om onze grote investeringsagenda te faciliteren, maken we waar nodig gebruik van nieuwe financiering. Onze variabele hoofdsomleningen bieden hierbij de noodzakelijke flexibiliteit om acute

financieringsbehoeften efficiënt in te vullen. De treasury-commissie houdt de financieringsbehoefte en de marktontwikkelingen nauwgezet in de gaten en adviseert over passende maatregelen om de financierbaarheid ook op de lange termijn te garanderen.

## Risico's en beheersmaatregelen

l'escaut opereert in een omgeving waarin externe ontwikkelingen en interne factoren invloed hebben op het realiseren van de volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen. In het kader van een beheerste bedrijfsvoering hebben we de belangrijkste risico's voor de periode 2026–2030 in kaart gebracht en passende beheersmaatregelen geformuleerd.

- **Politieke en regulatoire ontwikkelingen**  
De corporatiesector is in belangrijke mate afhankelijk van overheidsbeleid. Recente discussies rondom huurbevriezing benadrukken de mogelijke impact van beleidswijzigingen op de huurinkomsten en daarmee de financiële positie van l'escaut. We volgen ontwikkelingen in wet- en regelgeving actief en houden in onze meerjarenbegroting rekening met verschillende beleidsmatige scenario's. Daarnaast houden we flexibiliteit in de investeringsplanning om tijdig op wijzigingen te kunnen inspelen.
- **Macro-economische ontwikkelingen**  
De economische vooruitzichten kenmerken zich door onzekerheid, onder meer als gevolg van inflatieontwikkelingen en rentebewegingen. Een scenario met aanhoudend hogere inflatie en rente kan leiden tot stijgende onderhouds- en financieringslasten en druk op de operationele kasstromen. l'escaut past waar mogelijk huurindexatie toe binnen wettelijke kaders en stuurt actief op kostenbeheersing.
- **Financiële positie**  
Hoewel externe ontwikkelingen en een toenemende investeringsopgave druk zetten op de financiële

uitgangspositie, hebben de sterke resultaten in 2025 geleid tot een hoge solvabiliteit en een solide weerstandsvermogen. Toch zal de toekomstige financiële positie van l'escout naar verwachting onder druk komen te staan door de diverse opgaven (zie ook paragraaf financiële ratio's). We bewaken onze financiële continuïteit door middel van meerjaren prognoses en een zorgvuldige prioritering van investeringen. Hierbij wordt nadrukkelijk gestuurd op het in balans houden van maatschappelijke opgaven en financiële draagkracht.

- **Demografische ontwikkelingen**

Veranderingen in de samenstelling en omvang van de bevolking kunnen op termijn invloed hebben op de vraag naar sociale huurwoningen. In bepaalde scenario's kan dit leiden tot toenemende leegstand of een veranderende woningbehoefte. l'escout houdt regionale demografische ontwikkelingen actief in de gaten en past haar portefeuillestrategie hierop aan, onder meer door flexibiliteit in inzet en transformatie van vastgoed.

- **Kwaliteit van het vastgoed**

Onvoldoende inzicht in de technische staat van het vastgoed kan leiden tot onverwachte onderhoudsuitgaven. De afgelopen jaren hebben we stappen gezet om het inzicht in de kwaliteit van ons bezit te verbeteren, onder andere door een nieuwe MJOB en aanvullende onderzoeken. Deze inzichten gebruiken we om het planmatig onderhoud verder te optimaliseren en financiële risico's beter te beheersen.

- **Duurzaamheidsopgave**

De verduurzaming van de woningvoorraad vraagt om substantiële investeringen. Hogere kosten of aangescherpte eisen kunnen leiden tot een grotere financiële druk dan voorzien. l'escout werkt met meerjarige investeringsprogramma's en monitort ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving en technologische innovaties. Waar nodig stellen we plannen bij om zowel duurzaamheidsdoelen als financiële haalbaarheid te waarborgen.

- **Integriteits- en frauderisico's**

Binnen processen zoals verhuur, onderhoud en inkoop bestaat het risico op fraude en belangenverstrengeling, bijvoorbeeld in de vorm van onrechtmatige toewijzingen of onjuiste facturatie. l'escout hanteert interne beheersmaatregelen zoals functiescheiding, autorisatieprocedures en periodieke controles. Daarnaast blijven we aandacht besteden aan integriteitsbewustzijn binnen de organisatie.

- **Klimaatrisico's**

Klimaatverandering kan leiden tot fysieke risico's, zoals schade door extreem weer, en tot strengere regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Dit kan resulteren in hogere onderhouds- en investeringskosten. l'escout houdt rekening met deze risico's in haar onderhouds- en investeringsplanning en neemt waar mogelijk preventieve maatregelen om de impact van klimaat-gerelateerde gebeurtenissen te beperken.

### Samenvattend

De genoemde risico's kunnen invloed hebben op het realiseren van de doelstellingen van l'escout. Door een samenhangend stelsel van maatregelen, continue monitoring en bijsturing waar nodig, streven we ernaar deze risico's beheerst te houden en onze maatschappelijke opgave duurzaam te blijven realiseren.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

l'escout waardeert haar vastgoed in de jaarrekening op basis van marktwaarde in verhuurde staat, volgens het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. Wij passen hierbij de methodiek van de 'full-versie' toe. Onze vastgoedportefeuille bestaat voornamelijk uit woningen. Daarnaast hebben we een relatief kleine portefeuille aan bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg-onroerend goed (BOG/MOG/ZOG) en parkeergelegenheden in ons bezit.

Portefeuilleinformatie	2025	2024
Woningen	5.931	5.863
BOG, MOG en ZOG	44	44
Parkeren	226	226
	6.201	6.133

l'escout laat jaarlijks roulerend een derde deel van haar portefeuille volledig taxeren. Twee derde deel wordt door een externe taxateur van een markttechnische update voorzien. Sinds verslagjaar 2024 is de waardering uitgevoerd door twee taxateurs. Voorheen werd de gehele taxatie verzorgd door één en dezelfde taxateur. De nieuw bijgekomen taxateur heeft in verslagjaar 2025 een derde deel volledige taxatie en een derde deel markttechnische update voor haar rekening genomen.

De marktwaarde van onze vastgoedportefeuille is in 2025 gestegen met € 72,5 mln. naar € 816 mln. Onderstaand overzicht geeft per type vastgoed aan welke wijzigingen bijdragen aan deze waardeinstijging.

In € mln	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	
<b>Waarde 2024</b>	<b>€ 716,1</b>	<b>€ 0,0</b>	<b>€ 21,4</b>	<b>€ 737,5</b>	<b>€ 3,0</b>	<b>€ 2,9</b>	<b>€ 0,1</b>	<b>€ 6,0</b>	<b>€ 743,5</b>
Voorraadmutaties	€ 25,4	€ 0,0	€ 0,0	€ 25,4	-€ 0,3	-€ 0,3	€ 0,0	-€ 0,3	€ 25,1
Vastgoedgegevens	€ 20,4	€ 0,0	€ 0,7	€ 21,1	€ 0,0	€ 0,2	€ 0,0	€ 0,2	€ 21,3
Methodische wijzigingen	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Marktontwikkelingen	€ 26,2	€ 0,0	-€ 0,2	€ 26,0	€ 0,2	-€ 0,1	€ 0,0	€ 0,1	€ 26,0
<b>Waarde 2025</b>	<b>€ 788,1</b>	<b>€ 0,0</b>	<b>€ 21,9</b>	<b>€ 810,0</b>	<b>€ 2,9</b>	<b>€ 3,0</b>	<b>€ 0,1</b>	<b>€ 6,0</b>	<b>€ 816,0</b>

### l'escout waardeontwikkeling Marktwaarde 2024 - 2025 (€ 1 mln.)



Enkele opvallende en noemenswaardige effecten die van invloed zijn op de waardeontwikkeling:

#### Voorraadmutaties

- In het jaar 2025 is binnen één complex de tweede fase gesloopt met 34 EGW te Vlissingen. Deze onttrekking van 34 woningen uit onze vastgoedvoorraad zorgt voor een negatieve voorraadmutatie van € 2,6 mln.
- De verkoop van 18 DAEB-woningen zorgt voor een negatieve voorraadmutatie van € 2,1 mln.
- Het opleveren van 51 nieuwbouw MGW en de oplevering van 69 EGW in Vlissingen zorgen voor een positieve voorraadmutatie van € 29,9 mln.

#### Vastgoedgegevens

- De gemiddelde contractuur van woongelegenheden is gestegen van € 573,81 naar € 599,77 (4,52%). Dit positieve effect op de marktwaarde is € 19,4 mln.
- Vanaf 1 juli 2025 was de huurstijging voor sociale huurwoningen maximaal 5,0%. Wanneer de kale huur € 350,- of lager per maand was, dan volgde maximaal € 25,- verhoging. Corporaties moeten zich in 2025 houden aan een maximale gemiddelde huurstijging van 4,5% over hun gehele woningvoorraad. De gemiddelde maximale huur van woongelegenheden is gestegen van € 927,56 naar € 933,28 (0,62%), met een positief effect van € 1,9 mln.
- De gemiddelde mutatiegraad door-exploiteren van woongelegenheden is licht gestegen, met een positief effect op de marktwaarde van € 2,6 mln.
- Het gemiddelde percentage woongelegenheden met achterstallig onderhoud is gedaald, in overeenstemming met de nieuwe uitgangspunten zoals opgenomen in de Position Paper achterstallig onderhoud. Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woongelegenheden is gestegen van € 18.500 naar € 24.000. Per saldo brengt dit een negatief effect met zich mee van € 4,1 mln.

#### Marktonwikkelingen

- De marktwaarde is voor een belangrijk deel afhankelijk van de inschattingen van (toekomstige) marktontwikkelingen. Deze komen tot uitdrukking in de full-waardering en worden bepaald door de (externe) taxateur.
- De gemiddelde reguliere huurstijging van woongelegenheden per jaar is gedaald van 2,90% naar 2,81% (-0,09 procentpunt). Dit brengt een negatief effect met zich mee van € 8,9 mln.
- De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen

van € 848,45 naar € 893,87 (5,35%) met een positief effect van € 5,6 mln.

- In 2025 zien we dat de leegwaarde de ingezette stijging van 2024 heeft voortgezet. De gemiddelde leegwaarde van woongelegenheden is gestegen van € 199.713 naar € 220.296 (10,3%). Dit heeft een positief waarde-effect van € 32,3 mln. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woongelegenheden per jaar zorgt voor een positief effect op de marktwaarde van € 8,1 mln.
- Hiertegenover staat het negatieve effect van € 30,5 mln. vanwege de verhoogde disconteringsvoet. De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis, die wordt gebruikt bij het berekenen van de netto contante waarde. De disconteringsvoet is een parameter waarin het risico van de markt wordt weergegeven, met name door de toegenomen onzekerheid wat betreft de economische instabiliteit en gestegen rente. Deze parameter disconteringsvoet is in het door-exploiteersscenario met 0,42 procentpunt gestegen en in het uitpondscenario met 0,60 procentpunt.
- De exit yield is een parameter waarin in eerste instantie wordt gekeken naar het huidige aanvangsrendement (huur ten opzichte van de waarde). Daarnaast wordt rekening gehouden met toekomstige marktontwikkelingen, risico's en renteontwikkelingen, om datzelfde rendement in te schatten aan het eind van de looptijd (jaar 15). Een daling van de exit yield zorgt voor een waardestijging van € 16,7 mln. De parameter exit yield is zowel in het door-exploiteersscenario gedaald (0,42 procentpunt) als in het uitpondscenario (2,36 procentpunt).

#### Van marktwaarde naar beleidswaarde

De beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt en de 'echte' verwachting op basis van het beleid. In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met beleidseffecten van de corporatie, waarmee het vermogen van de corporatie een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar, waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is met bewuste beleidskeuzes rondom bijvoorbeeld beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen.

Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde) is ongeveer € 457 mln. Wanneer op beleidswaarde zou worden gewaardeerd, daalt het eigen vermogen met ongeveer € 457 mln. Dit is het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is (maatschappelijke bestemming). Feitelijk is dit het deel van het vermogen dat l'escout (onrendabel) investeert

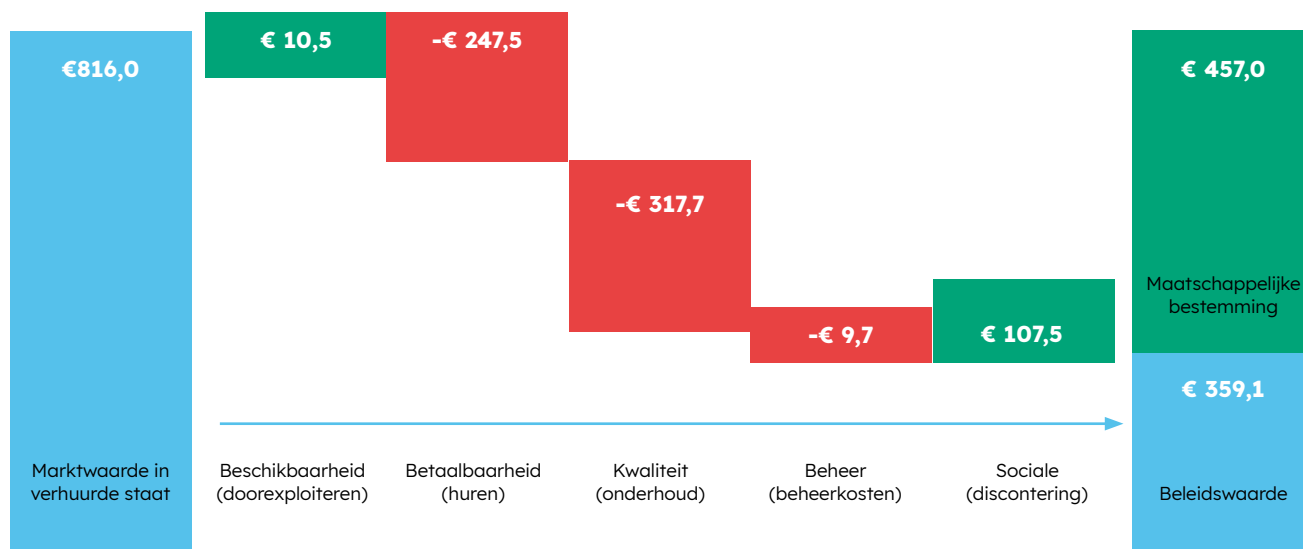
om aan haar sociaal-maatschappelijke doelstellingen te voldoen. Het grootste deel hiervan is kwaliteit (onderhoud); het hogere kwaliteitsniveau van onze woningen vraagt om inrekening van hogere toekomstige onderhoudslasten, overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Een ander belangrijk deel bestaat uit betaalbaarheid. l'escout vraagt vrijwel nooit de markthuur, maar juist een lager bedrag om de betaalbaarheid voor de doelgroep te behouden.

Om tot de beleidswaarde te komen, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, heeft l'escout de volgende vier afslagen gehanteerd:

- **Stap 1:** Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'door-exploiteren' (in plaats van het hoogste scenario van 'door-exploiteren en uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met de verkoop van vastgoed. De eindwaarde voor alle woningen wordt vanaf deze stap berekend volgens het voorschrift in het handboek marktwaardering. De exit yield wordt hier losgelaten. De eeuwigdurende exploitatie wordt benaderd via een 60-jaars horizon zonder eindwaarde. Deze stap kan zowel een positief als negatief effect hebben. De stijging van de vastgoedwaardering met € 10 mln. is een gevolg van het vervallen van de overdrachtsbelasting, het scenario-effect (veronderstelling van door-exploiteren), de 60-jaars horizon en de aangepaste eindwaardemethodiek.
- **Stap 2:** De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. l'escout hanteert in haar beleid een streefhuurklasse die gebaseerd is op de Woningwaarderingstelselpunten (WWS) van de woning, met een streefhuur van gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur. De streefhuur van het DAEB-bezit wordt automatisch afgetopt op de maximale lagehuurgrens. Ook is het mogelijk om af te wijken van de reguliere huurverhoging uit de marktwaarde. De daling van de waarde met € 247 mln. is het gevolg van lagere beleidshuren.
- **Stap 3:** Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
  - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
  - c) Het onderhoudsdeel van de ingrijpende verbouwingen is ingerekend in de beleidsonderhoud beleidswaarde
  - d) Uitgaan van inrekening 60-jaars onderhoudsbegroting. Wij hanteren hiervoor de vastgestelde onderhoudsbegroting 2026. Het verschil in de uitgaven, om het bezit gedurende de door ons ingeschatte levensduur aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen, is € 318 mln.
- **Stap 4:** Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Gemiddelde norm berekend over kasstromen 15-jaars periode. Deze periode is gebaseerd op een gedetailleerde begroting en geeft voldoende inzicht in de verwachte structurele kostenontwikkeling, inclusief cyclische schommelingen.
  - b) Kostenverdeling volgens verdeelsleutels functionele winst- en verliesrekening. De waarde daalt in deze stap met € 9,7 mln.
- **Stap 5:** Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet van woonegelegenheden met classificatie DAEB is gestegen van 4,17% naar 4,22% (0,05 procentpunt). De sociale disconteringsvoet van woonegelegenheden met classificatie Niet-DAEB is gestegen van 4,70% naar 4,76% (0,06 procentpunt).

De waterval maakt inzichtelijk hoeveel vermogen l'escout inzet voor de maatschappelijke categorieën.

### l'escout van Marktwaaarde naar Beleidswaarde (€ 1 mln.)



### Toelichting beleidswaardeontwikkeling

Ten opzichte van 2024 is de beleidswaarde in 2025 gedaald met € 85,6 miljoen naar € 359,1 miljoen, wat neerkomt op een afname van 19% (2024: stijging van 40,4%). De daling wordt hoofdzakelijk verklaard door negatieve parameterwijzigingen van € 110,6 miljoen. De negatieve parameterimpact (-€ 110,6 mln) wordt gedomineerd door hogere onderhoudsnormen (-€ 183,6 mln), deels gecompenseerd door hogere beleidshuren (+€ 44,2 mln) en lagere beheerkosten (+€ 30,2 mln).

Daartegenover staan positieve effecten van € 7,4 miljoen als gevolg van voorraadmutaties en € 17,5 miljoen door overige wijzigingen in vastgoed- en waarderingparameters en marktontwikkelingen. Als gevolg hiervan is ook de verhouding tussen de beleidswaarde en de marktwaaarde afgenomen. Deze bedraagt ultimo 2025 44% van de marktwaaarde, ten opzichte van 59,8% in 2024 (afname van 15,8 procentpunt).

Stap	Verloop marktwaaarde naar beleidswaarde		Verloop marktwaaarde naar beleidswaarde	
	x € 1 mln.	In % van de marktwaaarde (1)	x € 1 mln.	In % van de marktwaaarde
	2025	2025	2024	2024
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	€ 816	100,0%	€ 744	100,0%
Stap 1: beschikbaarheid	€ 10	1,3%	€ 58	7,8%
Stap 2: betaalbaarheid	€ -247	-29,0%	€ -236	-23,9%
Stap 3: kwaliteit	€ -318	-68,0%	€ -213	-52,5%
Stap 4: beheer	€ -10	-69,2%	€ -41	-58,1%
Stap 5: sociale discontering	€ 107	-56,0%	€ 133	-40,2%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€ 359</b>	<b>44%</b>	<b>€ 445</b>	<b>59,8%</b>

(1) Het effect op de marktwaaarde is cumulatief berekend

De grootste effecten op de beleidswaarde 2025 zijn:

- De sociale disconteringsvoet van woonegelegenheden met classificatie DAEB is gestegen van 4,17% naar 4,22% (0,05 procentpunt). De sociale disconteringsvoet van woonegelegenheden met classificatie Niet-DAEB is gestegen van 4,70% naar 4,76% (0,06 procentpunt). Gevolg: een daling van € 5,2 mln.
- De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van € 609,18 euro naar € 638,86 euro (4,87%). De gemiddelde beleidshuur van Niet-DAEB-woningen is gestegen van € 859,01 euro naar € 879,42 euro (2,38%). Samen met de aanpassing van de huurstijging geeft dat een positief effect van € 42,8 mln.
- De gemiddelde contracthuur van woonegelegenheden is gestegen van € 573,81 euro naar € 599,77 euro (4,52%). Samen met de aanpassing van de grondslag indexatie contracthuur BOG/MOG/ZOG heeft dit een positief effect van € 24,3 mln.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gestegen van € 3.003,05 euro naar € 3.836,35 euro (27,75%). De gemiddelde onderhoudsnorm van Niet-DAEB-woningen is gestegen van € 4.158,48 euro naar € 5.163,83 euro (24,18%). De reden hiervoor is de actualisatie van het meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit. Daarnaast is het onderhoudsdeel van de ingrijpende verbouwingen ingerekend in het beleidsonderhoud. In totaal geeft dit een negatief effect van € 183,6 mln.
- De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen is gedaald van € 1.064,50 euro naar € 932,77 euro (-12,37%). De gemiddelde beheernorm van Niet-DAEB-woningen is gedaald van € 1.344,35 euro naar € 1.188,28 euro (-11,61%), wat een stijging van € 30,2 mln. met zich meebrengt.
- Het effect van voorraadmutaties is € 7,5 mln. positief. Daarnaast hebben wijzigingen in vastgoed- en waarderingsparameters, overige parameters beleidswaarde en marktontwikkelingen een negatief effect van € 2,3 mln.

## Treasury

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury is het afdoende beschikbaar hebben en houden van de financiële middelen tegen zo laag mogelijke kosten. Het treasury-beleid is met name gericht op financierings- en beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor het treasury-beleid. Besluiten over concrete (trans)acties op het gebied van treasury vinden plaats binnen de geldende kaders en afspraken en volgens de daarvoor geldende procedures, gecontroleerd door de controller, met en na instemming (via een besluit) van het bestuur.

De treasury-commissie komt minimaal twee keer per jaar bij elkaar. Door goedkeuring van het treasury-jaarplan, normaliter tegelijkertijd met de goedkeuring van de meerjarenbegroting, geeft de RvC mandaat aan de uitvoering van de geplande acties en transacties. De commissie bespreekt de uitvoering van het treasury-jaarplan, de voorgestelde transacties en de afwikkeling van de in de afgelopen periode uitgevoerde treasury-activiteiten, toegelicht door de treasury-adviseur. De treasury-commissie adviseert het bestuur.

Bepalend voor de treasury-activiteiten zijn vooral de verwachte kasstromen, zoals vastgelegd in de actuele begroting en de daaraan gekoppelde meerjarenbegroting. Aan de hand van deze kasstromen stelt l'escout de financieringsbehoefte vast en komt de liquiditeitenplanning aan bod. Daarnaast vindt een nadere analyse plaats van de renterisico's en komt (indien van toepassing) het onderwerp financiering aan bod. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de verwachte geld- en kapitaalmarkttransacties én de krediet- en renterisico's.

Het is belangrijk dat l'escout kredietwaardig is en blijft om toegang te krijgen en te behouden tot de kapitaalmarkt. Uitgangspunt daarbij is dat de aan te trekken financiering zoveel mogelijk met (relatief goedkope) WSW-geborgde leningen wordt ingevuld.

Om voor borging in aanmerking te komen, en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt te behouden, moet l'escout voldoen aan de normen van de financiële ratio's van het WSW én moeten wij een voldoende beoordeling behalen voor de bedrijfsrisico's (24 business risk-vragen) die het WSW heeft gedefinieerd.

De gemiddelde rentevoet van de vastrentende leningen van l'escout is in 2025 3,03% (2024: 2,99%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel *duration* genoemd, bedraagt eind 2025 12,6 (2024: 14,5). l'escout heeft in 2025 voor € 8 mln. aan nieuwe leningen afgesloten en € 6 miljoen opgenomen van de variabele hoofdsomleningen ter herfinanciering van aflopende leningen en nieuwe investeringen.

De discontinuïteitsratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de dekkingsratio en de onderpandratio houden rekening met de marktwaarde van de leningen. Deze bedraagt eind 2025 € 143,1 mln. (2024: € 141,8 mln.). De stijging wordt veroorzaakt door een dalende swapcurve op basis van de zesmaandelijks Euribor-rente.

De rentelasten per woning voor 2025 bedragen € 635 (2024: € 519). l'escout heeft eind 2025 een relatief lage schuld per woning van € 25.164 (2024: € 23.220).

Door een evenwichtige spreiding aan te brengen in ons renterisico, willen we voor een beperkt deel van de financiering een jaarlijkse renteaanpassing of aflossing. Hiermee beheersen we het renterisico en wordt het jaarresultaat minder gevoelig voor renteschommelingen.

De rentegevoeligheid van corporaties neemt in de toekomst toe, door de sterke toename van de financieringsomvang. Wanneer de renteparameters uit de begroting voor alle jaren verhoogd worden met 1%, heeft dit tot gevolg dat de totale rente-uitgaven in de planningsperiode (10 jaar) toenemen van € 91 miljoen naar € 107,9 miljoen. Dit heeft zijn weerslag op de operationele kasstroom.

## Analyse jaarresultaat 2025

Het boekjaar 2025 sluiten we af met een positief jaarresultaat van € 49,5 mln. Onderstaand overzicht laat de verschillen zien met het jaarresultaat 2024 van € 5,0 mln.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening	Jaarrekening	Verschil	
	2025	2024	in €	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.739	13.864	875	6%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.473	1.191	282	24%
Waardeverandering vastgoedportefeuille	43.810	187	43.623	23328%
Nettoresultaat overige activiteiten	49	34	15	44%
Overige organisatiekosten	-3.000	-3.290	290	-9%
Leefbaarheid	-1.358	-1.057	- 301	28%
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>55.713</b>	<b>10.930</b>	<b>44.783</b>	<b>410%</b>
Financiële baten en lasten	-3.530	-3.921	391	-10%
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>52.183</b>	<b>7.009</b>	<b>45.174</b>	<b>645%</b>
Vennootschapsbelasting	-2.734	-1.999	-735	37%
Resultaat deelneming	26	29	-3	- 10%
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>49.475</b>	<b>5.039</b>	<b>44.436</b>	<b>882%</b>

Wat direct opvalt is dat het jaarresultaat in 2025 sterk wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille van ongeveer € 43,8 mln. Dit veroorzaakt ook grotendeels het verschil in jaarresultaat ten opzichte van 2024.

De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille worden met name veroorzaakt door de marktwaardestijging van het Vastgoed in exploitatie van € 47,2 miljoen (2024: € -0,4 miljoen). De voornaamste redenen voor deze marktwaardestijging ten opzichte van voorgaand verslagjaar, is de oplevering van 120 nieuwbouw DAEB-woningen. Daarnaast is er een stijging van de gemiddelde leegwaarde en gemiddelde contracturen van onze woongelegenheden.

Met de impact van de toekomstige marktontwikkelingen, risico's en renteontwikkelingen die zijn verwerkt in de disconteringsvoet en exit yield, is de waardeverandering compleet. Een uitgebreide toelichting is opgenomen in het jaarverslag, in het onderdeel 'Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde'.

Daarnaast vallen de volgende zaken op:

Het exploitatieresultaat is met ongeveer € 0,9 miljoen toegenomen. Dit wordt met name veroorzaakt door enerzijds € 2,1 mln. hogere huuropbrengsten en € 0,5 mln. lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Anderzijds zijn de onderhoudslasten met € 1,6 mln. gestegen.

Het verkoopresultaat is gestegen met € 0,3 miljoen. In totaal zijn 18 woningen verkocht (2024: 16 woningen) waarbij de gemiddelde verkoopprijs is toegenomen met € 12.635. De overige organisatiekosten zijn per saldo met ongeveer € 290.000 toegenomen, als gevolg van uiteenlopende positieve en negatieve effecten. Daaronder bevindt zich een incidentele last in 2024 van € 130.000, wegens het afboeken van een btw-vordering op de Belastingdienst.

De financiële baten en lasten zijn met ongeveer € 0,4 miljoen afgenomen, als gevolg van hogere rente aan kredietinstellingen en een lagere rentetoekening aan voorzieningen voor onrendabele investeringen. De

belastinglast is met ongeveer € 0,7 miljoen toegenomen, voornamelijk door een stijging van de latente belastingposities.

### Analyse jaarresultaat t.o.v. de begroting

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening	Begroting	Vershil
	2025	2025	in €
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille, overige activiteiten, leefbaarheid en verkopen	11.903	11.849	54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.810	8.865	34.945
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>55.713</b>	<b>20.714</b>	<b>34.999</b>
Financiële baten en lasten	-3.530	-4.014	484
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>52.183</b>	<b>16.700</b>	<b>35.483</b>
Vennootschapsbelasting	-2.734	-2.700	-34
Resultaat deelnemingen	26	-	26
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>49.475</b>	<b>14.000</b>	<b>35.475</b>

De afwijking van het jaarresultaat ten opzichte van de begroting wordt grotendeels verklaard door enerzijds een € 34,9 miljoen hogere marktwaardemutatie, voornamelijk als gevolg van voorraadmutaties, stijging van de gemiddelde leegwaarde en gemiddelde contracturen van onze woonegelegenheden en gewijzigde externe parameters (met name rente en marktontwikkelingen). Anderzijds wordt de afwijking verklaard door € 0,5 miljoen lagere rentelasten dan begroot. Deze effecten zijn grotendeels niet-operationeel van aard en beperkt beïnvloedbaar. Gecorrigeerd voor deze effecten is het gerealiseerde jaarresultaat nagenoeg in overeenstemming met de begroting, hetgeen bevestigt dat de reguliere exploitatie binnen de gestelde kaders is gebleven.

### Verwachte Kasstromen 2026

Het overzicht hiernaast geeft een beeld van de verwachte kasstromen voor het jaar 2026, die gelijk zijn aan de initiële begroting 2026.

Kasstromen (x € 1.000)	Begroting
	2026 (€)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	
Ontvangsten	48.067
Uitgaven	-42.716
	<b>5.351</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	
Verkoop	4.454
Sloop	-657
Verbetering bestaand bezit	-26.355
Nieuwbouw huur	-13.386
Overig	215
	<b>-35.729</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	
Nieuwe leningen o/g	29.325
Aflossingen leningen o/g	-6
	<b>29.319</b>
Kasstroom uit balansmutaties	-847
Mutatie geldmiddelen	-1.906

## Blik vooruit

Corporaties balanceren tussen het bereiken van maatschappelijke doelstellingen en het bewaken van de financiële continuïteit. Voor l'escout is financiële continuïteit een randvoorwaarde om invulling te kunnen geven aan haar volkshuisvestelijke doelstellingen.

De meerjarenbegroting van l'escout laat de verwachte ontwikkeling van de financiële positie zien. Deze is gebaseerd op de verwachte macro-economische ontwikkelingen. Op dit moment staat l'escout er financieel goed voor. We beschikken over een gezonde operationele kasstroom en we hebben de ruimte om de komende jaren investeringen te doen. Daarnaast voldoen we aan de financiële ratio's die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren. Om onze maatschappelijke ambities (in lijn met de Nationale Prestatieafspraken) te kunnen verwezenlijken, zullen we de komende jaren meer geld moeten uitgeven dan we ontvangen. Dit betekent dat de financiële positie van l'escout onder druk zal komen te staan (zie ook paragraaf financiële ratio's).

De doelstelling is om altijd te blijven voldoen aan de financiële ratio's van de Aw en het WSW. Daarnaast wordt een zogeheten vluchtstrook (extra ruimte ten opzichte van de door de Aw en het WSW aangegeven financiële ratio's) gehanteerd, om eventuele risico's af

te vangen en ook in de toekomst voldoende financiële ruimte te hebben.

## Financiële ratio's

Ons financiële beleid vormt het kader waarmee de financiële continuïteit wordt geborgd, zodat we volkshuisvestelijke ambities nu en in de toekomst kunnen blijven realiseren. Naast ons eigen financiële beleid hebben we te maken met de toezichthouder.

De Aw beoordeelt onze financiële positie aan de hand van vier kengetallen: de rentedekkingsgraad (ICR), de loan-to-value (LTV) op beleidswaarde, de solvabiliteit op beleidswaarde en de dekkingsgraad op marktwaarde. Bij de ICR gaat het om de vraag in hoeverre l'escout in staat is om aan de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen. De andere ratio's laten op basis van het vermogen zien of er voldoende financieringsruimte is. De LTV op beleidswaarde geeft de verhouding weer tussen de omvang van de schuld en de waarde van het vastgoed. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het balanstotaal.

De normen uit het financiële beleid en de ratio's, gebaseerd op de geactualiseerde prognose, staan hieronder:

Financiële ratio's	Externe normen							
	AW/WSW	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	2,7	1,7	2,7	2,4	1,8	2,0	1,4
Loan to value (LTV)	< 70%	44%	42%	48%	52%	57%	61%	61%
Solvabiliteit	> 30%	55%	56%	53%	48%	44%	39%	39%
Dekkingsratio	< 70%	18%	19%	22%	25%	28%	29%	30%
Onderpandsratio	< 70%	17%	18%	21%	24%	27%	28%	29%

De ratio's zijn berekend op de enkelvoudige cijfers van l'escout. De uitgangspunten, zoals opgenomen in de geactualiseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2026-2030, zijn gebruikt voor het vaststellen van de ratio's. Hierbij is uitgegaan van de macro-economische parameters van Ortec Finance (OFS 2026 Q1).

Zoals uit de tabel hierboven blijkt, voldoen we bij alle kengetallen aan de externe norm. De exploitatie is voldoende om de rentelasten te dragen. Er is voldoende ruimte om bij te lenen voor nieuwbouw. De ICR ligt in de zes-jaarprognose boven de norm.

Wij hanteren, naast de harde externe normen, onze eigen normen (signaalwaarden) voor de financiële kengetallen.

De LTV en solvabiliteit laten zien dat wij de komende vijf jaar voldoen aan de externe en de interne normen. De ICR-ratio voldoet aan de externe normen, maar voldoet in 2031 niet aan de interne norm. Hiervoor zullen we in de komende meerjarenbegroting maatregelen treffen. De reden voor een eigen veiligheidsmarge is dat we de financiële continuïteit en financierbaarheid te allen tijde willen garanderen. Tegelijkertijd zijn we bereid om dicht op de externe financiële grenzen te opereren, zodat we maximaal presteren op onze maatschappelijke doelstellingen.

## Continuïteitsveronderstelling

De continuïteitsanalyse is opgesteld op basis van het beleidsmatige uitgangspunt van voortzetting van de activiteiten en ziet toe op een periode van ten minste twaalf maanden na balansdatum.

In het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn de belangrijkste strategische risico's geïnventariseerd, die een materiële invloed kunnen hebben op de financiële positie en kasstromen van l'escaut. Deze betreffen onder meer:

- **Politieke en fiscale onzekerheden**, waaronder (tijdelijke) huurbepalingen en wijzigingen in de vennootschapsbelasting;
- **Macro-economische risico's**, zoals stijging van loon- en prijsinflatie, bouwkosten, onderhoudskosten en rente;
- **Demografische en marktontwikkelingen**, met mogelijke gevolgen voor waarde en exploitatie;
- **Onvoldoende zicht op de kwaliteit van het woningbezit**, leidend tot extra (onvoorzien) onderhoud;
- **Ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen**, resulterend in hogere investeringsniveaus.

Deze risico's zijn passend bij de aard, omvang en context van een woningcorporatie en worden toereikend geacht voor een integrale beoordeling van de continuïteit. De scenario's zijn kwantitatief doorgerekend en consistent toegepast op exploitatie, investeringen, kasstromen en waarderingen. Ter onderbouwing van de continuïteitsveronderstelling zijn meerdere scenario's uitgewerkt, die zijn gebaseerd op verwachtingen over toekomstige ontwikkelingen:

- Basis scenario
- Pessimistisch scenario
- Optimistisch scenario

Het basis-scenario betreft scenario 1 (geen onzekerheid over de continuïteit) van de vier mogelijke continuïteitsscenario's uit bijlage 1 van RJ 170. Het pessimistische scenario kan worden gezien als scenario 2: zorgen over de continuïteit, maar geen materiële onzekerheid over de continuïteit.

Op basis van de uitgevoerde risicoanalyse, de doorgerekende scenario's en de beschikbare en realistische bijstuurmaatregelen, concluderen we dat er sprake is van voortzetting van de activiteiten en dat er geen materiële onzekerheid bestaat over de continuïteit van l'escaut.

De financiële ratio's voldoen tot en met 2031 aan de externe normen en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Hierdoor is er tijd om te anticiperen op eventuele overschrijdingen van de financiële ratio's.

## Bijsturingsmogelijkheden

Bedrijfseconomische tegenvallers gaan ten koste van het budget voor de maatschappelijke bijdragen. Als risico's daadwerkelijk optreden, is er de mogelijkheid om beleidsmatig bij te sturen en zo eventuele financiële risico's op te vangen. Enkele bijsturingsmogelijkheden zijn in alternatieve beleidsscenario's doorgerekend. Hieruit blijkt dat bijsturing het meest efficiënt kan via een besparing op de exploitatie, extra verkopen of het verkleinen van het investeringsprogramma (inclusief de verduurzaming).

# **Verslag Raad van Commissarissen 2025**

# Verslag Raad van Commissarissen 2025

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen (RvC) van woningcorporatie l'escout. In dit verslag leggen wij publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop wij in 2025 invulling hebben gegeven aan onze wettelijke en statutaire taken. Als toezichthouder in de dynamische sector van de volkshuisvesting in Vlissingen, zien wij het als onze kerntaak om niet alleen toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken, maar ook om als klankbord en adviseur op te treden voor de directeur-bestuurder.

Onze werkzaamheden en bevoegdheden zijn verankerd in de statuten van 15 augustus 2022 en nader gespecificeerd in het reglement van de RvC. Transparantie staat hierbij centraal. Beide documenten zijn dan ook voor iedereen toegankelijk via onze website.

Het afgelopen jaar hebben wij ons toezichtkader gehanteerd bij de beoordeling van strategische dossiers, variërend van de vaststelling van de begroting en de jaarrekening tot het toetsen van grote investeringsbesluiten, zoals de omvangrijke plannen voor de Regenboogflats.

Een effectieve RvC rust op een fundament van diverse expertisegebieden. Per eind 2025 bestond de raad uit vijf leden (en een trainee), elk met een eigen specialisme: van governance en volkshuisvesting tot financiën, innovatie en vastgoed. Deze brede maatschappelijke en zakelijke achtergrond stelt ons in staat om de complexe uitdagingen waar l'escout voor staat, zoals de blijvende betaalbaarheid van huren, de energietransitie en de uitbreiding van het woningaanbod voor verschillende doelgroepen, vanuit verschillende invalshoeken te beoordelen.

Om het toezicht efficiënt in te richten, werkt de RvC met twee gespecialiseerde commissies: de auditcommissie en de selectie-/remuneratiecommissie. In 2025 is de auditcommissie intensief betrokken geweest bij het monitoren van de financiële continuïteit, investeringsbeslissingen en risicobeheersing. De remuneratiecommissie heeft zich gericht op het functioneren van het bestuur en de eigen

professionalisering van de raad. Verder heeft de RvC vorig jaar weer een permanente scholing gevolgd, om ons werk als toezichthouder goed te kunnen vervullen.

In een jaar waarin thema's als integriteit, risicomanagement en strategische vastgoedsturing hoog op de agenda stonden, hebben wij nauw contact onderhouden met de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en de externe accountant. Door middel van zeven plenaire vergaderingen en een externe zelfevaluatie, hebben wij kritisch gereflecteerd op de koers van de organisatie en onze eigen rol.

Met dit verslag hopen wij u een helder inzicht te geven in de keuzes die wij als toezichthouder hebben gemaakt, om bij te dragen aan een gezonde en maatschappelijk betrokken woningcorporatie voor de inwoners van Vlissingen.

# **Bijlage 1**

## **Risicomanagement**

# Bijlage 1

# Risicomangement

**Risicomangement is essentieel voor het waarborgen van de continuïteit en maatschappelijke prestaties van l'escout. In een dynamische omgeving met veranderende wet- en regelgeving, economische onzekerheden en klimaatuitdagingen, is een gestructureerde aanpak nodig om risico's tijdig te signaleren en te beheersen. We hanteren een integrale risicobenadering, waarbij we kijken naar strategische en operationele risico's. Risico's kunnen daarnaast financieel zijn, maar ook niet-financieel, denk bijvoorbeeld aan reputatieschade. Door middel van periodieke risicobeoordelingen, interne controles en governance waarborgen we een verantwoorde bedrijfsvoering.**

## Situatie 2025

l'escout past risicomangement toe door op gestructureerde wijze om te gaan met het beheersen van risico's, in relatie tot de organisatie en beleidsdoelstellingen. De doelen die we met risicomangement willen bereiken, zijn:

- continu risico's expliciet maken en een risicoaltherheid creëren;
- proactief met risico's omgaan, in plaats van reactief;
- bewust met risico's omgaan en bijbehorende beheersmaatregelen afwegen.

We doen dit op verschillende manieren. Ten eerste is er een lijst met toprisico's. De stand van zaken op deze onderdelen actualiseren we periodiek, totdat het risico in voldoende mate is beheerst. Daarnaast herijken we eens in de twee á drie jaar de top-risico's. In 2024 stond het herijken van de strategische risico's gepland. Om allerlei redenen, waaronder een bestuurswissel midden in het jaar, is dit wat later opgepakt. Na een eerste begin eind 2024, zijn de nieuwe strategische top-risico's in het eerste kwartaal van 2025 opnieuw vastgesteld. Als logisch gevolg daarop hebben we in het derde kwartaal de risicobereidheid opnieuw bepaald. Het blijft een neutraal profiel, al hebben we wel vastgesteld dat we wat opschuiven naar de voorzichtige kant. Reden daarvoor is de lastigere financiële positie waarin we ons nu bevinden.

Groeien in risicovolwassenheid heeft blijvend onze aandacht. In de tweede helft van 2025 zijn we begonnen met het rapporteren over de operationele risico's. Hiervoor leveren de managers input, die we daarna gezamenlijk bespreken. Deze lijst is vanaf het derde kwartaal onderdeel van de managementrapportage. Ook in de procesverbeteringssessies die in 2025 zijn gehouden, waren de risico's een belangrijk aandachtspunt.

Aan elke besluitennotitie voegen we een risicoparagraaf toe. Hierin worden de risico's en de impact die met dit besluit samenhangen, benoemd en (indien mogelijk) gekwantificeerd. Zo nodig worden beheersmaatregelen genomen. Daarnaast beoordeelt de controller elke besluitennotitie en geeft hierop, indien gewenst, commentaar of advies. Dit wordt in de notitie vastgelegd en in het managementoverleg besproken.

Om de financiële situatie constant te monitoren, heeft het Management Team in 2025 maandelijks de financiële maandrapportage besproken. Grote afwijkingen worden voorzien van commentaar en een forecast. Hierdoor kunnen we sneller acteren op afwijkingen, zowel over- als onderschrijdingen. In 2026 willen we dit verder ontwikkelen. Waar we in 2024 nog tertiaalrapportages opstelden, hebben we dat in 2025 opgevoerd naar kwartaalrapportages, om er dichter op te zitten en beter te kunnen sturen. Deze rapportages bevatten de stand van zaken op de jaardoelen, aangevuld met een aantal belangrijke financiële en niet-financiële kpi's (kritieke prestatie indicatoren).

## De strategische top-risico's

De risico's zijn begin 2025 opnieuw vastgesteld en er zijn risico-eigenaren toegewezen. De controller heeft deze risico's in de loop van het jaar samen met de risico-eigenaren nader bekeken. Oorzaken, gevolgen en beheersmaatregelen zijn verder uitgewerkt. Begin 2026 volgt een update over de beheersing en kijken we ook of er veranderingen zijn in oorzaken en gevolgen.

**Top-5 strategische risico's:**

1. Het risico dat de interne basis onvoldoende op orde is.
2. Het risico dat er nog een aantal onverwachte achterstallig onderhoudsprojecten naar boven komen.
3. Het risico dat onze financiële positie onvoldoende robuust is.
4. Het risico dat door het toenemen van het aantal kwetsbare huurders dat we moeten huisvesten, de leefbaarheid onder druk komt te staan.
5. Het risico dat externe ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op l'escout.

**Maatregelen die in 2025 zijn getroffen**

Uiteraard is er in 2025 ook gewerkt aan de beheersing van wat wij als grootste risico's zien. Tegelijkertijd realiseren we ons dat processen dynamisch zijn en onder invloed staan van ontwikkelingen in onze omgeving. Daarom blijven we deze continu monitoren en waar nodig bijsturen, om risico's zo klein mogelijk te houden.

Met deze maatregelen hebben we onze processen verder verbeterd:

- Inzicht in en actie op de constructieve veiligheid verbeterd
- Update van de Visie op Control
- Frauderesponsplan opgesteld
- Nieuw huurbeleid met inkomensafhankelijke huurverhoging opgesteld
- Begroting kritisch bekijken en waar nodig afschalen

**Risico's die zich in 2025 hebben voorgedaan**

- Begroting bereikt financiële grenzen
- Enkele vacatures zijn lastig te vervullen
- Datakwaliteit blijkt onvoldoende
- MJOB is verbeterd, maar dient nog verder aangescherpt te worden

**Vooruitblik naar 2026**

In 2026 wordt de stand van zaken van de strategische risico's en de beheersing daarvan geüpdatet. Daarnaast zal de in 2025 vastgestelde Visie op Control geïmplementeerd worden. Het opzetten van projectcontrole vormt hier een belangrijk onderdeel van. Ook het op een andere wijze uitvoeren van audits volgt uit deze Visie en staat voor 2026 gepland. Integriteit staat altijd voorop, maar in 2026 willen we hier weer wat extra aandacht aan geven. Ook gaan we informatie inwinnen en verkenningen opstarten over de mogelijkheden van solidariteit binnen de sector. Hiermee bedoelen we de manier waarop woningcorporaties elkaar onderling ondersteunen, bijvoorbeeld door kennis te delen, risico's gezamenlijk op te vangen of financieel bij te springen waar dat nodig is, zodat de sector als geheel sterk en veerkrachtig blijft.

# **Bijlage 2**

## **Corporate Governance**

# Bijlage 2

## Corporate Governance

### Samenstelling bestuur

l'escout is ingericht volgens het Raad van Bestuur-/Raad van Commissarissenmodel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het besturen van de organisatie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie.

Het bestuur werd in het verslagjaar gevormd door mevrouw S.H. Kamermans. Zij is per 1 juli 2024 begonnen als directeur-bestuurder op basis van een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd tot 30 juni 2025. Aansluitend is een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan tot 30 juni 2028. Het bestuur van l'escout is enige aandeelhouder van Opus B.V.

Naam	Geboortedatum	Nevenfuncties	Werkzaam bij organisatie sinds	Werkzaam in huidige functie sinds
S.H. Kamermans	24-12-1975	Voorzitter bestuur Stichting Synagoge Middelburg	01-07-2024	01-07-2024

tabel: personalia directeur-bestuurder l'escout

### Toezichthouder

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de besturing van de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast adviseert de RvC het bestuur. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van l'escout van 15 augustus 2022. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen van 1 juli 2022. Zowel de statuten als het reglement voor de Raad van Commissarissen zijn terug te vinden op de website van l'escout ([www.lescaut.nl](http://www.lescaut.nl)).

De taken van de Raad van Commissarissen bestaan uit:

- het zorgen voor een goed functionerend Bestuur en het evalueren en beoordelen van het functioneren van het Bestuur en zijn individuele leden en het in behandeling nemen van, en beslissen over, gemelde potentiële belangenverstrengelingen tussen de Stichting enerzijds en het Bestuur anderzijds;
- het functioneren als werkgever, adviseur en klankbord voor het Bestuur;
- het goedkeuren van strategische beslissingen van het Bestuur, waaronder in ieder geval begrepen de besluiten over de vaststelling van de begroting, het strategisch ondernemingsplan, de jaarlijkse verantwoording en de besluiten van het Bestuur, die aan zijn goedkeuring zijn onderworpen op grond van artikel 7 lid 4 van de Statuten;
- het goedkeuren van de door het Bestuur vastgestelde reglementen en Statuten en het toezien op de naleving daarvan;
- het in behandeling nemen van, en beslissen over, gemelde vermeende onregelmatigheden die het functioneren van het Bestuur betreffen;
- het vaststellen van het beloningsbeleid van het Bestuur en de RvC volgens de vigerende wettelijke kaders;
- het zorgen voor een goed functionerend intern toezicht;
- toezicht op de instelling en handhaving van interne procedures;
- toezicht op het behalen van het vereiste aantal PE-punten door het Bestuur en de leden van de RvC en de kwaliteit van de relevantie in het kader van artikel 3.3.d van het reglement;
- het vaststellen van de jaarrekening;
- het selecteren en benoemen van de externe accountant en het vaststellen van diens honorarium;
- het in samenwerking met het Bestuur openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governance structuur van de Stichting;
- de overige taken die bij of op grond van de wet of de Statuten aan de RvC toekomen.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop deze invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- de Statuten;
- het reglement van de RvC en het reglement Bestuur;
- visie op besturen en toezichthouden;
- reglement financieel beleid en beheer;
- ondernemingsplan;
- begroting;
- treasury-statuuat;
- investeringsstatuuat;
- verbindingsstatuuat;
- procuratiereglement.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2025 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

### Samenstelling en deskundigheid

Per 31 december 2025 was de Raad van Commissarissen van l'escout als volgt samengesteld:

Naam	deskundigheid op specifiek terrein	functie/beroep	overige functies
A.A.A. (Aschwin) van den Abeele	Governance	Auteur en beleidsadviseur Cultuur en Sociaal Domein bij de Gemeente Kapelle/ GR-De Bevelanden	Voorzitter van de Raad van Toezicht van gehandicaptenorganisatie De Okkernoot  Eigenaar Eenzame Uitvaart Zeeland
S. (Sem) Stroosnijder	Volkshuisvesting	Bestuursadviseur gemeente Roosendaal	Geen
Drs. I.M. (Ingeborg) Moonen RC	Financiën en control	Manager Finance & Control bij revalidatiecentrum Revant	Bestuurslid Oranjestichting Effen-Leur  Bestuurslid theatergroep Max Mini (penningmeester)
M.W. (Marina) Polderman MSc	Innovatie en digitalisering	Senior beleidsmedewerker ZB Bibliotheek van Zeeland	Geen
ir. M.W.P.L. (Marco) Bakx MSRE MM MRICS	Vastgoedontwikkeling en -beheer	Senior Ontwikkelingsmanager subregio West-Brabant bij BPD Gebiedsontwikkeling	Voorzitter KindCentrumRaad KPO De Stappen Wouw

### **Selectie-/remuneratiecommissie**

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een selectie-/remuneratiecommissie ingesteld. De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit Marina Polderman als voorzitter en Aschwin van den Abeele als lid. De remuneratiecommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend en ondersteunend aan de RvC. De remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van de bestuurder. Verder organiseert de commissie de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en stelt ze de voorstellen op tot honorering voor de Raad van Commissarissen, de RvC-begroting (bestaande uit: vergoedingen, vergaderkosten, opleidingen/excursies en overige kosten) en het opleidingsplan. In 2025 is de remuneratiecommissie diverse keren bijeengeweesd en is er met bepaalde regelmaat telefonisch overleg gevoerd. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

### **Auditcommissie**

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestond in 2025 uit Ingeborg Moonen als voorzitter en Marco Bakx als lid. De auditcommissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van het (financiële) toezicht en vastgoedgerelateerde onderwerpen ter voorbereiding op investeringen. Ook de auditcommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend en ondersteunend aan de RvC. Ze rapporteert bevindingen rechtstreeks aan de raad. Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2025 negen keer vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Controleplan en Managementletter 2024;
- Voorlopig ontwerp Regenboogflats;
- Volkshuisvestingsverslag 2024 (incl. jaarrekening);
- Strategisch risicomanagement;
- Intern controleplan;
- Bod 2026 op het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028;
- Verhoging volmacht WSW;
- Kaderbrief begroting 2026;
- Volkshuisvestelijke continuïteit l'escout;
- Borgbaarheid en borgingsplafond WSW;
- Voortgang accountantscontrole;
- Investeringsbesluit Regenboogflats;
- Aannemingsovereenkomst Regenboogflat Troelstraweg;
- Controleplan accountant 2025;
- Frauderisicobeleid en -analyse;
- Jaarplan en begroting 2026;
- Fiscaliteit: Renteaftrekbeperkingsmaatregel (ATAD) in de winstbelasting;
- Investeringsstatuut;
- Treasury-jaarplan 2026;
- Visie op Control en jaarplan controller 2026;
- Risicobereidheid;
- Rechtmatigheidsbrief Aw verslagjaar 2024;
- Managementletter 2025.

Jaarlijks spreekt de auditcommissie de controller, de manager bedrijfsvoering en de accountant afzonderlijk en buiten de aanwezigheid van de bestuurder. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

## Rooster van aftreden

In overeenstemming met de Governancecode worden de commissarissen benoemd voor een termijn van 4 jaar, met een mogelijke herbenoeming van 4 jaar.

Naam	Benoemd op	Aftredend volgens rooster herbenoeming	Maximale termijn eindigt op
A.A.A. van den Abeele	28-10-2020	28-10-2024*)	27-10-2028
Drs. I.M. Moonen RC	01-01-2022	01-01-2026*)	31-12-2029
M.W. Polderman MSc	01-01-2022	01-01-2026*)	31-12-2029
S. Stroosnijder MSc	07-06-2023	07-06-2027	07-06-2031
ir. M.W.P.L. Bakx MSRE MM MRICS	01-01-2025	01-01-2029	31-12-2032

\*) herbenoeming heeft plaatsgevonden

De heren Van den Abeele en Stroosnijder zijn lid van de RvC op voordracht van de huurdersvereniging.

## Inhoudelijk toezicht

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De RvC heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van l'escout:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant;
- overleg met Huurdersvereniging l'escout;
- overleg met ondernemingsraad;
- raadplegen medewerkers/vakspecialisten uit de organisatie;
- het volgen van seminars en bijeenkomsten;
- het bijwonen van de gezamenlijke bijeenkomsten met directeur-bestuurders en toezichthouders van het samenwerkingsverband Zuidwestsamen (12 deelnemende corporaties), die twee keer per jaar worden georganiseerd;
- volgen van landelijke ontwikkelingen via publieke media.

De RvC is in het afgelopen jaar zeven keer bijgeweest. Geen van de leden van de RvC is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

## Zelfevaluatie

Op 5 november 2025 hield de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding. Tijdens het tweede deel van de evaluatie was de directeur-bestuurder ook aanwezig. De actie- en verbeterpunten zijn verwerkt in een toezichtsagenda.

## Besluitvorming

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen:

- tot vaststelling van klasse F als WNT-klasse voor 2025 voor l'escout.
- tot vaststelling van de Visie op besturen en toezicht houden.
- tot vaststelling van het Opleidingsplan 2025.
- tot vaststelling van het Volkshuisvestingsverslag 2024.
- tot goedkeuring van het DO en investeringsbesluit Regenboogflats. De goedkeuring betreft de nominale investering (zonder financiële verplichting naar de aannemer toe) van € 56.837.118 inclusief btw. De aannemingsovereenkomsten worden alle afzonderlijk ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.
- tot goedkeuring van het Bod 2026 op het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028.
- tot goedkeuring van verhoging van de WSW-volmacht tot € 500.000.000.
- tot goedkeuring van Aannemingsovereenkomst Regenboogflat, Troelstraweg.
- het voornemen tot herbenoeming van mevrouw Moonen en mevrouw Polderman.
- tot goedkeuring van de begroting 2026 e.v. (inclusief jaarplan 2026).
- tot goedkeuring van het Investeringsstatuut.
- tot goedkeuring van het Treasury-jaarplan 2026.
- tot vaststelling van de bezoldiging op € 15.768 (lid) en € 23.652 (voorzitter) (90% van de VTW beroepsregel) met ingang van 1 januari 2026.
- tot vaststelling van WNT-klasse F voor 2026.
- tot vaststelling van het Reglement Auditcommissie 2025.
- tot herbenoeming van mevrouw Polderman en mevrouw Moonen voor een periode van 4 jaar.

Voorts is gesproken, dan wel advies uitgebracht, over de volgende zaken:

- Traineeship binnen de RvC;
- Strategische keuzes vastgoedsturing;
- Stand van zaken transitie Vastgoed;
- Stand van zaken lopende vastgoedprojecten:
  - Project Aardgasvrije Wijken (PAW);
  - Piet Heinkade;
  - Regenboogflats;
  - Gebiedsontwikkeling Vincent van Goghlaan e.o.;
  - Constructieve veiligheid.
- Managementletter/controleplan;
- Handreiking Integriteit Aw;
- Resultaten en analyses Aedes Benchmark;
- Evaluatie portefeuillestrategie 2024;
- Actualisatie Investeringskader;
- Staat van de corporatiesector en jaarverslag Aedes;
- Kwartaalrapportages;
- Wet betaalbare huren;
- Huurverhoging 2025;
- Wet Versterking regie Volkshuisvesting/Urgentieregelingen;
- Samenwerkingsovereenkomst HZ – ZWS;
- Woonmonitor l'escout 2024 (Statistieken woonruimteverdeling ZWW);
- Gevolgen salderingsregeling voor (huurders van) l'escout;
- Huurbevrozing – inschatting financieel effect en reactie WSW;
- Extra ledenbijeenkomsten Aedes;
- Jaarverslag in- en externe klachtenprocedure (incl. jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon);
- Jaarverslag Buurtbemiddeling;
- Risicomanagement;
- Intern controleplan;
- Bespreken mogelijke belangenverstrengelingen - nieuwe nevenfuncties RvC-leden;
- Jaarlijkse inventarisatie vastgoedbezit RvC-leden;
- Actualisatie documenten toezichtkader RvC;
- Kaderbrief begroting 2026;
- Volkshuisvestelijke continuïteit l'escout;
- Borgbaarheid en borgingsplafond WSW;

- Begroting 2026 & Portefeuilleplan: DPM, strategische keuzes en prioritering;
- Ethisch dilemma/informatie-paradox;
- Controleplan PWC;
- Frauderisico;
- Informatiebeveiliging;
- Fiscaliteit Renteaftrekbepenkingsmaatregel (ATAD) in de winstbelasting;
- Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2025 Aw;
- Managementletter 2025;
- Visie op Control en jaarplan controller 2026;
- Risicobereidheid;
- Aw Rechtmatigheidsbrief verslagjaar 2024;
- Herijking huurbeleid;
- Jaarlijkse evaluatie/beoordeling accountant;
- Aansprakelijkheidsverzekering.

Iedere vergadering brengt de directeur-bestuurder verslag uit over de actuele gebeurtenissen en wordt het vergaderproces geëvalueerd.

### Governancecode

De Raad van Commissarissen hecht aan de beginselen van goed bestuur. De Governancecode Woningcorporaties wordt daarbij als leidraad genomen.

### Risicobeheersing

Dit onderwerp wordt regelmatig besproken tijdens de reguliere RvC-vergaderingen en de vergaderingen van de auditcommissie. De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie, zoals verwoord in het ondernemingsplan, toezicht op de inspanningen die hiervoor door de corporatie verricht zijn. De voortgang hiervan blijkt uit de kwartaalrapportages.

Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen wordt ook aandacht besteed aan de soft controls. De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant en laat zich op drie momenten informeren. De pré-auditmeeting, managementletter en het accountantsverslag worden eerst in de auditcommissie en vervolgens met de voltallige RvC besproken. Eens per jaar vindt de beoordeling van de externe accountant plaats met de voltallige RvC.

### PE-punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Begin 2023 is artikel 3.11 van de Governancecode aangepast. Het voorgaande PE-Reglement is vervangen door Kaders Permanente Educatie.

In 2025 heeft mevrouw Kamermans 71,5 punten behaald.

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), besteden minimaal 5 uren (dit zijn 5 PE-punten) per kalenderjaar aan permanente educatie. Als er in een kalenderjaar meer PE-punten zijn behaald dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten, tot een maximum van 5, worden meegenomen naar het volgende jaar.

In 2025 behaalden de leden van de RvC de volgende PE-punten:

	PE-norm 2025	PE behaald in 2025	Overschot/- tekort 2024	Aan norm voldaan	Overschot/- tekort 2025
A.A.A. van den Abeele	5	15	+5	Ja	+5
S. Stroosnijder	5	4	+5	Ja	0
Drs. I.M. Moonen RC	5	11	+5	Ja	+5
M.W. Polderman MSc	5	9	+5	Ja	+4
ir. M.W.P.L. Bakx MSRE, MM, MRICS	5	15	0	Ja	+5

De remuneratiecommissie stelt jaarlijks na de zelfevaluatie een ontwikkelagenda met bijbehorend opleidingsplan op.

## Verantwoording bestuurdersbeloning

Op basis van de tabel, behorende bij de 'Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 16 oktober 2024, nr. 2024-0000813293, houdende wijziging van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2025', geldt voor l'escout voor bestuurders met een dienstbetrekking in 2025 bezoldigingsklasse F, met een maximale bezoldiging van € 206.000 per jaar. De bezoldiging van mevrouw Kamermans vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken, vastgelegd in de arbeidsovereenkomst d.d. 19 juni 2025 en is in overeenstemming met de WNT.

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
S.H. Kamermans	Directeur-bestuurder	Bepaald tot 01-07-2028	Fulltime	€ 150.664	€ 22.362	€ 172.786

## Verantwoording commissarissenhonorering

De honorering van de leden en voorzitter van de RvC van l'escout bedraagt, met ingang van 1 januari 2025, 90% van de maximale bezoldiging voor de klasse F uit de VTW-beroepsregel. De bruto vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2025 € 22.248 per jaar. De bruto vergoeding voor de overige leden bedroeg € 14.832 per jaar.

	Bezoldiging RvC-lid	Bezoldiging RvC-voorzitter
Bezoldiging 2024	€ 10.920	€ 16.380
VTW-beroepsregel 2025, klasse F	€ 16.480	€ 24.720
Bezoldiging per 1-1-2025	€ 14.832	€ 22.248

## Verantwoording aan belanghouders

Om huurders positie te geven binnen de corporatie heeft l'escout een participatiereglement samengesteld. Dit reglement vormt de basis voor de samenwerkingsovereenkomst die is overeengekomen met de Huurdersvereniging l'escout (HvL). Deze vereniging is specifiek opgericht voor de huurders van l'escout. Er zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de HvL.

Vier keer per jaar vindt regulier overleg plaats op uitnodiging van de corporatie. Daarbij zijn van corporatiezijde de directie en de manager Wonen vertegenwoordigd. Vanuit de HvL is het volledige bestuur aanwezig. De commissarissen die zijn benoemd op voordracht van de HvL wonen twee keer jaar een bestuursvergadering van de HvL bij. Ook organiseren zij twee keer per jaar een gezamenlijke wijkshouw en/of een dagdeel waarop een onderwerp verder wordt uitgediept.

De volgende vaste overlegstructuren zijn vastgesteld met de gemeente:

- Stuurgroep Nieuwbouw en renovatie (4x per jaar)
- Bestuurlijk overleg (4x per jaar)
- Breed Bestuurlijk overleg (2x per jaar).

Daarnaast vinden er bilaterale overleggen plaats indien nodig.

Met overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties en onderwijs, zijn er netwerkrelaties. Deze richten zich meer op concrete projecten waarin samen wordt opgetrokken.

## Verklaring over volkshuisvestingsverslag en jaarrekening

Volgens artikel 25, lid 2 van de Statuten heeft de Raad van Commissarissen het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de prognose laten onderzoeken door PWC. De accountantsverklaring voor het volkshuisvestingsverslag 2025 met betrekking tot de jaarrekening 2025 is opgenomen in het jaarverslag. Op basis van de overgelegde bescheiden en de door de directeur-bestuurder verstrekte informatie, concludeert de raad dat de bestuurder en de werkorganisatie van l'escout hun taken over het boekjaar 2025 naar behoren hebben verricht.

Vlissingen, 24 juni 2026

Aschwin van den Abeele,  
voorzitter Raad van Commissarissen

# **Bijlage 3**

**Jaarverslag Regionale  
klachtencommissie  
Zuid West 2025**

# Bijlage 3

## Jaarverslag Regionale klachtencommissie Zuid West 2025



In 2025 heeft de Regionale klachtencommissie Zuid West zich ingezet om een transparant, rechtvaardig en toegankelijk klachtenproces te waarborgen voor alle betrokkenen van de deelnemende corporaties. Dit jaarverslag biedt een gedetailleerd inzicht in de klachten die bij onze commissie zijn ingediend, de procedures die zijn gevolgd en de beslissingen die zijn genomen.

In 2025 bestond de Regionale klachtencommissie uit drie personen. Volgens het rooster van aftreden eindigde de eerste zittingstermijn van de heer Van Belzen op 1 december 2025. De heer Van Belzen heeft aangegeven bereid te zijn zich voor een tweede termijn als voorzitter beschikbaar te stellen. Het bestuur is verheugd zijn herbenoeming, van 1 december 2025 tot 1 december 2029, te kunnen bevestigen.

Naam	Aangedragen door	Periode
De heer mr. G.M. van Belzen, Voorzitter Woonplaats: Zierikzee	vertegenwoordiging van de zes directeur-bestuurders en huurdersverenigingen	Eerste periode: 1 december 2021 tot 1 december 2025  Tweede periode: 1 december 2025 tot 1 december 2029  Derde periode*): 1 december 2029 tot 1 december 2033
De heer B. van Daalen, Lid Woonplaats: Noordgouwe	directeur-bestuurders (Zeeuwland)	Eerste periode: 14 mei 2019 tot 14 mei 2023  Tweede periode: 14 mei 2023 tot 14 mei 2027
Mevrouw C.A.M. de Laat, Lid Woonplaats: Middelburg	vertegenwoordiging van de zes directeur-bestuurders en huurdersverenigingen	Eerste periode: 1 juli 2022 tot 1 juli 2026  Tweede periode: 1 juli 2026 tot 1 juli 2030  Derde periode*): 1 juli 2030 tot 1 juli 2034

\*) De heer Van Belzen en mevrouw De Laat zijn benoemd in overeenstemming met het geactualiseerde Reglement. Hierin is opgenomen dat ze maximaal 3 termijnen van 4 jaar lid mogen zijn van de commissie.

### Ingekomen klachten

In 2025 zijn er 49 klachten ingediend en geregistreerd. Er zijn 2 klachten binnengekomen over Zuidwestwonen. Deze zijn meegerekend in de cijfers van Beveland Wonen. Er zijn 20 klachten meer ingediend dan vorig jaar. Van de 49 klachten zijn er 43 afgehandeld door de corporaties, als dan niet met hulp van de secretaris van de klachtencommissie. Voor de resterende 6 klachten zijn 6 hoorzittingen gehouden en is advies uitgebracht aan de directeur-bestuurders van de betreffende woningcorporatie.

	Aantal klachten	Waarvan ontvankelijk	Beveland Wonen	l'escout	OWW	WBV Arnhemuiden	Woongoed Middelburg	Zeeuwendijk	% advies niet opgevolgd
2023	36	5	1	1			3		0%
2024	29	4	2	1				1	0%
2025	49	6	1				1	4	0%

### In behandeling genomen klachten

Het aantal hoorzittingen in 2025 is 2 meer dan het voorgaande jaar.

Onderstaand een overzicht van de klachten die in behandeling zijn genomen in 2025:

	Omschrijving klacht	Corporatie	Gegronnd of ongegronnd	Advies overgenomen door directie?
1	Klager ervaart langdurige overlast doordat auto's de toegang tot zijn garage blokkeren. Ondanks bevestiging van de gemeente dat het terrein eigendom is van Beveland Wonen, blijft actie uit. Verzoeken om een slagboom worden niet beantwoord en het terrein kent achterstallig onderhoud (gaten, afval, drugsresten). Klager heeft niet altijd vrije toegang tot de garage en voelt zich niet serieus genomen door de regiobeheerder.	Beveland Wonen	Ongegronnd. De commissie adviseert Beveland Wonen om met de gemeente Goes te onderzoeken of handhaving ook op drukkere momenten (15.00-21.00 uur) mogelijk is en om de verkeerssituatie duidelijker aan te duiden met extra bebording of markeringen. Verdere maatregelen zijn niet nodig.	Ja. Er wordt al met de gemeente Goes onderzocht of handhaving op drukkere momenten kan plaatsvinden. De gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering hiervan en voor het eventueel aanpassen van de verkeerssituatie. De gemeente controleert al op diverse tijden en een suggestie voor aangepaste verkeersborden is bij de verkeerskundige neergelegd; indien aanpassing mogelijk en nodig is, wordt deze uitgevoerd.

2	<p>Een werknemer van Zeeuwendland heeft erfvredebreuk gepleegd door onaangekondigd aan de deur te komen en te dreigen met sancties als er niet zou worden meegewerkt. Dreiging met torenhoge rekeningen en uitermate slechte communicatie. Niet nakomen van afspraken en de afhandeling van gemaakte afspraken verliep traag. Geen eindcontrole op de uitgevoerde werkzaamheden.</p>	Zeeuwendland	<p>Ongegrond. De commissie vindt niet dat de klachtbehandeling te lang heeft geduurd. Medewerkers van Zeeuwendland hebben correct gehandeld: de schilderwerkzaamheden waren vooraf aangekondigd en er is geen sprake van huisvredebreuk of schending van privacy. Een erfafscheiding op de erfgrans is doorgaans gezamenlijk eigendom; beide burenen zijn verantwoordelijk voor onderhoud en kosten. Zeeuwendland heeft escalatie willen voorkomen door op eigen kosten een nieuwe erfafscheiding te plaatsen. De klacht over onjuiste plaatsing en het verzoek deze te verwijderen is ongegrond. Eventuele geringe afwijkingen ten opzichte van de erfgrans zijn verwaarloosbaar en hebben geen invloed op het gebruik van de tuin, het huurgenot of de huurprijs.</p>	<p>Ja. Zij zullen de klager hierover informeren en blijven met hem in gesprek om, waar mogelijk, bij te dragen aan een verbetering van de onderlinge verhoudingen met zijn burenen.</p>
3	<p>Het achterpad is ongelijk en slecht afwaterend, waardoor water en modder blijven staan. Klager, met een fysieke beperking, kan dit niet zelf schoonhouden. Klager is gevallen en heeft daarbij een schouder gebroken, met blijvende klachten. Ondanks een vergelijkbare situatie is bij haar buurvrouw de bestrating wel aangepast. De klager verzoekt om herstel van het pad.</p>	Zeeuwendland	<p>Ongegrond. Twee onafhankelijke deskundigen hebben vastgesteld dat de bestrating correct is aangelegd en dat aanpassing de afwatering zou verslechteren. Ook is het beleid over kleine herstelwerkzaamheden juist toegepast.</p>	<p>Ja. Het advies wordt overgenomen en er wordt contact opgenomen met de klager om te bespreken hoe deze het probleem zelf kan oplossen en, indien gewenst, op eigen kosten kan laten uitvoeren.</p>
4	<p>In 2023 en 2024 ontstond een ernstige lekkage in de berging als gevolg van achterstallig onderhoud en het onvoldoende opvolgen van eerdere meldingen van klager. Hoewel de huurder al vóór de daadwerkelijke lekkage melding had gedaan, werd niet tijdig ingegrepen. Dit leidde tot waterschade, schimmelvorming en verlies van persoonlijke eigendommen, evenals gezondheidsklachten. De Huurcommissie stelde de huurder in het gelijk voor wat betreft het gederfde huurgenot. De schadevergoeding voor de verloren spullen werd door de corporatie op grond van de beslissing van de Huurcommissie afgewezen.</p>	Woongoed Middelburg	<p>Gegrond. De Huurcommissie stelde haar in het gelijk en kende haar huurverlaging toe voor de periode december 2023 tot augustus 2024. Dit staat los van de materiële schade aan haar eigendommen. Woongoed Middelburg kon geen structureel onderhoudsprogramma of periodieke keuringen aantonen, wat duidt op nalatigheid en heeft geleid tot ernstige lekkage en schimmelvorming. De commissie concludeert dat de klager recht heeft op schadevergoeding. De containers voor het afvoeren van beschadigde goederen werden bovendien te laat geplaatst. Hoewel Woongoed €250,- uit coulance uitkeerde, dekt dit niet de volledige schade. De commissie adviseert de klacht gegrond te verklaren en vraagt klager een gespecificeerde schadeopgave aan te leveren, die Woongoed moet beoordelen. De uiteindelijke vergoeding mag worden verrekend met de al betaalde vergoeding.</p>	<p>Ja. Het advies wordt overgenomen en de klager kan een specificatie van de door haar geleden schade indienen.</p>

5	Klager voelt zich onterecht beschuldigd van buitensporig melden na een bezoek van woningcorporatie Zeeuwendland. De beschuldiging heeft haar in een negatief daglicht gesteld en ze vraagt om herziening van deze beoordeling.	Beveland Wonen	<p>Ongegrond. Er is begrip voor de wens van de klager om in een rustige en veilige woonomgeving te leven. De impact van leefgeluiden en het verschil in leefstijl met burens is erkend als een bron van spanning en emotionele belasting.</p> <p>Tegelijkertijd is vastgesteld dat Zeeuwendland binnen haar mogelijkheden heeft gehandeld en geen grens heeft overschreden in de bejegening van klager.</p>	Ja. Zij zullen met klager in gesprek gaan om nog eens onder de aandacht te brengen hoe we, zoals eerder met elkaar afgesproken, het meest efficiënt en effectief communiceren. Dit met de insteek om voor ons als organisatie het overzicht te houden en de eventuele klachten binnen de kaders van ons beleid af te wikkelen.
6	Achterhouden en onvolledige dossiers, onrechtmatig overleg met gemeente Schouwen-Duiveland en buurtbemiddeling, defecte zonnepanelen en gevolgschade en onrechtmatige escalatie naar jurist/incassobureau.	Beveland Wonen	<p>Ongegrond.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Achterhouden/onvolledige dossiers: de commissie behandelt dit onderdeel niet omdat de klacht betrekking heeft op 2015-2016 en daarmee veel te laat is ingediend volgens artikel 5.1a van het reglement.</li> <li>2. Onrechtmatig overleg met gemeente en Buurtbemiddeling: klachten over het handelen van de gemeente en Buurtbemiddeling vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de corporatie en worden daarom niet behandeld. Eventuele klachten over datadeling door de corporatie over 2015-2016 zijn eveneens te laat ingediend en blijven buiten behandeling.</li> <li>3. Defecte zonnepanelen en schadevergoeding: de commissie vindt dat de corporatie met de vergoeding van €273,01 een redelijke en passende compensatie heeft gegeven. Omdat klager het gevraagde bedrag van €500 niet heeft onderbouwd, wordt dit onderdeel ongegrond verklaard.</li> <li>4. Escalatie naar jurist/incassobureau: de commissie vindt het gerechtvaardigd dat de corporatie zelf kiest om een jurist of incassobureau in te schakelen. Daarom vindt zij dat er geen sprake is van onredelijk handelen en wordt ook dit onderdeel ongegrond verklaard.</li> </ol>	<p>Ja.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het achterhouden en onvolledige dossiers: Dit is door u gemotiveerd waarom u deze klacht niet in behandeling heeft genomen. Zeeuwendland onderneemt hier geen verdere actie op.</li> <li>2. Onrechtmatig overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland en Buurtbemiddeling: Dit is door u gemotiveerd waarom u deze klacht niet in behandeling heeft genomen. Zeeuwendland onderneemt hier geen verdere actie op.</li> <li>3. Defecte zonnepanelen en gevolgschade: De commissie is van oordeel dat de totale compensatie door de corporatie redelijk en passend is. De commissie vindt daarom dat de klacht op dit onderdeel ongegrond is. Zeeuwendland onderneemt hier geen verdere actie op.</li> <li>4. Onrechtmatige escalatie naar jurist/incassobureau: De commissie is van mening dat het de eigen keuze is van de corporatie om bijstand in te roepen van een jurist en/of incassobureau. De commissie vindt daarom dat de klacht ongegrond is.</li> <li>5. Zeeuwendland blijft ook in de toekomst zelf de keuze maken of er wel dan niet externe deskundigheid wordt ingeroepen.</li> </ol>

Sinds 2022 worden binnengekomen klachten beter geregistreerd, ook klachten die niet tot een hoorzitting leiden. Van het merendeel van de klachten dat binnenkomt bij de Regionale klachtencommissie, is de interne procedure bij de betreffende corporatie nog niet afgerond. Deze klagers komen in sommige gevallen daarna alsnog terug bij de Regionale klachtencommissie, maar veelal lost de corporatie de klacht zelf naar tevredenheid op.

Beveland Wonen	l'escaut	OWW	WBW Arnhemuiden	Woongood Middelburg	Zeeuwend	Totaal
11	5	0	0	9	24	<b>49</b>

De volgende documenten zijn in 2025 geactualiseerd:

Reglement Regionale klachtencommissie Zuid West, maart 2025, in verband met bestuurderswisseling.

#### Tot slot

Ik wil graag alle partijen bedanken voor hun medewerking. Ook in 2026 zullen wij ons blijven inzetten om de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren en om rechtvaardig tegemoet te komen aan de behoeften van degenen die bij ons aankloppen met een klacht.

Jaarverslag vastgesteld en goedgekeurd d.d. 27 januari 2026.



Maurits van Belzen,  
voorzitter Regionale klachtencommissie Zuid West

**L'ESCAUT  
TE VLISSINGEN**

Rapport inzake jaarstukken 2025

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2025	67
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	69
3	Kasstroomoverzicht 2025	70
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	72
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	74
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	87
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	91
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	91
9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	92
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	121
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	128

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling winstbestemming	142
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	142

## **JAARREKENING**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b> (1)		894		1.024
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	810.039		737.557	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.995		5.999	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.755		8.162	
		822.789		751.718
<b>Materiële vaste activa</b> (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		776		836
<b>Financiële vaste activa</b> (4)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.301		2.275	
Latente belastingvordering(en)	0		296	
		2.301		2.571
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b> (5)				
Huurdebiteuren	578		648	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.646		1.669	
Overige vorderingen en overlopende activa	879		817	
		3.102		3.133
<b>Liquide middelen</b> (6)		2.385		3.722
		<u>832.247</u>		<u>763.003</u>

		31 december 2025		31 december 2024	
		* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(7)</b>				
Herwaarderingsreserve		597.602		554.637	
Overige reserves		16.686		54.613	
Resultaat boekjaar		49.475		5.039	
			663.764		614.289
<b>Voorzieningen</b>	<b>(8)</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		2.182		0	
Latente belastingverplichtingen		854		0	
Overige voorzieningen		296		319	
			3.331		319
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(9)</b>		152.698		138.767
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(10)</b>				
Schulden aan kredietinstellingen		2		2	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		72		71	
Schulden aan leveranciers		4.572		2.414	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.819		2.155	
Overige schulden en overlopende passiva		5.990		4.986	
			12.454		9.628
			<u>832.247</u>		<u>763.003</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		* €1.000	* €1.000
Huuropbrengsten	(11)	42.449	40.386
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.269	2.362
Lasten servicecontracten	(13)	-2.275	-2.273
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.308	-2.813
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-22.024	-20.415
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-3.372	-3.383
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>14.739</u>	<u>13.864</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	3.618	3.041
Toegerekende organisatiekosten		-22	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.124	-1.837
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<u>1.473</u>	<u>1.191</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-3.416	4.288
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	47.226	-4.101
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>43.810</u>	<u>187</u>
Opbrengst overige activiteiten	(20)	53	37
Kosten overige activiteiten	(21)	-4	-4
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<u>49</u>	<u>34</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(22)	-3.000	-3.290
<b>Leefbaarheid</b>	(23)	-1.358	-1.057
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>55.713</u>	<u>10.930</u>
Financiële baten en lasten	(24)	-3.530	-3.921
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>52.184</u>	<u>7.009</u>
Belastingen	(25)	-2.734	-1.999
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	(26)	26	29
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>49.475</u></u>	<u><u>5.039</u></u>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	42.850		40.216	
Vergoedingen	2.660		2.886	
Overige bedrijfsontvangsten	154		229	
Ontvangen interest	105		289	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		45.769		43.620
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	6.905		6.338	
Onderhoudsuitgaven	17.143		17.096	
Overige bedrijfsuitgaven	9.282		9.032	
Betaalde interest	3.794		3.050	
Sectorspecifieke heffing	154		163	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	461		408	
Vennootschapsbelasting	1.562		1.934	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-39.301		-38.021
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		6.469		5.600
transporteren		6.469		5.600

## I'escaut te Vlissingen

	2025		2024	
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
Transport		6.469		5.600
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		3.618		3.069
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	17.559		18.269	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.920		1.394	
Sloopuitgaven	722		579	
Investerings Overig	217		837	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-25.418		-21.079
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-21.800		-18.011
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen		0		4
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-21.800		-18.007
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe leningen te borgen		14.000		20.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing leningen te borgen	0		7.000	
Aflossing leningen niet te borgen	6		6	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-6		-7.006
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		13.994		12.994
		-1.337		587
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	3.722		3.135	
Liquide middelen per 31 december	2.385		3.722	
		-1.337		587

## **4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

#### **Activiteiten**

l'escaut is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten van l'escaut 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.

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

l'escaut is feitelijk en statutair gevestigd op Hermesweg 13 te Vlissingen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 22014935.

#### **Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn consistent toegepast en sluiten aan bij de aard en omvang van de activiteiten van de corporatie.

Waar sprake is van schattingen, zijn deze gebaseerd op realistische en onderbouwde veronderstellingen, die periodiek worden geëvalueerd. Wijzigingen in schattingen worden prospectief verwerkt, conform RJ 145.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

#### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van l'escaut zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### **Consolidatie**

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 1 BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De gegevens van groepmaatschappij Opus B.V. is van te verwaarlozen betekenis voor het geheel. De activa bestaan uit liquide middelen voor een bedrag van €2.301.077 (2024: €2.275.348). Het eigen vermogen bedraagt €2.301.077 (2024: €2.275.348). Er is geen sprake van kortlopende verplichtingen.

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van l'escaut en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### **Continuïteit van de activiteiten**

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling, zoals bedoeld in Titel 9 Boek 2 BW.

Het bestuur heeft deze veronderstelling beoordeeld aan de hand van actuele meerjarenbegrotingen, kasstroomprognoses en financieringsafspraken.

Op basis van deze beoordeling zijn geen materiële onzekerheden geïdentificeerd die aanleiding geven om te veronderstellen dat de continuïteit van de corporatie binnen een periode van twaalf maanden na balansdatum in het geding is.

### **Risico's en onzekerheden**

In de toelichting en het bestuursverslag is aandacht besteed aan de belangrijkste financiële en operationele risico's, waaronder vastgoedwaardering, onderhoudskosten en regelgeving.

Deze risico's worden gemonitord via periodieke actualisatie van beleids- en begrotingsinformatie.

Het bestuur acht de risico's beheersbaar binnen het huidige risicokader.

### **Afrondingen**

Bedragen opgenomen in de financiële tabellen zijn x €1.000. Hierdoor zijn mogelijk afrondingsverschillen aan de orde tussen (sub)totalen en onderliggende regels. Bij de tekstuele toelichting op de balans is eveneens afronding tot duizenden euro's toegepast, tenzij anders is aangegeven.

## **5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Immateriële vaste activa**

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

### **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, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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 commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van l'escaut maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Waardering bij eerste verwerking*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voorzover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

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*

Vastgoed in exploitatie wordt 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 waarderen 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.

l'escaut hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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 (Discounted Cashflow-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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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*

Voortekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde als gevolg van deze investering. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

Uitgaven aan vastgoed worden geclassificeerd als investering indien deze leiden tot een aantoonbare verbetering van het actief, zoals een verlenging van de levensduur of een structurele kwaliteitsverbetering. Kosten die betrekking hebben op het in stand houden van de bestaande prestaties van het vastgoed worden aangemerkt als onderhoudslasten en direct ten laste van het resultaat gebracht.

De gemaakte afweging tussen investering en onderhoud is consistent toegepast en vastgelegd in interne richtlijnen.

### *Onderhoud*

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### *Verbetering*

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### *Ingrijpende verbouwing*

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

### *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 enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken 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 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### *Beleidswaarde*

Conform artikel 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is de beleidswaarde van het vastgoed toegelicht in de jaarrekening.

De beleidswaarde geeft een indicatie van de financiële ruimte van de corporatie, rekening houdend met de maatschappelijke beleidskeuzes ten aanzien van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals voorgeschreven in bijlage 2 van de RTIV. De toelichting bevat een beschrijving van de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet.

### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door I'escaut vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voorzover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteit

I'escaut heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van I'escaut en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie.

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 I'escaut. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Uitgaan van een looptijd van 60 jaars horizon , zonder eindwaarde.
- 3 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. l'escaut hanteert in haar beleid een streefhuurklasse die is gebaseerd op de WWS-punten.
- 4 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. l'escaut hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
  - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels. Het eigen onderhoudsbeleid bevat geen elementen die reeds in de waardering onder achterstallig onderhoud zijn gecorrigeerd op de waarde. In de begroting 2026 wordt de renovatie en asbest als investering gezien, waardoor er geen correctie op de beleidswaarde noodzakelijk is.
  - Het onderhoudsdeel van de ingrijpende verbouwingen is ingerekend in de beleidsonderhoud beleidswaarde. Hier is uitgegaan van een percentage van 45% onderhoud en 55% investering.
  - Uitgegaan van 60-jaars kasstromen onderhoudsbegroting.
- 5 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. l'escaut hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Gemiddelde norm berekend over kasstromen 15 jaars periode.
  - Kostenverdeling conform verdeelsleutels functionele winst- en verliesrekening
- 6 Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.
- 7 De reguliere huurstijging in de beleidswaarde is gebaseerd op de verwachte huurstijging van het complex in het bepaalde jaar. Voorhet basisjaar+6 jaar e.v. is uitgegaan van 2% huurstijging.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur) 72% (2024: 68%)
- Onderhoudsnorm €3.717 (2024: €3.001)
- Beheerlasten €900 (2024: €1.064)
- (Sociale) disconteringsvoet DAEB: 4,22% (2024: 4,17%)
- (Sociale) disconteringsvoet Niet-DAEB: 4,76% (2024: 4,70%)

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

### ***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) die per balansdatum nog niet gereed zijn voor ingebruikname. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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 gereede 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 Daeb en niet-Daeb 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 opstellen) 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.

### ***Herclassificatie van vastgoed***

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:

- 1 bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- 1 Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

## **Materiële vaste activa**

### ***Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***

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 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.

Voorde op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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**

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin l'escaut invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode verwerkt. Voorde 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 de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de Stichting in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de Stichting in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap 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 herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de Stichting of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De Stichting bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de Stichting het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

### ***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 onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de 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**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. Als disconteringsvoet is de nettorente 2,05% (bruto 2,76% tegen een belastingtarief van 25,8%) (2024: 2,0%) gebruikt. Dit is de voor l'escaut geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

#### ***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.

#### ***Overige voorzieningen***

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

### **Belastingen**

#### ***Acute belastingen***

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

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### ***Latente belastingen***

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle 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 Stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Als disconteringsvoet is de nettorente 2,05% (bruto 2,76% tegen een belastingtarief van 25,8%) (2024: 2,0%) gebruikt. Dit is de voor l'escaut geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de Stichting 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 vervolgwwaardering 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.

## **6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor 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.

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden, waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening, is hieronder beschreven voor iedere categorie.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### **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 Stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving 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. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

### **Subsidies**

Subsidies ter compensatie van door de Stichting gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Stichting voor de kosten van een actief worden in mindering gebracht op de stichtingskosten van het actief.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

### **Personeel**

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.

l'escaut neemt een voorziening op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een vergoeding te betalen. Mutaties in deze voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt 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.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door l'escaut. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Er is geen sprake van aanvullende pensioenverplichtingen anders dan de verschuldigde en te betalen pensioenpremies.

### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **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 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 Stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

### **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.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

-Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

-Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

-Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van opstelpunten voor antenne installaties 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.

## **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van l'escaut. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## **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.

## **7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET 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.

## **8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

l'escaut heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van l'escaut 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 alsmede de verhuur van losse parkeergelegenheden.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop l'escaut 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 een verdeelsleutel toegerekend. De verdeelsleutels die worden gehanteerd 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 worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding marktwaarde DAEB-bezit ten opzichte van het niet-DAEB bezit.

**9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Immateriële vaste activa**

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Software</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.263	1.432
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-1.240	-1.093
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>1.024</u>	<u>339</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	142	831
Desinvesteringen	-832	0
Afschrijving desinvesteringen	832	0
Afschrijvingen	-272	-147
	<u>-130</u>	<u>684</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.574	2.263
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-680	-1.240
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>894</u>	<u>1.024</u>

**Afschrijvingen**

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- software: 5 jaar

## 2. Vastgoedbeleggingen

### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
Boekwaarde per 1 januari	201.583	191.252	1.540	2.963
Herwaardering	550.287	544.209	4.507	4.385
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.313	-5.584	-48	-36
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>737.557</b>	<b>729.877</b>	<b>5.999</b>	<b>7.312</b>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	7.051	2.207	38	18
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	31.931	10.089	0	0
Onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling	-2.030	-2.732	0	0
Desinvesteringen	-356	-673	0	-1
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.003	6.078	271	122
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.430	-8.729	0	-12
Herclassificaties *)	313	1.440	-313	-1.440
<b>Totaal mutaties 2025</b>	<b>72.482</b>	<b>7.680</b>	<b>-4</b>	<b>-1.313</b>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	238.492	201.583	1.265	1.540
Herwaarderingen	590.290	550.287	4.777	4.507
Cumulatieve waardeverminderingen	-18.743	-14.313	-48	-48
<b></b>	<b>810.039</b>	<b>737.557</b>	<b>5.995</b>	<b>5.999</b>

\*) De post herclassificaties bestaat uit 1 woning (2024: 6 woningen) die bij mutatie is geclassificeerd als DAEB woning.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.965 woningen, 226 parkeergelegenheden en 10 BOG/MOG opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt €1.159.059.000 (WOZ 2026, peildatum: 1-1-2025)

**Verklaring waardemutaties**

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Totaal vastgoed in exploitatie</b>
<b>Boekwaarden per 1-1-2025</b>	<b>€737.556.704</b>	<b>€5.999.211</b>	<b>€743.555.915</b>
<u>Voorraadmutaties</u>			
Verkoop	-€2.123.606		-€2.123.606
Sloop	-€2.662.526		-€2.662.526
Nieuwbouw	€29.901.154		€29.901.154
Classificatiewijziging	€288.058	-€288.058	€0
<u>Vastgoedgegevens</u>			
Contractuur	€19.288.129	€115.070	€19.403.199
Achterstallig onderhoud	-€4.136.824	€0	-€4.136.824
Mutatiegraad doorexploiteren	€2.567.202	€54.505	€2.621.707
Overig	€3.433.032	-€17.587	€3.415.445
<u>Marktontwikkelingen</u>			
Reguliere huurstijging	-€8.850.458	-€47.665	-€8.898.123
Markthuurl	€5.593.082	€4.514	€5.597.596
Leegwaarde	€32.311.769	€197.480	€32.509.249
Leegwaardestijging	€8.149.424	€44.937	€8.194.361
Disconteringsvoet	-€30.505.325	-€16.788	-€30.522.113
Exit yield	€16.686.554	€2.908	€16.689.462
Overig	€2.542.144	-€53.467	€2.488.677
Totaal mutaties 2025	€72.481.809	-€4.151	€72.477.658
<b>Boekwaarden per 31 december 2025</b>	<b>€810.038.513</b>	<b>€5.995.060</b>	<b>€816.033.573</b>

**Uitgangspunten marktwaarde**

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

	2025	2024	Waarderings- variant
	* €1.000	* €1.000	
Eengezinswoningen	399.818	349.618	full
Meergezinswoningen	343.149	318.826	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	102	102	full
Maatschappelijk onroerend goed	19.175	18.920	full
Parkeren	2.964	2.891	full
Zorgvastgoed	50.826	53.200	full
Totaal	816.034	743.556	

Het zorgvastgoed bestaat uit intramuraal zorgvastgoed ad €2.724 (2024: €2.506) en extramuraal zorgvastgoed ad €48.102 (2024: €50.694).

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 waarden 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 doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

l'escaut heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Parameters woongelegenheden</b>					
Prijsinflatie	3,20 %	2,60 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %
Looninflatie	4,90 %	4,20 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %
Bouwkostenstijging	4,90 %	4,20 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %
Leegwaardestijging	3,20 %	4,00 %	4,00 %	2,00 %	2,00 %
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	569	569	569	569	569
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	558	558	558	558	558
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	526	526	526	526	526
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	515	515	515	515	515
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €676 per te splitsen eenheid (2024: €644). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2024: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG (€)	8	8	8	8	8
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (€)	13	13	13	13	13
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

## **l'escaut te Vlissingen**

---

Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	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 %	0,13 %
	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.

### **Parameters parkeerplaatsen**

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	71	71	71	71	71
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	239	239	239	239	239
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	35	35	35	35	35
Beheerkosten - garagebox (€)	49	49	49	49	49
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.

### **Parameters intramuraal zorgvastgoed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG (€)	12	12	12	12	12
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (€)	16	16	16	16	16
Beheerkosten (% van de markthuur)	3	3	3	3	3

### *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 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 l'escaut en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### *Toepassing vrijheidsgraden*

l'escaut heeft voor haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) 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 op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

## I'escaut te Vlissingen

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

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing I'escaut	Parameter Handboek	Bandbreedte I'escaut
Schematische vrijheid	Seperate kasstromen specifiek tonen	Geen		
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuur conform referenties	€967,98	€466 - €1.582
Exit yield	Modelmatig bepaald	Vastgesteld op basis van referenties.	6,14% (DE) 5,50% (UP)	4,00% - 8,34% (DE) 3,65% - 8,80% (UP)
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde conform referenties.	€207.285	€104.500 - €483.021
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Jaar 1 is deels op basis van toekomstige verwachting.	2%	n.v.t.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Vastgesteld op basis van referenties.	5,94% (DE) 7,62% (UP)	4,15% - 10,78% (DE) 4,85% - 13,43% (UP)
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Inschatting op basis van historische gegevens en toekomstige verwachtingen.		
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Gebaseerd op VTW normering	€1.970 (DE) €1.174 (UP)	€1.221 - €2.793(DE) €559 - €2.362 (UP)
Technische splitsingskosten	Geen	Geen	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen	n.v.t.	n.v.t.

### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 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 (1), is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters model woongelegenheden	Gehanteerd in Marktwaaarde 31-12-2025	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
			In waarde	In %
Contractuur stijging (jaarlijks)	€599,77	1,00%	€38.151.748	4,83%
		-1,00%	€-34.870.789	-4,41%
Leegwaardeontwikkeling (jaarlijks)	2,17%	2,00%	€54.023.420	6,83%
		-2,00%	€-33.272.094	-4,20%
Leegwaarde	€220.296,00	10,00%	€34.905.044	4,40%
		-10,00%	€-28.880.052	-3,64%
Markthuur	€893,87	10,00%	€8.026.842	1,02%
		-10,00%	€-8.659.943	-1,10%
Mutatiekansen + 1%	6,50% DE 5,79% UP	1,00%	€23.344.319	2,95%
Mutatiekansen - 1%	6,50% DE 5,79% UP	-1,00%	€-25.578.547	-3,23%
Exit yield + 0,10%	5,99% DE	0,10%	€-4.073.085	-0,52%
	5,83% UP			
Exit yield - 0,10%	5,99% DE	-0,10%	€4.445.036	0,56%
	5,83% UP			
Disconteringsvoet + 0,10%	6,31% DE	0,10%	€-6.883.169	-0,87%
	7,62% UP			
Disconteringsvoet - 0,10%	6,31% DE 7,62% UP	-0,10%	€7.003.664	0,89%

*Achterstallig onderhoud*

In de jaarrekening 2025 is er deels ander achterstallig onderhoud vastgesteld ten opzichte van voorgaand verslagjaar 2024. Vanwege lopende onderzoeken voor constructief herstel op diverse complexen binnen onze bestaande woningvoorraad is beoordeeld of urgente aanpak benodigd is en verwerkt in een position paper achterstallig onderhoud.

Achterstallig onderhoud is per 31 december 2025 in de marktwaardering opgenomen als een afzonderlijke correctie op de waarde. Deze correctie betreft de contante waarde van de geprognoseerde herstellkosten van onderhoudsgebreken op het gebied van constructieve veiligheid en asbest, die niet worden afgedekt door de reguliere onderhoudsnormen en derhalve een neerwaarts effect hebben op de marktwaarde. De opgenomen bedragen zijn gebaseerd op de meest actuele (deels nog lopende) constructieve onderzoeken en bijbehorende ramingen en zijn integraal in de waardering verwerkt, waarbij dubbeltelling met de in de marktwaardemethodiek verdisconteerde onderhoudsnormen is uitgesloten.

**Beleidswaarde**

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

	2025	2024
Eengezinswoningen (EGW)	242.007	259.907
Meergezinswoningen (MGW)	75.732	145.574
Bedrijfsmatig onroerend goed	102	102
Maatschappelijk onroerend goed	19.175	18.920
transporteren	337.016	424.503

	2025	2024
Transport	337.016	424.503
Zorgvastgoed (intramuraal)	2.724	2.506
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	16.364	14.791
Parkeergelegenheden	2.964	2.891
<b>Totaal</b>	<b>359.068</b>	<b>444.691</b>
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	816.034	743.556
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	456.966	298.865

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 €359 miljoen (2024:€444,7 miljoen). Van deze beleidswaarde heeft nihil betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

*Sensitiviteitsanalyse*

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

**2025**

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
			x €1 mln.	In % van de beleidswaarde
(Sociale) disconteringsvoet	4,22%	0,5% hoger	-35,9	-9,99%
Beleidsuur per maand	€642	€25 hoger	36,6	10,18%
Beleidsonderhoud	€3.717	€100 hoger	-23,4	-6,51%
Beleidsbeheer	€900	€100 hoger	-23,4	-6,51%

**2024**

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
			x €1 mln.	In % van de beleidswaarde
(Sociale) disconteringsvoet	4,17%	0,5% hoger	-48,3	-10,87%
Beleidsuur per maand	€608	€25 hoger	35,6	8,01%
Beleidsonderhoud	€3.007	€100 hoger	-23,7	-5,34%
Beleidsbeheer	€1.064	€100 hoger	-23,7	-5,34%

## I'escaut te Vlissingen

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde per 31 december 2025	810.038	5.995	816.033
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	11.115	-655	10.460
Betaalbaarheid (huren)	-246.941	-547	-247.488
Kwaliteit (onderhoud)	-316.819	-833	-317.652
Beheer (beheerkosten)	-9.729	-11	-9.740
Sociale disconteringsvoet	107.254	202	107.456
Subtotaal	-455.120	-1.844	-456.964
Beleidswaarde per 31 december 2025	354.918	4.151	359.069

## Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
Boekwaarde per 1 januari	17.084	9.849
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.922	-3.027
Herrekende stand per 1 januari	8.162	6.822
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen - nieuwbouw	-31.931	-10.089
Investerings	19.993	17.324
Onttrekking aan voorziening ORT	1.548	-5.895
Overige mutaties	8.983	0
Totaal mutaties 2025	-1.407	1.340
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	5.146	17.084
Cumulatieve waardeverminderingen	1.610	-8.922
	6.755	8.162

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Grondposities

De boekwaarde per 31 december bestaat onder andere uit de waarde van één grondpositie (Mezennest) waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. De boekwaarde van deze grondpositie bedraagt €136.991 (2024: €136.991).

### 3. Materiële vaste activa

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.385	3.267
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.550	-2.428
Herrekende stand per 1 januari	836	839
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	74	118
MVA - Investeringsen t.d.v. exploitatie	-492	0
Cumulatieve afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	492	0
Afschrijvingen	-134	-122
Totaal mutaties 2025	-60	-3
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	2.967	3.385
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.191	-2.550
	776	836

De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaat uit de volgende componenten:

Bedrijfsgebouwen en -terreinen €608.334 (2024: €672.740)

Inventaris €9.632 (2024: €9.421)

Hardware en software €128.549 (2024: €131.556)

Vervoermiddelen €29.191 (2024: 21.809)

#### *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, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
  - automatisering: 2, 3 of 5 jaar;
  - bedrijfsauto's: 5 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.

#### 4. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Opus B.V. te Vlissingen (100%)	2.301	2.275
	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<i>Opus B.V.</i>		
Stand per 1 januari	2.275	2.246
Aandeel in het resultaat	26	29
Stand per 31 december	2.301	2.275
	31-12-2025	31-12-2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	0	-2.082
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningportefeuille agio/disagio	0	83
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie: verkopen	0	182
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie: afschrijvingen	0	2.318
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van opwaarderingspotentieel	0	-205
	0	296

Per saldo resteert per 31 december 2025 een latente belastingpositie van credit aard, welke conform RJ 272 op netto-basis is gepresenteerd onder de voorzieningen (in lijn met RJ 645).

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

## VLOTTENDE ACTIVA

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 5. Vorderingen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	* €1.000	* €1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Actieve huurdebiteuren	315	306
Niet actieve - en overige huurdebiteuren	263	342
	<u>578</u>	<u>648</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>1.646</u>	<u>1.669</u>
<b>Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Overige vorderingen	233	183
Overlopende activa	645	633
	<u>879</u>	<u>817</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Depotstorting collectief brandverzekering	119	0
Nog te ontvangen afrekening servicekosten zorginstelling	114	139
Nog te ontvangen uitkering Cyberincident	0	44
	<u>233</u>	<u>183</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Overig	<u>645</u>	<u>633</u>
<b>6. Liquide middelen</b>		
Rabobank	209	2.217
BNG	2.174	1.503
Kas	2	2
	<u>2.385</u>	<u>3.722</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2025 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

**PASSIVA**

**7. Eigen vermogen**

	31-12-2025	31-12-2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	593.768	550.965
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.834	3.672
	<u>597.602</u>	<u>554.637</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 waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief afschrijvingen.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	* €1.000	* €1.000	* €1.000
Stand per 1 januari 2024	544.209	4.385	548.594
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-8.729	-12	-8.741
Mutatie herwaardering	15.485	-701	14.784
Stand per 31 december 2024	<u>550.965</u>	<u>3.672</u>	<u>554.637</u>
Stand per 1 januari 2025	550.965	3.672	554.637
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-4.430	0	-4.430
Mutatie herwaardering	47.234	162	47.396
Stand per 31 december 2025	<u>593.768</u>	<u>3.834</u>	<u>597.602</u>

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	54.613	99.251
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	5.039	-38.595
	<u>59.652</u>	<u>60.656</u>
Mutatie herwaarderingsreserve	-42.965	-6.043
	<u>16.686</u>	<u>54.613</u>

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad €49.475.046 toe te voegen aan de overige reserves.

**Resultaat boekjaar**

Stand per 1 januari	5.039	-38.595
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-5.039	38.595
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat boekjaar	49.475	5.039
Stand per 31 december	<u>49.475</u>	<u>5.039</u>

**8. Voorzieningen**

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter.

	31-12-2025	31-12-2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen (DAEB vastgoed in ontwikk.)	<u>2.182</u>	<u>0</u>

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings (DAEB vastgoed in ontwikk.)</i>		
Stand per 1 januari	0	9.360
Dotatie	762	1.265
Vrijval	0	-5.553
	<u>762</u>	<u>5.071</u>
Onttrekking voor onrendabele investeringen	1.548	-5.854
Rentedotatie	-129	783
Stand per 31 december	<u><u>2.182</u></u>	<u><u>0</u></u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	* €1.000	* €1.000

**Latente belastingverplichtingen**

Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	-1.159	0
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	2.077	0
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop	-64	0
	<u>854</u>	<u>0</u>

Het saldo per eind 2024 was per saldo debet en is daarom gepresenteerd onder de financiële vaste activa.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Hoewel een beperkt deel van deze tijdelijke verschillen binnen 12 maanden afloopt, ontstaan jaarlijks nieuwe tijdelijke verschillen met een vergelijkbare looptijd. Hierdoor is de latente belastingpositie per saldo structureel langlopend.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen zijn 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 2025 €816,0 miljoen (2024: €743,6 miljoen). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 €674,7 miljoen (2024: €645,2 miljoen).

Aangezien de Stichting haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief de verwachte verkopen, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil.

De latentie voor vastgoed bestemd voor verkoop vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende vijftien jaar, naar verwachting, worden verkocht (210 woningen). Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen voor woongelegenheden waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen. Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

Onderhoudsvoorziening

Sinds 2021 houden we rekening met een fiscale onderhoudsvoorziening van €8.985.136. De looptijd van de voorziening is 9 jaar. Deze voorziening is voor het eerst gevormd per 31 december 2018 als gevolg van een lopende procedure omtrent de fiscale toelaatbaarheid van het vormen van een onderhoudsvoorziening. Vanwege de grote onzekerheid over de uitleg en de toepassing van de voorwaarden op grond waarvan een voorziening groot onderhoud kan worden gevormd is op 5 januari 2022 een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst. We vormen op basis hiervan een voorziening van €8.985.136 (ofwel: 50% van de oorspronkelijke voorziening ultimo 2018 van €17.970.272). Hiermee wordt een evenwichtige verdeling van de standpunten van betrokken partijen tot uitdrukking gebracht, in afwachting van de uitspraak van de hoogste rechter over de rechtsvraag naar de voorwaarden die aan de onderhoudsvoorziening gesteld moeten worden.

ATAD niet verrekenbare rente

Vanaf 1 januari 2019 geldt een generieke renteaftrekbeperking (ATAD-regeling). Op grond van deze regeling zijn de netto rentekosten van schulden aftrekbaar tot 24,5% (tot en met 2021 was dit 30% en gedurende 2022 t/m 2024 bedroeg dit 20%) van de winst voor aftrek van rente, belastingen en afschrijvingen (EBITDA). Het bedrag aan rente dat niet voor aftrek in aanmerking kan worden genomen wordt voortgewenteld naar het volgende jaar. Ultimo 2025 is voor een bedrag van €4.718.625 aan rentelasten niet verrekend.

Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de leningportefeuille (agio/disagio)

Binnen de leningportefeuille is sprake van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale verwerking van agio en disagio. Deze tijdelijke verschillen ontstaan doordat het agio en disagio in de jaarrekening over de resterende looptijd van de leningen ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat worden gebracht, terwijl de fiscale verwerking plaatsvindt volgens de fiscaal toegestane afschrijving.

De fiscale afschrijving van disagio kwalificeert voor de toepassing van de renteaftrekbeperking op grond van artikel 15b Wet Vpb (ATADregeling) als rente. Als gevolg hiervan kan de fiscale aftrek van deze componenten (gedeeltelijk) worden beperkt. Het deel van de rente dat op grond van de ATADregeling niet in aftrek kan worden gebracht, wordt voortgewenteld naar toekomstige jaren.

Omdat het resterende waarderingsverschil uit hoofde van (agio en) disagio daardoor niet leidt tot een effectieve en voldoende zekere belastingbesparing, is geen sprake (meer) van een realiseerbaar verrekenbaar tijdelijk verschil. De per ultimo 2024 opgenomen latente belastingvordering uit hoofde van de leningportefeuille is daarom in het verslagjaar 2025 geheel vrijgevallen.

Het waarderingsverschil (disagio) ultimo 2025 bedraagt €403.009 op grond waarvan sprake is van een actieve latentie van €103.976 (nominaal) welke niet tot waardering is gebracht.

31-12-2025	31-12-2024
* €1.000	* €1.000

**Overige voorzieningen**

Voorziening jubileumuitkeringen	246	178
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	50	50
Overige voorziening	0	91
	<u>296</u>	<u>319</u>

	Stand per 1 januari 2025	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2025
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
Voorziening jubileumuitkeringen	178	73	-5	246
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	50	19	-19	50
Overige voorziening	91	0	-91	0
	<u>319</u>	<u>92</u>	<u>-115</u>	<u>296</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van €295.745 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

De voorziening jubileumuitkeringen is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen en uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van de omvang van de voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De overige voorziening betreft een kostenpost voor technische gebreken van reeds verkochte woningen waarvoor een intentieverklaring is getekend.

	31-12-2025	31-12-2024
	* €1.000	* €1.000
<b>9. Langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	152.641	138.713
Waarborgsommen	56	54
	<u>152.698</u>	<u>138.767</u>

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	* €1.000	* €1.000	* €1.000	* €1.000
Schulden aan kredietinstellingen	152.641	137.125	138.713	129.383
Waarborgsommen	56	0	54	0
	<u>152.698</u>	<u>137.125</u>	<u>138.767</u>	<u>129.383</u>

De mutaties van de schulden aan kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	138.784	125.854
Opgenomen gelden	14.000	20.000
	<u>152.784</u>	<u>145.854</u>
Aflossing	-71	-7.070
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-72	-71
	<u>-143</u>	<u>-7.141</u>
Langlopend deel per 31 december	<u><u>152.641</u></u>	<u><u>138.713</u></u>

**Schulden aan kredietinstellingen**

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2025	2024
<b><u>Vastrentende leningen</u></b>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	140.131	132.137
Gemiddelde rente	3,03%	2,99%
Gemiddelde looptijd	20,53	21,99
Reële waarde	133.094	137.730
<b><u>Leningen met variabele rente</u></b>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10.000	4.000
Gemiddelde rente	2,44%	4,83%
Gemiddelde looptijd	8,50	10,75
Reële waarde	10.016	4.008
<b><u>Agio op de leningen</u></b>		
Stand per balansdatum	2.516	2.582
Gemiddelde looptijd	35	36
Reële waarde	2.516	2.582

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post “overige organisatiekosten” en valt via de rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van €149.827.274 opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van €33 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,60% (2024:3,81 %). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,30% (2024:0,30 %). Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente. De duration van de gehele portefeuille bedraagt 12,6 jaar (2024: 14,5 jaar).

## 10. Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

	31-12-2025	31-12-2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Overige schulden aan kredietinstellingen	2	2
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Hypothecaire leningen	72	71
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	4.572	2.414
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Omzetbelasting	1.509	1.684
Loonheffing	310	407
Pensioenen	0	64
	1.819	2.155
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overige schulden	749	846
Overlopende passiva	5.241	4.140
	5.990	4.986
<b>Overige schulden</b>		
PAW subsidie vooruitontvangen	749	846

In de overige schulden is €749K opgenomen inzake ontvangen PAW-subsidie per ultimo 2025 nog niet is vastgesteld. Dit betreft een woninggebonden deel (€426,7K) en een deel voor PAW-specifieke werkzaamheden (€322,3K); opbrengstverantwoording vindt plaats na subsidievaststelling.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	* €1.000	* €1.000
<b>Overlopende passiva</b>		
Nog te ontvangen facturen projecten	488	31
Vakantie-uren in portefeuille	195	226
Niet vervallen rente	2.338	2.149
Nog te verrekenen servicekosten	1.180	563
Vooruitontvangen huur	918	981
Diversen	122	189
	<u>5.241</u>	<u>4.140</u>
	<u><u>5.241</u></u>	<u><u>4.140</u></u>

## **FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

### **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Wet- en regelgeving en het Treasurystatuut bepalen de spelregels waarbinnen de treasury-activiteiten van l'escaut 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.

L'escaut maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt- en kredietrisico's. Deze betreffen met name langlopende en kortlopende leningen, vorderingen, liquide middelen en embedded derivaten in financieringsinstrumenten.

Het treasurybeleid is vastgelegd in het treasurystatuut en heeft als doel het beheersen van financiële risico's binnen de kaders van relevante wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties. Derivaten worden uitsluitend gebruikt ter beperking van financiële risico's en niet voor speculatieve doeleinden.

Per balansdatum beschikt l'escaut niet over standalone derivaten. Wel bevat een deel van de leningenportefeuille embedded derivaten.

#### *Prijrisico*

L'escaut loopt risico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is. Een daling van 100 basispunten van de marktrente leidt bij benadering tot een stijging van €5,3 mln van de waarde.

#### *Valutarisico*

L'escaut is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Markt- en renterisico**

L'escaut loopt renterisico over haar rentedragende vorderingen en schulden. Dit betreft zowel:

- **Kasstroomrisico:** bij instrumenten met variabele rente
- **Reële waarde risico:** bij vastrentende instrumenten

De leningenportefeuille bestaat uit een mix van vastrentende en variabel rentende leningen. Het beleid is gericht op spreiding van renterisico's door middel van:

- spreiding van renteherzieningsmomenten
- een evenwichtige verhouding tussen vaste en variabele rente

Ultimo 2025 bedraagt het aandeel variabel rentende leningen circa 6,7% (2024: 2,9%). Dit is conservatief en passend binnen een evenwichtige portefeuille.

Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van I'escout 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.

Per financieringsbesluit maakt I'escout een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

### **Gevoeligheidsanalyse**

Een daling van de marktrente met 100 basispunten leidt tot een geschatte stijging van de marktwaarde van de leningenportefeuille (inclusief embedded derivaten) van circa €20,9 miljoen (2024: €25,3 miljoen).

Deze waardeverandering heeft geen directe invloed op het resultaat, aangezien de leningen tegen geamortiseerde kostprijs worden gewaardeerd.

#### *Tegenpartijrisico (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 marktwaarde van de derivaten. Inzake liquide middelen wordt het tegenpartijrisico, naast de kredietwaardigheidseisen, beperkt door de liquide middelen te spreiden over de verschillende financiële instellingen waarbij nooit meer dan €5 mln van het totaal bij een financiële instelling wordt ondergebracht.

### *Kredietrisico*

Kredietrisico betreft het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen voldoen. Dit risico doet zich met name voor bij:

- vorderingen op huurders
- uitzettingen bij financiële instellingen

L'escaut beperkt dit risico door:

- spreiding van tegenpartijen
- het hanteren van kredietwaardigheidseisen (ratings) voor banken
- monitoring van openstaande posities

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico.

### *Liquiditeitsrisico*

Liquiditeitsrisico betreft het risico dat l'escaut niet tijdig aan haar verplichtingen kan voldoen. Dit risico wordt beheerst door:

- meerjaren liquiditeitsplanning
- beschikbaarheid van kredietfaciliteiten
- monitoring van kasstromen en vervalkalenders

Ultimo 2025 beschikt l'escaut over:

- roll-over leningen met een faciliteit van €10 miljoen (volledig benut)

Daarnaast wordt financiering uitsluitend aangetrokken indien deze is geborgd (WSW) of toegezegd.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien l'escaut zeker heeft gesteld dat hiervoor (geborgde) financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt l'escaut gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

### Beschikbaarheidsrisico

L'escaut is voor haar financiering afhankelijk van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De impact van sectorale maatregelen (waaronder saneringsheffingen) is verwerkt in de meerjarenbegroting. Op basis hiervan verwacht l'escaut te blijven voldoen aan de door toezichthouders gestelde financiële kengetallen.

De verwachting is dat toekomstige financieringsbehoefte kan worden ingevuld met WSW-geborgde leningen.

#### *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 2025 €33 miljoen (2024: €33 miljoen). Deze worden als rechtmatig beschouwd. Er zijn in 2025 geen nieuwe basisrenteleningen afgesloten. We komen alleen nog nieuwe opslagen overeen.

Marktwaaarde embedded derivaten per 31 december 2025:

Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basisrente	Startdatum	Einddatum	zieningsdatum	MW incl opg. Rente	Nominale waarde
BNG BANK	3,760%	0,260%	3,505%	03-01-2022	02-01-2037	2-1-2032	-6.606.835	-6.000.000
BNG BANK	3,860%	0,330%	3,530%	01-12-2021	03-12-2035	1-12-2025	-6.352.730	-6.000.000
NWB BANK	4,160%	0,180%	3,980%	01-10-2018	01-10-2048	1-10-2026	-6.781.237	-6.000.000
BNG BANK	3,459%	0,380%	3,079%	01-06-2017	01-06-2032	2-6-2025	-5.223.527	-5.000.000
NWB BANK	4,260%	0,340%	3,920%	01-07-2020	01-07-2061	1-7-2027	-11.734.600	-10.000.000
<b>Totalen</b>							<b>-36.698.929</b>	<b>-33.000.000</b>

### **Hedge-doelstelling en beleid**

De embedded derivaten maken integraal onderdeel uit van de financieringsstructuur en worden gebruikt om renterisico's te beheersen. Er is sprake van een economische hedge-relatie tussen:

- de variabele rentepositie
- en de in de lening opgenomen rentecomponenten

L'escout past **kostprijs-hedge-accounting** toe conform RJ 290, waarbij:

- waardeveranderingen van hedge-instrumenten niet in het resultaat worden verwerkt
- zolang de hedge effectief is

### **Effecten van hedge-instrumenten**

- De negatieve marktwaarde van de embedded derivaten bedraagt ultimo 2025 circa €36,7 miljoen
- Een rentedaling van 100 basispunten leidt tot een positieve waardemutatie van circa €5,3 miljoen
- Deze mutaties worden niet in de winst-en-verliesrekening verwerkt

De effectiviteit van de hedge-relaties wordt periodiek beoordeeld en als voldoende effectief aangemerkt.

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN**

### **Definities**

Dit betreft de voorwaardelijke verplichtingen, niet verwerkte verplichtingen en meerjarige financiële verplichtingen (RJ 252). In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### **Garanties en borgstelling**

Per 31 december 2025 is door de rechtspersoon die deel uitmaakt van l'escaut geen garanties en borgstellingen verstrekt.

### **Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid**

l'escaut vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Opus B.V. en is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

### **Aankopen, investeringen en onderhoud (bedragen:x €1)**

De aannames gedaan bij de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### **Investeringsverplichtingen**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van €20.341.352 (2024:€39.686.634). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar ná balansdatum. Per 31 december 2025 zijn geen verplichtingen aangegaan ten behoeve van niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling (2024:€0)

### **Onderhoudsverplichtingen**

Per 31 december 2025 is l'escaut onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van €5.773.083,64 (31 december 2024: €2.262.472), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

### **Operationele leases**

Per 31 december 2025 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	163.242
Tussen een jaar en vijf jaar	273.294
Meer dan vijf jaar	99.116

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

Te betalen:	€
Minimale leasebetalingen	240.411
Voorwaardelijke leasebetalingen	0
Sub-leaseontvangsten	0

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

### **WSW-obligoverplichting**

l'escaut is WSW deelnemer en daardoor gebonden aan het WSW deelnemersreglement. De obligoverplichting is de financiële verantwoordelijkheid van l'escaut binnen het borgstelsel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit betreft twee componenten:

- Jaarlijks obligo: een jaarlijkse heffing om het risico- of borgvermogen van WSW op peil te houden.
- Gecommitteerd obligo: een borgstelling via een obligolening, welke WSW kan aanspreken indien het jaarlijkse obligo onvoldoende is.

### Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Het bedrag van de heffing in 2025 is afgerond gelijk aan 0,0269% van het geborgde schuldrestant per 31 december 2024.

Voor l'escaut bedraagt het geborgde schuldrestant per 31 december 2024 €141.827.274.

Het betaalde obligo voor het jaar 2025 bedraagt €38.152.

Voor de komende jaren zijn de volgende percentages ingerekend:(over het geborgd-portefeuille)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Obligo %</b>	0,027%	0,070%	0,070%	0,090%	0,060%	0,070%	0,070%
<b>Obligoheffing</b>	€38.151	€112.731	€135.049	€231.576	€174.490	€213.952	€237.628

### Gecommitteerd obligo, de obligolening

l'escaut heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De hoofdsom van de obligolening is in 2025 middels een amenderingsovereenkomst aangepast naar €3.688.000. Dit is gelijk aan 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant per 31 december 2024 (€141.827.274)

Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en l'escaut niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. De kans dat WSW daadwerkelijk een beroep moet doen op het gecommitteerd obligo wordt als zeer gering ingeschat, gezien het risicobeheer en de achtervangstructuur van het stelsel. Er is daarom geen voorziening opgenomen in de balans.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door l'escaut.

### Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is l'escaut 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

Op dit moment is de verwachting dat geen saneringsheffing benodigd is in de dPi-periode. Corporaties hoeven daarom (net als vorig jaar) geen bedrag hiervoor op te nemen in dPi. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen.

### Overig

#### *Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant*

l'escaut maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. 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 heeft geen kapitaalbelang van betekenis en is niet (mede)aansprakelijk voor de schulden van de betreffende stichting. Derhalve is geen sprake van een deelneming in de zin van BW 2:24c. De relatie kwalificeert als een samenwerking met een verbonden partij, waarbij l'escaut middelen verstrekt in de vorm van bijdragen. De bijdragen worden aangemerkt als kosten in het kader van de uitvoering van volkshuisvestelijke activiteiten door een verbonden partij.

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.

## **l'escaut te Vlissingen**

---

Op basis van de recent geactualiseerde meerjaren liquiditeitsbegroting blijkt dat de Stichting vanaf het tweede kwartaal 2029 te maken krijgt met tekorten in het werkkapitaal. Om de tekorten voor de eerste periode van vijf jaar (2029-2033) te dekken zou een jaarlijkse bijdrage van €1.100.000 nodig zijn en voor de tweede periode van vijf jaar een jaarlijkse bijdrage van €2.500.000. Voor l'escaut betekent dit €81K (bij €1,1 mln.) en €184K (bij €2,5 mln.).

Gezien het belang van 7,4% in de Stichting, geeft dit een indicatie van de mogelijke bijstorting door l'escaut voor de periode 2029-2038.

### *Wet Ketenaansprakelijkheid*

l'escaut 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.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	41.440	39.650
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.820	1.566
	<u>43.261</u>	<u>41.216</u>
Huurderving wegens leegstand	-685	-807
Huurderving wegens afboeken huurachterstanden	-127	-24
	<u><u>42.449</u></u>	<u><u>40.386</u></u>

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Vlissingen	43.147	41.100
Gemeente Middelburg	113	116
	<u>43.261</u>	<u>41.216</u>

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.322	2.395
Vergoedingsderving wegens leegstand/oninbaarheid	-53	-33
	<u>2.269</u>	<u>2.362</u>

### 13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>2.275</u>	<u>2.273</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.

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	1.970	2.312
Incassokosten	72	55
Overig	266	447
	<u>2.308</u>	<u>2.813</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 interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Lonen, salarissen en sociale lasten</b>		
Lonen en salarissen	4.622	4.200
Sociale lasten	895	801
Pensioenlasten	565	479
Overige personeelskosten en kosten inleen personeel	751	986
	<u>6.832</u>	<u>6.466</u>

**Personeelsleden**

Ultimo het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 73 werknemers in dienst (2024: 76). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: -).

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	2,50	3,50
Financiën	5,73	6,36
Verhuur en beheer	38,39	35,26
Projectontwikkeling	2,89	2,89
Leefbaarheid	5,58	4,78
Onderhoud	17,83	23,00
Verkoop	0,14	0,18
	<u>73,06</u>	<u>75,97</u>

**Pensioenlasten**

De gehanteerde pensioenregeling van l'escaut 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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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.

## l'escaut te Vlissingen

---

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van l'escaut.
- l'escaut 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/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (31-12-2024: 129%).

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	6.201	5.818
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-150	-342
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	512	756
Huisvestingskosten	146	178
Automatiseringskosten	1.190	1.224
Afschrijvingen op materiële vaste activa	406	268
Overige toe te rekenen kosten	1.224	754
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>9.530</u>	<u>8.656</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.970	2.312
- Lasten onderhoudsactiviteiten	4.224	3.335
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	22	14
- Overige organisatiekosten	2.417	2.348
- Leefbaarheid	897	648
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>9.530</u>	<u>8.656</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".

### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	11.909	9.734
Mutatieonderhoud	3.150	3.966
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.741	3.380
Toegerekende organisatiekosten	4.224	3.335
	<u>22.024</u>	<u>20.415</u>

### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.150	3.012
Verzekeringen	189	324
Verhuurderbijdrage huurcommissie	32	46
	<u>3.372</u>	<u>3.383</u>

**17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<i>Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	3.707	3.118
Af: Verkoopkosten	-89	-77
Af: Toegerekende organisatiekosten	-22	-14
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.124	-1.837
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.473</u>	<u>1.191</u>

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Onrendabele investeringen Crocuslaan	-762	4.588
Onrendabele investeringen Scheldewijk, de Admiraliteit	0	733
Onrendabele investeringen Scheldewijk, de Touwslagerij	0	231
Onrendabele investeringen Van Dishoeckstraat	0	-1.265
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling, de Dempo	9	0
Marktwaarde gesloopte woningen	-2.663	0
	<u>-3.416</u>	<u>4.288</u>

**19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Autonome waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	271	130
Autonome waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	46.956	-522
Waardeveranderingen Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	0	-2.723
Waardeveranderingen onrendabele investeringen vastgoedbeleggingen	0	-986
	<u>47.226</u>	<u>-4.101</u>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

**20. Opbrengst overige activiteiten**

Vergoeding opstelpunten GSM	<u>53</u>	<u>37</u>
-----------------------------	-----------	-----------

**21. Kosten overige activiteiten**

Kosten opstelpunten GSM	<u>4</u>	<u>4</u>
-------------------------	----------	----------

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<b>22. Overige organisatiekosten</b>		
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	211	285
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	233	260
Kosten uit hoofde van treasury	52	44
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging en OR	3	18
Overheidsheffingen	31	28
Diversen	-64	208
WSW Obligoheffing	72	66
Fiscale advieskosten	45	35
Toegerekende organisatiekosten	2.417	2.348
	<u>3.000</u>	<u>3.290</u>
<b>Accountants honoraria</b>		
Controle van de jaarrekening	197	180
Andere controleopdrachten	15	15
	<u>212</u>	<u>195</u>
<p>Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.</p>		
<b>23. Leefbaarheid</b>		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	461	408
Toegerekende organisatiekosten	897	648
	<u>1.358</u>	<u>1.057</u>
<b>24. Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	324	508
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.854	-4.429
	<u>-3.530</u>	<u>-3.921</u>

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	109	303
Geactiveerde rente projectontwikkeling	150	140
Vrijval agio (volkshuisvestelijke bijdrage Vestia)	65	65
	<u>324</u>	<u>508</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten kredietinstellingen	-3.975	-3.640
Rentelasten overig	-8	-6
Toegevoegde rente aan voorzieningen	129	-783
	<u>-3.854</u>	<u>-4.429</u>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,58%.

De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

- rentelasten van leningen met een vaste rente: €3,8 miljoen
- rentelasten van leningen met een variabele rente: €0,2 miljoen

## **25. Belastingen**

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
Vennootschapsbelasting	-1.730	-1.762
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	145	0
Latente belastingen	-1.149	-237
	<u>-2.734</u>	<u>-1.999</u>

### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,24% (2024: 28,52 %).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk 2025	Bedrag * € 1.000	%
Resultaat voor belastingen cf concept jaarrekening 2024	52.184	
Nominale belastingdruk	13.463	25,80%
<i>Aansluitposten</i>		
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	5	0,01%
Impact niet aftrekbare rente (ATAD)	268	0,51%
Kleinschaligheidinvesteringaftrek	-3	-0,03%
(Her)waardering latenties	-12.762	-24,46%
Impact tariefsopstap	-14	-0,03%
Impact contant maken latentie	1.922	3,68%
True-up (correctie vpb voorgaande jaren)	-145	-0,28%
<b>Totale belastinglast</b>	<b>2.734</b>	<b>5,24%</b>

Effectieve belastingdruk 2024	Bedrag * € 1.000	%
Resultaat voor belastingen cf concept jaarrekening 2024	7.009	
Nominale belastingdruk	1.808	25,80%
<i>Aansluitposten</i>		
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	5	0,07%
Impact niet aftrekbare rente (ATAD)	2.128	30,37%
Kleinschaligheidinvesteringaftrek	-	0,00%
(Her)waardering latenties	-1.933	-27,58%
Impact tariefsopstap	-14	-0,19%
Impact contant maken latentie	4	0,06%
<b>Totale belastinglast</b>	<b>1.999</b>	<b>28,52%</b>

**Toelichting effectieve belastingdruk - herwaardering latente belastingen:**

Het verschil tussen de vennootschapsbelastinglast op basis van het wettelijke tarief en de effectieve belastingdruk (ETR) wordt in het verslagjaar hoofdzakelijk veroorzaakt door de (her)waardering van latente belastingposities. Deze (her)waardering ziet met name op tijdelijke verschillen tussen de commerciële waardering (marktwaarde in verhuurde staat) en de fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie. Deze tijdelijke verschillen worden echter slechts gedeeltelijk gewaardeerd in de belastinglatenties. Bij het bepalen van de latente belastingvorderingen en verplichtingen is uitgegaan van de veronderstelling dat, voor het vastgoed dat duurzaam in exploitatie wordt gehouden, geen afwikkelmoment zal optreden. In lijn hiermee worden tijdelijke verschillen op het vastgoed in exploitatie waarvan geen verkoop of andere afwikkeling wordt verwacht, niet opgenomen in de latente belastingen.

Latente belastingposities worden uitsluitend gevormd voor tijdelijke verschillen waarvan het waarschijnlijk is dat deze binnen een overzienbare termijn tot fiscale afwikkeling leiden. Dit betreft met name vastgoed dat bestemd is voor verkoop. Voor deze tijdelijke verschillen worden latente belastingen opgenomen tegen contante waarde. Hierdoor leidt de (her)waardering van latente belastingen op vastgoed tot een afwijking tussen de nominale belastinglast en de effectieve belastingdruk.

De mutatie in de latente belastingposities als gevolg van bovenstaande uitgangspunten werkt direct door in de belastinglast van het verslagjaar en vormt daarmee de belangrijkste verklaring voor de afwijking van de effectieve belastingdruk ten opzichte van het toepasselijke vennootschapsbelastingtarief.

**26. Aandeel in het resultaat van deelnemingen**

	2025	2024
	* €1.000	* €1.000
Aandeel resultaat Opus B.V.	26	29

## 11 GESCEIDEN 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.

### Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Software	887	7	1.015	8
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	810.039	0	737.557	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	5.995	0	5.999
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.618	137	8.025	137
	816.657	6.132	745.582	6.136
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	770	6	829	7
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	2.301	0	2.275
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	17.611	0	16.968	0
Latente belastingvordering(en)	0	0	293	2
	17.611	2.301	17.261	2.278
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	573	5	644	4
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	7.575	0	7.575
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.633	12	1.655	13
transporteren	2.206	7.592	2.299	7.592

## I'escaut te Vlissingen

---

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
	€	€	€	€
Transport	2.206	7.592	2.299	7.592
Overige vorderingen en overlopende activa	872	7	811	6
	<u>3.078</u>	<u>7.599</u>	<u>3.110</u>	<u>7.598</u>
<b>Liquide middelen</b>	734	1.651	2.722	1.000

---

<u>839.737</u>	<u>17.695</u>	<u>770.520</u>	<u>17.027</u>
----------------	---------------	----------------	---------------

---

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	593.768	3.834	541.165	3.672
Overige reserves	20.521	13.134	73.124	13.296
Resultaat boekjaar	49.475	643	0	0
	<u>663.764</u>	<u>17.611</u>	<u>614.289</u>	<u>16.968</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	2.182	0	0	0
Latente belastingverplichtingen	847	6	0	0
Overige voorzieningen	294	2	317	3
	<u>3.323</u>	<u>8</u>	<u>317</u>	<u>3</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	152.641	0	138.713	0
Waarborgsommen	56	0	54	0
	<u>152.697</u>	<u>0</u>	<u>138.767</u>	<u>0</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	2	0	2	0
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	72	0	71	0
Schulden aan leveranciers	4.538	34	2.395	19
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.575	0	7.575	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.805	13	2.138	17
Overige schulden en overlopende passiva	5.961	28	4.967	19
	<u>19.953</u>	<u>75</u>	<u>17.147</u>	<u>56</u>
	<u><u>839.737</u></u>	<u><u>17.695</u></u>	<u><u>770.520</u></u>	<u><u>17.027</u></u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening**

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	42.077	372	40.097	289
Opbrengsten servicecontracten	2.249	20	2.348	16
Lasten servicecontracten	-2.255	-20	-2.260	-13
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.291	-17	-2.790	-24
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.873	-151	-20.250	-165
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.347	-25	-3.356	-27
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>14.560</b>	<b>179</b>	<b>13.789</b>	<b>77</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.618	483	3.020	2.124
Toegerekende organisatiekosten	-22	0	-13	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.124	-313	-3.939	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.473</b>	<b>170</b>	<b>-932</b>	<b>2.123</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.416	0	579	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.786	271	-392	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>43.370</b>	<b>271</b>	<b>187</b>	<b>0</b>
Opbrengst overige activiteiten	0	53	0	37
Kosten overige activiteiten	0	-4	0	-4
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.978</b>	<b>-22</b>	<b>-3.264</b>	<b>-28</b>

## l'escaut te Vlissingen

---

<b>Leefbaarheid</b>	-1.348	-10	-1.048	-9
<b>Bedrijfsresultaat</b>	55.077	637	8.732	2.198
Financiële baten en lasten	-3.530	1	-3.925	4
<b>Resultaat voor belastingen</b>	51.546	637	4.807	2.202
Belastingen	-2.714	-20	-1.983	-16
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	643	26	2.215	29
<b>Resultaat na belastingen</b>	49.475	643	5.039	2.215

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	42.471	379	39.927	289
Vergoedingen	2.636	24	2.863	23
Overige bedrijfsontvangsten	101	53	227	2
Ontvangen interest	104	1	287	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	45.312	457	43.304	316
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-6.856	-48	-6.287	-51
Onderhoudsuitgaven	-17.024	-121	-16.960	-137
Overige bedrijfsuitgaven	-9.216	-65	-8.959	-73
Betaalde interest	-3.794	0	-3.050	0
Sectorspecifieke heffing	-153	-1	-162	-1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-458	-3	-405	-3
Vennootschapsbelasting	-1.551	-11	-1.918	-15
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-39.052	-249	-37.741	-280
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	6.260	208	5.564	36
transporteren	6.260	208	5.564	36

## l'escaut te Vlissingen

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	6.260	208	5.564	36
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.618	483	3.045	2.126
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	17.559	0	18.270	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.882	38	1.383	0
Verbeteringen niet te borgen	0	0	0	10
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	483	0	2.102	0
Sloopuitgaven	722	0	579	0
Investerings overig	215	2	829	8
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-25.861	-40	-23.163	-18
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-22.243	443	-20.118	2.108
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	0	2.413	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	-2.409
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	0	2.413	-2.409
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-22.243	443	-17.705	-301
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe leningen te borgen	14.000	0	20.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	6	0	7.006	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	13.994	0	12.994	0
	-1.989	651	853	-265

## l'escaut te Vlissingen

---

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	2.721	1.001	1.869	1.266
Liquide middelen per 31 december	733	1.652	2.721	1.001
	<u>-1.988</u>	<u>651</u>	<u>853</u>	<u>-265</u>

**WNT-VERANTWOORDING 2025 L'ESCAUT**

De WNT is van toepassing op l'escaut. Het voor l'escaut toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 €206.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

**1. Bezoldiging topfunctionarissen**

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

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

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>J.L. van Deemter</b>	<b>S. Kamermans</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	-	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	-	1,0
Dienstbetrekking?	nee	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	150.424
Beloningen betaalbaar op termijn	-	22.362
<i>Subtotaal</i>	-	172.786
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	-	172.786
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2024**

<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 30/6	16/7 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	86.254	64.095
Beloningen betaalbaar op termijn	-	10.342
<i>Subtotaal</i>	86.254	74.437
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	96.967	90.041
<b>Bezoldiging</b>	86.254	74.437

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>dhr. A. van den Abeele</b>	<b>dhr. B. van de Par</b>	<b>mw I. Moonen</b>	<b>mw. M. Polderman</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	22.248	-	14.832	14.877
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	-	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>22.248</u>	<u>-</u>	<u>14.832</u>	<u>14.877</u>

Het bedrag van de overschrijding en 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 2024**

**Bedragen x €1**

<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	16.380	10.920	10.920	11.041
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>Dhr. S. Stroosnijder</b>	<b>Dhr. M. Bakx</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	14.832	14.832
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	14.832	14.832
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2024**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>Dhr. S. Stroosnijder</b>	<b>Dhr. M. Bakx</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	-
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	10.920	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	-

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 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

**Ondertekening van de jaarrekening**

*Vaststelling jaarrekening*

De jaarrekening van l'escaut is opgemaakt door het bestuur op 24 juni 2026.

Vlissingen, 24 juni 2026

Stichting l'escaut woonservice  
Namens deze,

Mevrouw S. Kamermans

**Ondertekening van de jaarrekening**

De jaarrekening van l'escaut is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24 juni 2026.

Vlissingen, 24 juni 2026

dhr. A. van den Abeele

Mw. I. Moonen

dhr. M. Bakx

Mw. M. Polderman

dhr. S. Stroosnijder

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **1 STATUTAIRE REGELING WINSTBESTEMMING**

l'escaut beschikt niet over een statutaire regeling inzake de bestemming van het resultaat. Conform de aard en doelstelling van l'escaut worden behaalde resultaten toegevoegd aan het eigen vermogen en ingezet voor de verwezenlijking van de volkshuisvestelijke opgave, zoals vastgelegd in de statuten.

### **2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van stichting l'escaut woonservice

## Verklaring over de jaarrekening 2025

---

### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van stichting l'escaut woonservice ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van stichting l'escaut woonservice te Vlissingen gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda,  
T: 088 792 00 76, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

\*PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

---

## **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

### **Onafhankelijkheid**

Wij zijn onafhankelijk van stichting l'escaut woonservice zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

---

## **Onze controleaanpak**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

### **Samenvatting en context**

stichting l'escaut woonservice is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Vlissingen. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf ‘Materialiteit’.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden van de jaarrekening heeft stichting l'escaut woonservice de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van stichting l'escaut woonservice. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €8.200.000

Specifieke materialiteit: €940.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

## Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

<b>Materialiteit</b>	€8.200.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€940.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van stichting l'escaut woonservice.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

---

**De overwegingen voor de gekozen benchmark**

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €410.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €47.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

## **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in stichting l'escaut woonservice en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het bestuur en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

## Geïdentificeerde frauderisico's

### Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur met betrekking tot:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

## Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.

Wij hebben onze controle hoofdzakelijk gegevensgericht ingestoken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht.

Wij hebben geen significante transacties geïdentificeerd buiten het kader van de normale bedrijfsvoering

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</b></p> <p>stichting l'escaut woonservice kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van een advocatenbrief en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bestuur te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde</b></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 EUR 823 miljoen. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Door de schattingonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een significant risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van stichting l'escaut woonservice met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie</b></p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door stichting l'escaut woonservice bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van stichting l'escaut woonservice en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>

---

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

## **Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

---

### **Onze benoeming**

Wij zijn op 2 mei 2024 benoemd als externe accountant van stichting l'escaut woonservice door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 2 jaar accountant van de toegelaten instelling.

---

## **Geen verboden diensten**

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

---

## **Geleverde diensten**

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt 22 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

## **Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole**

---

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

---

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Breda, 24 juni 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

M.M.J. Zoontjens MSc RA