

Jaarrekening 2017

Geconsolideerde jaarrekening 2017

Woonstichting De Key

handelsnaam Woonstichting De Key
verder te noemen De Key

Geconsolideerde balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2017	2016 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.080.357	3.622.005
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	850.058	739.314
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.282	18.978
	4.958.697	4.380.297
<i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.451	15.217
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	10.875	10.862
3.2 Latente belastingvorderingen	5.852	77.672
3.3 Overige vorderingen	3.660	4.105
	20.387	92.639
Totaal vaste activa	4.994.535	4.488.153
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	12.100	9.850
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.121	-
4.3 Overige voorraden	21.832	22.918
	36.053	32.768
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	1.746	1.000
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	3.012	2.264
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	20
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	346	308
6.4 Overige vorderingen	3.507	5.247
6.5 Overlopende activa	1.497	2.192
	8.382	10.031
7.0 <i>Liquide middelen</i>	167.946	141.074
Totaal vlottende activa	214.127	184.873
TOTAAL ACTIVA	5.208.662	4.673.026

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Geconsolideerde balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Kapitaal	-	-
8.2 Herwaarderingsreserve	3.131.690	2.646.262
8.3 Overige reserves	745.035	594.754
Totaal groepsvermogen	3.876.726	3.241.016
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.074	9.425
9.2 Overige voorzieningen	244	406
Totaal voorzieningen	4.318	9.831
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.212.369	1.256.459
10.2 Overige schulden	5.786	5.471
Totaal langlopende schulden	1.218.155	1.261.930
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	32.763	78.930
Schulden aan leveranciers	3.165	1.723
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.756	10.753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.628	6.238
11.3 Overige schulden en overlopende passiva	59.151	62.605
Totaal kortlopende schulden	109.463	160.249
TOTAAL PASSIVA	5.208.662	4.673.026

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
12 Huuropbrengsten	210.450	209.642
13 Opbrengsten servicecontracten	16.195	16.555
13 Lasten servicecontracten	-16.302	-16.946
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-40.217	-38.294
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.653	-47.753
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.973	-30.886
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.500	92.318
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.726	23.718
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.926	-21.372
17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.800	2.346
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	146.752	107.057
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-6.509	-7.517
Toegerekende organisatiekosten	-1.349	-526
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedportefeuille	-117.827	-72.964
18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	21.068	26.050
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	647.550	513.863
20 Overige waardeveranderingen voorraden	2.435	6.032
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	649.985	519.895
Opbrengst overige activiteiten	5.386	6.695
Kosten overige activiteiten	-5.344	-6.493
Netto resultaat overige activiteiten	42	202
Overige organisatiekosten	-	-427
Leefbaarheid	-2.240	-1.664
Bedrijfsresultaat	759.155	638.720
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	984	758
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-52.634	-53.884
Saldo financiële baten en lasten	-51.650	-53.126
Resultaat voor belastingen	707.505	585.594
23 Belastingen	-71.819	-31.086
24 Aandeel in het resultaat van deelnemingen	24	523
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	635.710	555.031

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017

Directe methode

x € 1.000	2017	2016
Huren	209.280	209.657
Vergoedingen	16.740	16.649
Overheidsontvangsten	-	18
Overige bedrijfsontvangsten	9.069	11.085
Rente ontvangsten	-511	2.345
Saldo ingaande kasstromen	234.578	239.754
Erfpacht	-1.867	-2.383
Onderhoudsuitgaven	-56.883	-52.675
Overige bedrijfsuitgaven	-50.030	-50.272
Rente uitgaven	-50.884	-56.341
Personeelsuitgaven	-21.137	-24.152
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.152	-450
Verhuurderheffing	-26.491	-21.482
Vennootschapsbelasting	-294	-395
Saldo uitgaande kasstromen	-208.738	-208.150
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.840	31.604
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	146.211	101.502
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	1.605
Verkoopontvangsten grond	3.953	42.008
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	150.164	145.115
MVA uitgaande kasstroom		
Investerings nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.932	-20.920
Investerings woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.277	-11.034
Investerings nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	202
Investerings aankoop woon- en niet woongelegenheden	-13.648	-
Investerings grond	-4.695	-3.117
Investerings overig	-1.318	-1.750
Externe kosten verkoop	-5.658	-6.742
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-59.528	-43.361
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	90.636	101.754
FVA		
Ontvangsten verbindingen	11	3.311
Ontvangsten overig	3	4
Uitgaven verbindingen	-	-591
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	14	2.724
Kasstroom uit (des)investerings	90.650	104.478

Vervolg - Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Directe methode

x € 1.000	2017	2016
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
- Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	2.444
Uitgaand		
- Aflossingen door WSW geborgde leningen	-74.767	-35.891
- Aflossingen ongeborgde leningen DAEB investeringen	-635	-625
- Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-13.391	-4.756
- Kortgeld	-825	-54
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-89.618	-38.882
Mutatie liquide middelen	26.872	97.200
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	141.074	43.874
Liquide middelen per 31 december	167.946	141.074
	26.872	97.200

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

Toegelaten instelling

Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179 en ingeschreven bij het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 41215563, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling is conform artikel 3 van haar statuten uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 december 2017 en in euro's.

Salderen

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

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie zowel sociaal en commercieel vastgoed, de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn gemeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningpost.

Schattingswijziging

De Key rekende de loon- en bijbehorende kosten van de bedrijfsonderdelen Staf en Financiën & Control toe aan de overige organisatiekosten in overeenstemming met de toedeling zoals deze is vastgelegd in de meerjarenbegroting 2017-2021. In 2017 zijn de loon- en bijbehorende kosten van de betreffende bedrijfsonderdelen toegerekend aan de functies exploitatie, verkoop en projectontwikkeling. Deze

gewijzigde toerekening is vastgelegd in de Meerjarenbegroting 2018-2022. Door de gewijzigde kostentoerekening wordt een beter inzicht gegeven in de totale kosten per functie. Het effect op de functionele winst- en verliesrekening is gering en bestaat uit herrubricering tussen de posten overige directe operationele lasten, toegerekende organisatiekosten in het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten. Gezien het geringe verschil in waarde is deze aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

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

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen waarbij krachtens een regeling tot samenwerking met andere deelnemers er sprake is van gezamenlijke zeggenschap (de zogenaamde joint ventures).

De entiteiten Bouwen de Principaal B.V., Diensten de Key B.V. en Exploitatiemaatschappij de Key B.V. zijn op 21 december 2017 door middel van een fusie samengegaan met Holding de Key B.V. te Amsterdam. Deze fusie heeft plaatsgevonden binnen de bestaande consolidatiekring. Deze fusie heeft geen effect op de geconsolideerde jaarrekening.

Voor een toelichting op de juridische splitsing tussen Woonstichting Lieven de Key en Lieven de Stad B.V. wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de enkelvoudige jaarrekening. Dit geldt ook voor de fusie tussen Lieven de Stad B.V. en Holding De Key B.V. Deze transacties vinden plaats binnen de bestaande consolidatiekring en hebben derhalve geen effect op de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwoods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%

Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,51%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%

Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾

* Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Lieven de Stad B.V.

** Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Far West Holding B.V.

¹⁾ In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (49 leden per 31 december 2015).

Het aandeel in de kapitaalbelangen zijn ten opzichte van 2016 niet gewijzigd behalve Lieven de Stad B.V. en VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (2016: 35,37%).

Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting De Key de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen:

- Stichting Beheer Hoogte Kadijk te Amsterdam;
- Stichting Loods 6 te Amsterdam;

Financiële instrumenten

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

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

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

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

DAEB Vastgoed in exploitatie en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Classificatie vastgoed naar typologie

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 DAEB 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-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Woonstichting De Key hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

In de toelichting op de balans onder de posten ‘niet-DAEB vastgoed in exploitatie’ en ‘DAEB vastgoed in exploitatie’ zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

Op de 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 waarde peildatum 31 december 2017 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met 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 gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post ‘niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

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

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 cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire methode op basis van de gebruiksduur en rekening houdend met de restwaarde.

De kantoorpanden worden afgeschreven op basis van een levensduur van 25 of 40 jaar. De onroerende installaties en overige roerende zaken worden volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van een levensduur van 4 tot 10 jaar. Op de grond van kantoorpanden wordt niet afgeschreven.

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de groep 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. Het aandeel van de groep 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 groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De groep bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de groep 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.

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

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

De waardering van de latente belastingvorderingen is toegelicht onder de paragraaf belastingen.

Overige vorderingen

De waardering van de overige vorderingen is tegen nominale waarde.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'overige waardeveranderingen voorraden'.

Voorraden (onderhouds)materialen

De voorraad (onderhouds)materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

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

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Vorderingen

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden bij de eerste verwerking tegen de reële waarde opgenomen vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als herwaarderingsreserve. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van oorspronkelijke vervaardigingsprijs (exclusief afschrijving en afwaarderings) en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor zover waardeveranderingen realiseerbaar worden geacht tegen het actuele belastingtarief tegen contante waarde.

Wettelijke reserve deelneming

Een wettelijke reserve deelneming wordt gevormd voor (cumulatieve) winsten of vermogensvermeerderingen waarvan de uitkering niet door de toegelaten instelling kan worden bewerkstelligd.

Voorzieningen

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval dat er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de 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 niet gerealiseerde waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichting

Voor de toelichting op de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening latente belastingverplichting wordt verwezen naar de post belastingen. De voorziening latente belastingverplichting is gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en juridische geschillen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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.

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

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt 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 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Woonstichting De Key maakt momenteel geen gebruik van derivaten.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten van de verkopen van vastgoed worden verantwoord indien de onderneming alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie heeft overgedragen aan de koper.

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van onderhanden projecten.

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.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van andersoortige exploitatie door derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De incidentele opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten het basisbeheer op orde, stimuleren van zelfbeheer en het ondersteunen van kwetsbare bewoners.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten onderhoud groenvoorziening, cameratoezicht, organiseren van schoonmaakacties en ongediertebestrijding.

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.

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.

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

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 Woonstichting De Key. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonstichting De Key.

Opbrengst servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende betrokkenheid van management bij de onroerende zaken.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling

De post 'Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de opbrengsten en uitgaven met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -uitgaven in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De wijziging in onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar waarop de gefactureerde termijnen van het onderhanden project in mindering is gebracht.

Kostenverantwoording

Pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

Het onderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief dan wel wettelijke vereisten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen voorraden en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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-afrekbare 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 groep, 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.

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

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de toegelaten instelling.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen, alsmede ontvangen dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbindingen” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Huur- en overige vorderingen

Gezien de korte looptijd wijkt de reële waarde niet significant af van de nominale waarde. Deze posten zijn derhalve nominaal verantwoord.

Niet-afgeleide financiële instrumenten

De reële waarde van niet-afgeleide financiële instrumenten wordt berekend op basis van de contante waarde van toekomstige aflossingen en rentebetalingen, gedisconteerd tegen de IRS curve zonder kredietopslag voor basisrenteleningen. De IRS curve wordt op leningenniveau bepaald. Zie voor een nadere toelichting de post Financiële instrumenten.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Vastgoedbeleggingen

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
x € 1.000	2017	2016	2017	2016
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	1.584.016	1.563.576	234.860	263.805
Cumulatieve waardeveranderingen	2.037.989	1.682.782	504.454	372.351
Marktwarde per 1 januari	3.622.005	3.246.358	739.314	636.156
<i>Overgang scheidingsvoorstel primo boekjaar</i>				
Aanschafprijs	-235.571	-	235.571	-
Cumulatieve waardeveranderingen	119.305	-	-119.305	-
Overgang scheidingsvoorstel	-116.266	-	116.265	-
Aanschafprijs	1.348.445	1.563.576	470.140	263.805
Cumulatieve waardeveranderingen	2.157.294	1.682.782	385.440	372.351
	3.505.739	3.246.358	855.580	636.156
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.664	19.387	-8	271
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.560	-	-	-
Investerings	14.227	11.779	3.572	1.099
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-4.979	-	-	-
Desinvesteringen buitengebruikstelling - waardeverandering	4.038	-	-	-
Desinvesteringen - aanschafprijs	-9.832	-10.726	-76.397	-30.315
Desinvesteringen - waardeverandering	-24.851	-23.920	-5.786	-1.202
Waardeverandering	588.167	350.331	58.840	162.101
Sfeerovergang	-14.257	28.796	14.257	-28.796
Saldo	574.617	375.647	-5.522	103.158
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	1.358.268	1.584.016	401.562	234.860
Cumulatieve waardeveranderingen	2.722.089	2.037.989	448.496	504.454
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	4.080.357	3.622.005	850.058	739.314

Voor een nadere toelichting op de mutatie DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de post niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen. De bedrijfswaarde is daar ook toegelicht.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen. Voor de Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere is voor € 10,5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is de groep geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten welke worden aangemerkt als een leaseovereenkomst en geclassificeerd als een financiële lease. Voor nadere informatie over de erfpachtcontracten wordt verwezen naar de toelichting op de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

De in de verloopoverzichten weergegeven sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB zijn het gevolg van nieuwe contracten. De sfeerovergangen van DAEB naar niet-DAEB hebben niet geleid tot een andere waarderinggrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	21.635	17.096
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.082	-13.399
Boekwaarde per 1 januari	9.553	3.697
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	35.268	24.311
Vervallen consolidaties	-	-3
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-24.656	-19.685
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	2.559	-
Overboeking naar kosten	-	-84
Overboeking onrendabel naar kosten	-	-48
Waardeverandering	1.483	1.364
Saldo	14.655	5.855
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	32.247	21.635
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.040	-12.082
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	24.208	9.553
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.282	18.978
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-4.074	-9.425
	24.208	9.553

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 4.074 (2016: € 9.425) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 3.966 (2016: € 2.657) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2017 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,4 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2016: € 0,3 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,7% (2016: 1,7%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,0% (2016: 4,0%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
x € 1.000	2017	2017	2017	2016	2016	2016
Stand per 1 januari						
Aanschafwaarde	14.972	5.526	20.498	14.972	5.891	20.863
Cumulatieve afschrijvingen	-2.241	-3.039	-5.280	-2.078	-3.039	-5.117
Boekwaarde per 1 januari	12.731	2.487	15.218	12.894	2.852	15.746
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	-	1.346	1.346	-	444	444
- Buitengebruikstelling	-359	-847	-1.206	-	-754	-754
- Desinvesteringen	-	-	-	-	-55	-55
- Afschrijvingen	-119	-927	-1.046	-163	-791	-954
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	359	780	1.139	-	754	754
- Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	37	37
Saldo	-119	352	233	-163	-365	-528
Boekwaarde per 31 december	12.612	2.839	15.451	12.731	2.487	15.218
Stand per 31 december						
Aanschafwaarde	14.613	6.026	20.639	14.972	5.526	20.498
Cumulatieve afschrijvingen	-2.001	-3.187	-5.188	-2.241	-3.039	-5.280
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	12.612	2.839	15.451	12.731	2.487	15.218

De WOZ van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 6,4 miljoen (2016: € 5,3 miljoen).

Voor de verwachte gebruiksduur wordt verwezen naar de paragraaf afschrijvingen in de waarderinggrondslagen.

Financiële vaste activa

	3.1 Deel- nemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2017	10.862	77.672	4.105	92.639
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	-10	-	-	-10
Vrijval/aflossingen	-	-	-445	-445
Resultaat deelnemingen	23	-	-	23
Waardemutatie	-	-71.820	-	-71.820
STAND PER 31 DECEMBER 2017	10.875	5.852	3.660	20.387

Voor een toelichting op het resultaat deelnemingen wordt verwezen naar de toelichting op de post 'Resultaat deelnemingen (25)' in de winst- en verliesrekening.

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico.

3.1 Deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2017	Deelnemings waarde per 31 december 2016
Woningnet N.V.	Weesp	5,1%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.604	10.581
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	-	10
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			10.875	10.862

1) Doordat De Key de starters renteregeling heeft geïntroduceerd voor de doelgroep met een inkomen tot € 48.710,- wordt deelgenomen in Coöperatie Smart Finance BA.

In 2017 is Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. geliquideerd.

3.2 Latente belastingvorderingen

	Opgenomen onder financiële vaste activa 2017	Opgenomen onder financiële vaste activa 2016
Verrekenbare tijdelijke verschillen	26.335	73.108
Compensabele verliezen	7.687	6.190
Voorziening latente belastingen	-28.170	-1.626
	5.852	77.672

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

a. Fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar

Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de geïndexeerde bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de eerste 15 jaar van de levensduur van een pand. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de marktwaarde in verhuurde staat is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 60,8 miljoen. In de eerste vijf jaar vervalt € 11,8 miljoen van het tijdelijke verschil. In de periode zes tot tien jaar vervalt € 28,1 miljoen en in de periode 11 tot 15 jaar vervalt € 20,9 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,96%. De latentie bedraagt ultimo 2017 € 12,6 miljoen. De gemiddelde looptijd is 4,6 jaar.

b. Verkopen komende 15 jaar

In 2016 was deze post actief op de balans opgenomen voor een bedrag van € 1,3 miljoen. Thans is de post per saldo omgeslagen naar passief en is daarom verantwoord onder voorzieningen latente belastingverplichtingen.

c. Eenheden op tijdelijke locaties

Door het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingscomplexen zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd in de jaren 2018 tot en met 2025. Het betreft de containers Wenckebachweg, Bergwijkdreef, Zuiderzeeweg en Riekerhaven. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 62,6 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 2,96%. De latentie bedraagt ultimo 2017 € 13,8 miljoen. De gemiddelde looptijd is 4,75 jaar.

d. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord van € 7,7 miljoen. De gemiddelde looptijd is 2,0 jaar.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De contante waarde van de latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

x € 1.000	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	26.335	72.540	46.205	18.623
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	-	569	569	17.126
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	7.687	6.189	-1.498	-5.656
TOTAAL LATENTE BELASTINGVORDERING	34.022	79.298	45.276	30.093

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

x € 1.000	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	4.930.415	4.923.167	-7.248	-1.812
Overige tijdelijke verschillen	-	30.750	30.750	7.687

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,96 %. De berekening van de belastinglatentie is opgebouwd uit verliescompensatie, buitengebruikstelling tijdelijke huisvestingsobjecten en afschrijvingsruimte gedurende 15 jaar. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is voor de afzonderlijke onderdelen respectievelijk circa 2 jaar en 7 jaar.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte voorziening latente belastingverplichtingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	1.626	877
	-	-47.742
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Dotaties ten laste van resultaat	26.544	749
STAND PER 31 DECEMBER	28.170	1.626

De contante waarde van de voorziening latente belastingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

x € 1.000	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	18.269	-	18.269	-
Verkopen komende 15 jaar	7.842	-	7.842	-
Overige belastbare tijdelijke verschillen	2.059	1.626	433	749
Totaal voorziening latente belastingen	28.170	1.626	26.544	749

Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen

Het tijdelijke verschil waarbij de waardering op marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de fiscale waarde leidt tot een passieve latentie. Dit verschil is op eenheidsniveau bepaald. In dit verschil is niet het bezit meegenomen dat in de eerste 15 jaar wordt verkocht. Het verschil wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 162,9 miljoen. Het verschil wordt over een periode van 75 jaar contant gemaakt, tegen een netto rentevoet van 2,96%. De latentie bedraagt ultimo 2017 € 18,3 miljoen.

Verkopen komende 15 jaar

Het tijdelijke nominale verschil inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijftien jaar wordt verkocht bedraagt per saldo circa € 37 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is per saldo lager dan de marktwaarde in verhuurde staat, waardoor een passieve latentie wordt gevormd. De gewaardeerde latente belastingverplichting bedraagt € 7,8 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde in verhuurde staat en contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,92%). De gemiddelde looptijd is circa 7 jaar.

Overige belastbare tijdelijke verschillen

De latentie 'overige belastbare tijdelijke verschillen' is gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

x € 1.000	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Overige tijdelijke verschillen	35.377	26.543	8.834	2.059

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,96 %. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 2 jaar.

Voorraden

x € 1.000	2017	2016
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	14.607	14.607
Bijzondere waardevermindering	-2.507	-4.757
	12.100	9.850
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.121	-
Bijzondere waardevermindering	-	-
	2.121	-
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	37.240	38.551
Bijzondere waardevermindering	-15.839	-16.054
Onderhoudsmaterialen	431	421
	21.832	22.918
TOTAAL VOORRADEN	36.053	32.768

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop betreft een positie in Haarlem, een object aan de Poeldijkstraat te Amsterdam en 248 studentencontainers die tijdelijk zijn opgeslagen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2017 voor een bedrag van € 0,0 miljoen (2016: € 0,2 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,0% (2016: 4,0%). Dit betreft een deel van de positie met als bestemming bedrijfsmatig onroerend goed. In overeenstemming met de woningwet zijn wij voornemens om deze positie op de markt aan te bieden.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming.

De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. De aankoopprijs is volledig voorzien.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en heeft taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 is een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2015 is een hertaxatie uitgevoerd. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Zandvoort over de ontwikkeling van deze positie.

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan de van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2017 heeft een hertaxatie plaatsgevonden. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Amsterdam over de ontwikkeling van deze positie.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en vindt verhuur via tijdelijke exploitatie van studenteneenheden plaats op een deel van dit terrein. In 2015 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. In 2015 is een deel van de grond en bijbehorende opstallen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening verkocht aan een belegger. Deze verkoop had betrekking op Alverna Villa II en III. De Key heeft het monument op het Landgoed Alverna in 2017 verkocht. Hiermee is de laatste positie van De Key in Bloemendaal verkocht.

Op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, is 10,4 ha grond verkregen in 2005. Thans heeft het terrein een recreatiebestemming. In 2010 en 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2014 heeft Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. deze grondpositie verkocht. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. een nabetalingsafpraak ontvangt wanneer de grondlocatie wordt doorverkocht. Tevens is er een optie tot terugkoop waarover uiterlijk op 1 december 2023 moet worden beslist. De nabetalingsafspraken zijn verantwoord onder de post overige schulden. Met deze verkoop is het juridische eigendom geleverd en niet het economische eigendom.

5.0 Onderhanden projecten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Geactiveerde kosten	37.621	7.317
Af: gedeclareerde termijnen	-34.389	-6.316
Af: projectvoorzieningen	-1.486	-1
	1.746	1.000

De stand heeft betrekking op het project Rieteland Oost, DEO-terrein en Blok 59. De rentevoet bedraagt 4,0% (2016: 4,0%). De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is ultimo 2017 uitverkocht. In 2018 vinden de laatste leveringen plaats.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Huurdebiteuren	6.361	5.423
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.349	-3.159
	3.012	2.264

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

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
IJ-mij Beheer B.V.	20	20
	20	20

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Omzetbelasting	28	12
Vennootschapsbelasting	318	225
Overige belastingen	-	71
	346	308

6.4 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Debiteuren	2.855	2.853
Overige vorderingen	652	2.394
	3.507	5.247

6.5 Overlopende activa

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Vooruitbetaalde kosten	727	363
Transitorische rente leningen	238	799
Nog te factureren aan VvE's	12	579
Overig	520	451
	1.497	2.192

7.0 Liquide middelen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Vrij opneembare banktegoeden	167.946	141.074
	167.946	141.074

Bij de ING bank is een totaalbedrag van € 25 miljoen op spaarrekeningen belegd. De banktegoeden inclusief de spaarrekeningen zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

8.0 Groepsvermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	3.131.690	2.646.262
Overige reserves	745.035	594.754
	3.876.726	3.241.016

8.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2017 € 45,- (2016 € 45,-).

8.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	2.646.262	2.211.415
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-27.760	-27.683
Voorgestelde resultaatbestemming	513.188	462.530
Stand 31 december	3.131.690	2.646.262

8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	594.754	461.254
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	27.760	27.683
Voorgestelde resultaatbestemming	122.521	105.817
Stand 31 december	745.035	594.754

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2017 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 635,7 miljoen, is € 122,5 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 513,2 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Vastgoed in ontwikkeling		
Stand 1 januari	9.425	10.033
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	177	-
Onttrekking	-5.528	-608
Stand per 31 december	4.074	9.425
Looptijd < 1 jaar	4.074	3.500
Looptijd > 5 jaar	-	5.925

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 4,1 miljoen. Dit betreft de projecten Grote Wittenburgerstraat en Columbusplein die naar verwachting eind 2018 zullen worden opgeleverd. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Overige voorzieningen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	406	3.680
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	124
- Onttrekking	-162	-3.398
Stand per 31 december	244	406

De post overige voorzieningen heeft betrekking op juridische geschillen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0,0 miljoen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,2 miljoen.

10.1 Langlopende schulden

	Schulden/Leningen overheid
Schuldrestant	1.334.272
Kortlopende schulden	-77.813
Stand per 1 januari 2017	1.256.459
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Vervallen consolidaties	-521
Vervroegde aflossing	-10.916
Contractaflossingen boekjaar	-77.813
Saldo	-89.250
Stand per 31 december 2017	
Schuldrestant	1.245.022
Aflossingsverplichting komend jaar	-32.653
	1.212.369
Looptijd korter dan 1 jaar	32.653
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	100.244
Looptijd langer dan 5 jaar	1.112.125

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.240,2 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 1,48 miljoen op verbindingen. De vervallen consolidatie heeft betrekking op VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba); hiervan is het deelnemingspercentage gedaald van 36,6% naar 33,5%.

Woonstichting De Key

Zekerheden

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.240,2 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.237,6 miljoen (2016: € 1.312,3 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en heeft betrekking op de gemeente Amsterdam en Zandvoort. Het restant van € 2,6 miljoen (2016: € 3,2 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 4.579,6 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,94% (2016: 3,89%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

De leningenportefeuille van de toegelaten instelling bestaat uit de volgende soorten leningen:

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	757.175
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 1 januari 2017	1.240.163

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd. De rente voor variabele leningen geldt tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- -een renterisico op het moment van renteherziening;
- -een herfinancieringsrisico op de laatste aflossingstermijn van de lening.

De rente van de variabel rentende lening (zogenoeten roll-over lening) is gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over lening kent een spread van -0.01% boven op de Euribor. Het renterisico op de 1-maands Euribor is niet afgedekt met rente instrumenten.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,00% en 0,20%.

Renterisico

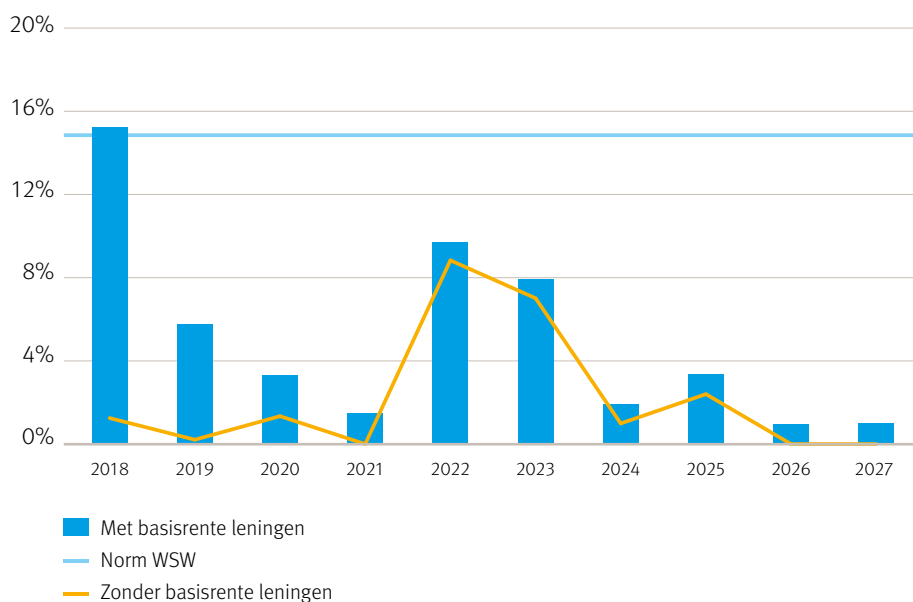
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.

Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen en renteconversies van de opgenomen langlopende leningen minus de vrijval van leningen u/g te delen met de som van het langlopende vreemd vermogen inclusief de aflossingsverplichting in het komende jaar.

In de renteconversie wordt verder onderscheid gemaakt in de normale renteconversie op leningen en de herziening van de liquiditeitsopslag die bovenop de basisrente wordt doorbelast. Deze laatste resulteert in een partieel renterisico vanwege de herziening van de liquiditeitsopslag.

In de onderstaande grafiek wordt het renterisico van het WSW, zijnde de som van de herfinanciering en renteconversie, weergegeven. Daarnaast wordt het effect van de basisrente leningen weergegeven.

Ontwikkeling renterisico



Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 10 jaar benaderd. Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%. Als gevolg van de veronderstelde grondslag en het feit, dat renteherzieningen op de overige leningen in de komende jaren minimaal zijn, is de impact van het renterisico op de exploitatielasten te verwaarlozen. De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 332,4 miljoen en € 162,1 miljoen in respectievelijk 2018 en 2019. Het verschil tussen 2018 en 2019 wordt verklaard door conversies op basisrenteleningen die in 2017 voor 1 jaar zijn vastgezet.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

<i>x € 1 miljoen</i>	2018	2019
Renteconversie regulier	6,5	1,5
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	0,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	325,9	159,6
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	0,0	1,0
Totaal	332,4	162,1

Concentratie liquiditeitsrisico

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	794.655
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	440.134
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	3.814
Overige	1.560
Stand per 31 december 2017	1.240.163

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en De Nederlandse Waterschapsbank N.V.(NWB). De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG Bank is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 33,0 jaar (2016: 31,9 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 17,2 jaar (2016: 17,7 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen is toegelicht bij het onderdeel Financiële instrumenten.

Leningen in de verbindingen

	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Totaal
<i>Schuld 1 januari 2017</i>	3.844	13.636	1.600	19.080
Totaal mutaties	-521	-13.636	-65	-14.222
Schuld 31 december 2017	3.323	-	1.535	4.858

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Op 31 december 2016 waren deze geldleningen volgetrokken. Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen. Deze lening is in 2017 na de verkoop van het Winkelcentrum volledig afgelost.

Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

De ABN AMRO bank N.V. heeft op 1 december 2016 een lening verstrekt aan Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ten behoeve van de financiering van het gebouw "Beurs van Berlage" te Amsterdam. De lening bedraagt in totaal nominaal € 6,4 miljoen. Het schuldrestant van de lening bedraagt ultimo 2016 € 6,4 miljoen. Het vaste rentepercentage bedraagt 1,95% per jaar tot einde looptijd 1 december 2026. Het aandeel van Lieven de Stad B.V. in de lening bedraagt € 1,6 miljoen.

De ABN AMRO bank N.V. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het registergoed Beursstraat, Damrak 215, Beursplein 1 te Amsterdam. Daarnaast is Beurs van Berlage C.V. hoofdelijk verbonden met de schuld.

10.2 Overige langlopende schulden

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
<i>Stand 1 januari</i>	5.471	4.465
- Vermeerdering waarborgsommen	369	6.725
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-54	-5.719
Stand 31 december	5.786	5.471

De overige schulden bestaan voornamelijk uit waarborgsommen en worden uit hoofde van huurovereenkomsten ontvangen en dienen als zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Het overige deel betreft aangegane verplichtingen jegens verenigingen van eigenaren betreffende nog te storten onderhoudslasten inclusief rentevergoeding.

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Bankkrediet	110	1.118
Kortlopend deel langlopende schulden	32.653	77.813
	32.763	78.930

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2017 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit <i>x € 1 mln.</i>		Entiteit
BNG	18	1 M Euribor + 1,5% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,25% per jaar	De Key

De kredietfaciliteit van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is met ingang van 1 januari 2017 verlaagd van € 25 miljoen naar € 18 miljoen. Op 31 december 2017 wordt geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft een kredietfaciliteit verstrekt aan VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere en bedraagt per 31 december 2017 € 5,0 miljoen, de rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag. Er is geen looptijd voor het krediet overeengekomen en er zijn geen zekerheden verstrekt.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
IJburgermaatschappij C.V.	10.756	10.753
	10.756	10.753

Op de rekening courant wordt geen rente in rekening gebracht in overeenstemming met het vennotenbesluit. De rekening courant wordt vereffend met de kapitaalrekening in de C.V. bij opheffing. De opheffing wordt binnen één jaar verwacht.

11.3 Overige schulden en overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Niet vervallen rente op geldleningen	18.152	19.786
Te verrekenen met bewoners	2.904	2.619
Vooruitontvangen huur	15.337	15.744
Nog te betalen kosten	22.758	24.455
	59.151	62.605

De post nog te betalen kosten heeft voornamelijk betrekking op kosten met betrekking tot investeringen, onderhoud, erfpacht en reservering vakantiedagen. Tevens is in deze post een nabetalingsverplichting opgenomen met betrekking tot een in 2014 verkochte grondpositie in de Gemeente Ouder Amstel. Zie voor een nadere toelichting de voorraad grond- en ontwikkelposities.

Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

De primaire doelstelling van De Key is het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt en dienend. Onder treasury activiteiten worden verstaan; “de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risk- en cashmanagement en al die activiteiten die erop gericht zijn huidige en toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en waar nodig en mogelijk te beheersen”.

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen De Key is: “Het maximaal beschikbaar hebben en houden van de financiële middelen om het strategische beleid ten uitvoer te kunnen brengen tegen zo laag mogelijke kosten waarbij het risico minimaal en beheersbaar is”.

De formulering en vaststelling van de treasuryactiviteiten en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van treasury vindt - binnen de geldende kaders en richtlijnen zoals aangegeven in het treasury-statuut - in de (treasury)jaarplannen en (meerjaren)begrotingen van De Key plaats.

De Key onderkent de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geeft de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. De Key heeft dus geen derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2017 zijn de niet contant gemaakte enkelvoudige contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

<i>x € 1 miljoen</i>	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	64,4	105,4	1.274,60

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe, dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om de verwachte operationele kosten te dekken inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Er dienen voldoende liquiditeiten te zijn om aan verplichtingen van de toegelaten instelling te kunnen voldoen en tevens dient er voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar te blijven zodat de toegelaten instelling steeds aan de gestelde convenanten kan blijven voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 18,0 miljoen. Samen met de enkelvoudige stand liquide middelen (€ 129,9 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 147,6 miljoen. Dit betekent dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 14,5 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 8,4 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2017 daarover geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft haar uitstaande geldmiddelen voor een bedrag van € 128,1 miljoen geconcentreerd bij de BNG en de ING.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 3,0 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.

Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde. Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsdata en het tegenpartijrisico de toelichting op de langlopende schulden.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2017 € 1.839,3 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2017 € 1.240,2 miljoen.

De reële waarde van de door de verbindingen opgenomen leningen bedraagt ultimo 2017 € 1,6 miljoen exclusief interne leningen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2017 € 1,5 miljoen exclusief interne leningen.

Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2017 beleggingen in vastrentende waarden. Deze beleggingen voldoen aan de door het ministerie van BZK vastgestelde beleidsregels 'Verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017 € 47,6 miljoen (ultimo 2016: € 50,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2018 € 1,847 miljoen
- 2019 € 1,908 miljoen
- 2020 € 1,989 miljoen
- 2021 € 2,085 miljoen
- 2022 € 2,110 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Rechterlijke procedures & claims

Er lopen claims en procedures waarvan thans de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor zijn vooralsnog geen baten en lasten opgenomen. Overigens schat Woonstichting De Key in dat deze claims en procedures voor de jaarrekening geen materiële betekenis zullen hebben. De claims die zijn ingediend en waar uiteindelijk een beslissing over is genomen maar waarvan uitkering nog niet heeft plaatsgevonden, zijn in de jaarrekening voorzien of de uitgaven zijn in de toekomstige jaren begroot.

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

Diverse vennootschappen onder Lieven de Stad B.V. dragen hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid en in de vorm van vennootschappen onder firma. De belangrijkste aansprakelijkheden zijn hieronder nader toegelicht.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 16 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 5,1 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Volmacht WSW

Woonstichting Lieven de Key heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 23 lid 1 van het Reglement van deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot het vestigen van het recht van hypotheek en pand zulks tot zekerheid voor alle bestaande en toekomstige vorderingen van het WSW op Woonstichting Lieven de Key tot een bedrag van € 3.600 miljoen. De rechten kunnen worden gevestigd op:

- alle rechten en vorderingen uit huur- en pachtovereenkomsten op het vastgoed dat in onderpand is gegeven
- rechten en vorderingen voortvloeiend uit de verzekeringen die Woonstichting Lieven de Key heeft afgesloten op het vastgoed dat in onderpand is gegeven
- alle aandelen in dochtermaatschappijen, verbonden ondernemingen en alle vorderingen van Woonstichting Lieven de Key op deze rechtspersonen
- het onderliggende vastgoed dat de Woonstichting Lieven de Key in onderpand heeft gegeven.

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Op 31 december 2016 waren deze geldleningen volgetrokken. Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Garantstelling IJburg Rieteland Oost

Uit hoofde van de samenwerking tussen Driedee B.V., 3 andere consortia en de gemeente Amsterdam op Rieteland Oost, is Driedee B.V. gehouden om - naar rato van haar 20% deelname - alle middelen ter beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit project. Gelet op het feit dat de kavels geheel zijn uitverkocht heeft deze garantie geen materiële gevolgen voor De Key.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting de Key vormt met haar dochterondernemingen zoals hieronder samengevat een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. De onderneming vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met de volgende entiteiten:

Lieven de Stad B.V.	De Beurs van De Key B.V.
Bouwoolds De Principaal III B.V.	Monumenten De Key B.V.
Driedee B.V.	Far West Holding B.V.
De Principaal B.V.	Far West Projecten B.V.

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangegane investeringsverplichtingen

Per balansdatum is de groep met VORM Bouw B.V. een aanneemovereenkomst aangegaan inzake de ontwikkeling van het plan Overhoeks. Het betreft de turnkey aankoop van 203 woningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 18,2 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep met AM B.V. een voorwaardelijke koopovereenkomst aangegaan inzake de turnkey aankoop van het plan Kop Zuidas. Het betreft de aankoop van 156 woningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 16,7 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep met Tock Vastgoed B.V. een koopovereenkomst aangegaan inzake het voortdurend recht van erfpacht inzake de locatie Ibisweg voor een bedrag van € 0,7 miljoen. Voor de koop is goedkeuring nodig van Autoriteit Woningcorporaties. Het goedkeuringstraject is onderhanden. Het gehele blok is eigendom van De Key op één hoek na, de T.T. Vasumweg 59. De Key is voornemens om haar bezit (inclusief het aangekochte vastgoed) in de periode 2020-2025 geheel te herontwikkelen. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep met NoordDok Ontwikkeling B.V. een turnkey koopovereenkomst aangegaan inzake aankoop van plan Noorddok. Het betreft een turnkey aankoop van 309 woningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 44,7 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep, samen met Eigen Haard, met Jan Snel Bouw B.V. een samenwerkingsovereenkomst aangegaan inzake de ontwikkeling van plan Elzenhagen. Het betreft de bouw van 275 huurwoningen voor de groep. Het aandeel van de groep in de totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 11,1 miljoen, waarbij er een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 126,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. In de afgesloten contracten zijn ook de hierboven genoemde overeenkomsten genoemd. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,7 miljoen (2016: € 1,9 miljoen) tot het jaar 2064.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2017 is er geen (2016: 1) woning verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. Woonstichting De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Woonstichting De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2017 voor een bedrag van € 5,3 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2016: € 5,4 miljoen exclusief BTW). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon- en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<hr/>	
<i>x € 1.000</i>	
<hr/>	
Korter dan 1 jaar	2.819
Tussen 1 en 5 jaar	2.250
Langer dan 5 jaar	280
	5.350
<hr/>	

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

12 Huuropbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Netto huren DAEB	173.177	171.502
Netto huren niet-DAEB	41.745	42.694
	214.923	214.196
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-3.485	-3.508
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-988	-1.046
	210.450	209.642

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,68% (2016: 0,88%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,44% (2016: 0,09%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2017 verhoogd met gemiddeld 1,071% (2016: 1,730%).

In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,1%. Dit is slechts 0,5% boven inflatie.

13 Opbrengsten / lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. 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

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Erfpacht	2.042	2.363
Belastingen exploitatie	8.173	9.176
Verzekeringen	1.316	1.513
Mutatie dubieuze debiteuren	85	-116
Verhuurderheffing	26.491	22.039
Overig	2.110	3.319
	40.217	38.294

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Planmatig onderhoud	35.384	29.408
Mutatieonderhoud	7.464	7.388
Reparatie- / klachtenonderhoud	14.366	13.880
Toegerekende organisatiekosten	-2.561	-2.923
	54.653	47.753

In 2017 heeft er een herclassificatie van investeringsuitgaven naar planmatig onderhoud plaatsgevonden bij het renovatieproject Jeruzalem. Mede door deze herclassificatie is planmatig onderhoud toegenomen met € 5,6 miljoen. Reparatie-/klachtenonderhoud is toegenomen met € 0,5 miljoen. Door een stijging in het aantal storingen bij lift- en collectieve CV installaties zijn de kosten buiten contractonderhoud gestegen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	576	530
Algemeen beheer VvE's	1.684	1.729
Toegerekende organisatiekosten	24.326	28.372
Diversen	387	255
	26.973	30.886

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop 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. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten.

Organisatiekosten toegerekend aan:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	-
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.561	-2.923
- Overige directe lasten exploitatie bezit	24.326	28.372
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.349	526
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	3.487	2.198
- Leefbaarheid	1.172	709
- Overige organisatiekosten	-	427
	27.773	29.309

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 287 (2016: 311). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	2017	2016
Directie en staf	66	38
Financiën & Control	30	33
Wonen	150	181
Vastgoed	41	59
Totaal gemiddeld aantal werknemers	287	311

Lonen en salarissen

x € 1.000	2017	2016
Salarissen	15.665	15.663
Sociale lasten	2.443	2.561
Pensioenen	2.624	2.699
Overige personeelskosten	1.564	1.674
	22.295	22.598

Bedrijfsonderdelen

De opgave is gebaseerd op de bedrijfsonderdelen conform het organogram. Het bedrijfsonderdeel Directie is uitgebreid met een drietal afdelingen. Afdeling Audit & Interne beheersing is op basis van een advies van de Autoriteit Woningcorporaties bij de bestuurder ondergebracht. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten inzake het reglement financieel beleid en beheer.

Het Bedrijfsbureau en de Interne Dienst zijn toegevoegd aan het bedrijfsonderdeel Directie. Dit vanwege hun bijdrage aan de hele organisatie net zoals de overige afdelingen binnen dit bedrijfsonderdeel. Afdeling Woonservice is losgekoppeld van het Bedrijfsbureau en als zelfstandige afdeling achtergebleven binnen het bedrijfsonderdeel Wonen.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan de directie besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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.

Per 31 december 2017 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 113,4%. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2017 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten: Blok 59, en Rieteiland Oost.

18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2017 zijn vanuit bestaand bezit 247 woningen, 8 niet-woningen en 44 parkeerplaatsen verkocht (2016: 286 woningen en 42 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 222 woningen, 98 niet-woningen en 439 parkeerplaatsen uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2016: 20 woningen, 3 niet-woningen, 50 parkeerplaatsen en 2 grondposities). Er zijn geen woningen en niet-woningen verkocht vanuit transformatieprojecten (2016: 1 woning en 1 niet-woning).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2017 circa 65,7% van de verkoopprijs van deze complexen (2016: 60,6%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.840	162.101
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	588.168	350.398
Waardeveranderingen buitengebruikstelling containers	-941	-
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.483	1.364
	647.550	513.863

De waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie hebben betrekking op mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

20 Overige waardeveranderingen voorraden

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	185	316
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	4.011
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	2.250	1.705
	2.435	6.032

De waardeverandering op grond- en ontwikkelposities betreft voornamelijk de herwaardering van Donker Curtiusstraat bouwgrond als gevolg van een hertaxatie. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

De waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op de verkoop van een project in Haarlem.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 4.930 miljoen (2016: € 4.361 miljoen).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploteren scenario 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.

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

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De belangrijkste gehanteerde overige parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningen zijn:

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 5,8% (2016: 6,15%);
- Gemiddelde Exit Yield uitponden na 15 jaar van 4,5% (2016: 4,7%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten na 15 jaar van 5,5% (2016: 6,2%);
- Gemiddelde Vrije verkoopwaarde per VHE € 249.534 (2016: € 206.731);
- Gemiddelde Contractuur per eenheid per maand € 508 (2016: € 496);
- Gemiddelde Markthuur per eenheid per maand € 914 (2016: € 783);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid per jaar € 416 (2016: € 408);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid per jaar € 755 (2016: € 739);
- Gemiddelde Belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 379 (2016: € 337).

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. Aangezien verondersteld wordt dat de uitpondtransacties op basis van “kosten koper” plaatsvinden, worden kosten inzake overdrachtsbelasting, kadaster en notariële akte(n) geacht niet voor rekening van De Key te komen en worden derhalve buiten de waardering gehouden. Voor interne handlingskosten en/of externe makelaarskosten gerelateerd aan het aantal te verkopen woningen per jaar, rekent De Key, conform het waarderingshandboek 2017, per eenheid 1,6% van de leegwaarde in.

De belangrijkste gehanteerde overige parameters bij de bepaling van de marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn:

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 8,1% (2016: 8,4%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten 7,3% (2016: 8,1%);
- Gemiddelde Contractuur per m2 per jaar € 132 (2016: € 128);
- Gemiddelde Markthuur per m2 per jaar € 159 (2016: € 154);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per m2 € 5,1 (2016 € 5,0) voor zorgcomplexen € 8,15 (2016: € 8,0);
- Gemiddelde Beheerkosten in % van de jaarhuur 2,9% (2016: 2,9%);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per m2 € 4,7 (2016: € 8,2).

De belangrijkste gehanteerde overige parameters bij de bepaling van de marktwaarde van parkeergelegenheden zijn:

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 6,3% (2016: 7,6%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten 6,0% (2016: n.v.t.)
- Gemiddelde Exit Yield uitponden 5,6% (2016: 6,3%);
- Gemiddelde Contractuur per contract € 70 (2016: € 45);
- Gemiddelde Markthuur per contract € 133 (2016: € 73);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid € 132 (2016: € 96);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid € 34 (2016: € 30);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per contract € 57 (2016: € 49).

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. De taxatierapporten 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 Woningstichting De Key en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Gebruikte vrijheidsgraden woningen:

- Leegwaarde;
 - De Key heeft voor de marktwaarde 2017 aan extern bureau AMWOCO opdracht gegeven om voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde te bepalen per peildatum 31-12-2017. Ten behoeve van de bepaling van de leegwaarden hebben de Amsterdamse corporaties hun verkoopgegevens aangeleverd. Deze gegevens in combinatie met openbare gegevens (Kadaster, Calcasa) zorgt voor een brede pool aan referenties waarbij ook het corporatiebezit voldoende is vertegenwoordigd in de referenties.
- Markthuur;
 - De Key heeft in overleg met de Amsterdamse corporaties en taxateurs voor het Amsterdamse bezit de markthuur bepaald op basis van leegwaarde/m², type bezit en m² van de woningen. Dit is uniform overgenomen voor al onze vrije sector woningen. Voor de sociale huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur lager is dan de maximale huur.
- Onderhoud;
 - De Key hanteert voor het bepalen van het instandhoudingsonderhoud de VEX-normen en het onderhoud dat daarbij hoort. Daarbij wordt er nog een afslag gedaan bij onzelfstandige eenheden, aangezien dit woningen betreft met relatief kleine oppervlakte. Voor het achterstallig onderhoud maakt De Key gebruik van de investeringen die zijn opgenomen op technisch meerjarenonderhoudsbegrotingen voor de komende vijf jaar.
- Erfpacht;
 - Binnen Amsterdam zijn specifieke afspraken over erfpacht. Deze afspraken zijn vastgelegd in een waarderingprotocol en zijn in 2017 op initiatief van de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs geactualiseerd.
- Eindwaarde;
 - Voor het overgrote deel van de complexen is de eindwaardeberekening gehanteerd volgens het handboek. Bij 7 van de 285 complexen is, in overleg met de taxateur, handmatig ingegrepen, omdat de standaardmethodiek voor deze complexen tot onrealistisch lage eindwaarden leidde.
- Disconteringsvoet;
 - Afwijkend van vorig jaar is, samen met de taxateur, voor elk complex voor zowel het doorexploteer- als het uitpondscenario een disconteringsvoet bepaald. De basisdisconteringsvoet bedraagt 6% en betreft het uitpondscenario voor een zelfstandige woning in het centrum van Amsterdam. Op deze basisdisconteringsvoet zijn vervolgens afslagen gehanteerd die samenhangen met het berekende scenario (doorexploteer, uitponden met beperking), woningtype (EGW, MGW, onzelfstandig), gebied, complexgrootte en bouwtype (nieuwbouw en bestaand).
- Mutatiekans;
 - De Key heeft per marktwaardecomplex de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Een aantal marktwaardecomplexen is gesplitst in deelcomplexen om een betere aansluiting te maken bij de werkelijke mutatiegraad van het betreffende complex. Evenals vorig jaar is een minimale mutatiekans van 3% gehanteerd. Als bovengrens van de mutatiekans is 98% gehanteerd.
- Splitsingskosten;
 - In tegenstelling tot voorgaand jaar heeft De Key geen extra bedrag ingerekend voor technische splitsingskosten. Deze kosten zijn, in verband met kwaliteitseisen die de gemeente Amsterdam stelt, grotendeels reeds opgenomen in de post achterstallig onderhoud.

Gebruikte vrijheidsgraden voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed:

- Markthuren;
 - De markthuur is bepaald in overleg met de taxateur.
- Onderhoud;
 - Voor het achterstallig onderhoud maakt De Key gebruik van de investeringen die zijn opgenomen in de technische meerjarenonderhoudsbegrotingen voor de komende vijf jaar.
- Erfpacht;
 - Binnen Amsterdam zijn specifieke afspraken over erfpacht. Deze afspraken zijn vastgelegd in een waarderingprotocol en zijn in 2017 op initiatief van de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs geactualiseerd.
- Disconteringsvoet;
 - Samen met de taxateur zijn de disconteringsvoeten zoals vorig jaar gehanteerd, opgesteld per deelgebied, rekening houdend met type vastgoed en staat van het vastgoed, gecorrigeerd voor de positieve marktontwikkeling van afgelopen jaar.

Gebruikte vrijheidsgraden voor parkeren:

- Leegwaarde;
 - De leegwaarden zijn bepaald in samenspraak met de taxateur. Voor de leegwaardestijging heeft De Key aangesloten bij het waarderingshandboek.
- Markthuren;
 - De markthuur is bepaald in overleg met de taxateur.
- Mutatiekans;
 - Per marktwaardecomplex is de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimale mutatiekans van 3% gehanteerd. Als bovengrens van de mutatiekans is 98% gehanteerd.
- Disconteringsvoet;
 - Afwijkend aan vorig jaar is, samen met de taxateur, voor elk complex voor zowel het doorexploteer- als uitpondscenario een disconteringsvoet bepaald. De basisdisconteringsvoet bedraagt 7,25% voor het uitpondscenario in Amsterdam. Het doorexploteerscenario kent een afslag van 100 basispunten. Daarnaast zijn opslagen toegepast voor het gebied (Diemen: +25BP en Zandvoort: +50BP).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van opbrengsten (bij exploitatie of vervreemding) zijn in de waardering meegenomen. Op basis van de prestatieovereenkomst met de Gemeente Amsterdam is tot en met 2020 de verkoop van sociale huurwoningen op een aantal nieuwbouwlocaties op IJburg niet toegestaan. Met de overige gemeenten zijn prestatieafspraken, echter deze hebben geen effect op de marktwaarde.

Verloopstaat marktwaarde

x € 1	2017
Marktwaarde 2016	4.361.318.833
<i>Voorraadmutaties</i>	
Verkoop	-115.914.453
Nieuwbouw	37.503.841
Subtotaal voorraadmutaties	-78.410.612
<i>Methodische wijzigingen</i>	
Methodische wijzigingen	141.150.281
Subtotaal methodische wijzigingen	141.150.281
<i>Mutatie objectgegevens</i>	
Aanpassing complexdefinitie	35.991.030
Contractuur en Leegstand	31.276.941
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	181.308.335
WOZ-waarde	-30.603.453
Leegwaarde	358.476.330
Mutatiekans	-170.380.894
Subtotaal mutatie objectgegevens	406.068.289
<i>Mutatie Waarderingsparameters</i>	
Exploitatieverplichting	-142.966.262
Macro-economische parameters en markthuurstijging	131.931.982
Mutaties in kosten	-114.080.453
Leegwaardestijging	-56.717.051
Disconteringsvoet	269.555.301
Parameters (eindwaarde en wijziging waarderingsmodel)	12.564.186
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	100.287.703
MARKTWAARDE 2017	4.930.414.494

De toename van de marktwaarde is als volgt toe te lichten:

Voorraadmutaties -/- € 78,4 miljoen

Nieuwbouw + € 37,5 miljoen

In 2017 is het aantal verhuureenheden toegenomen door oplevering van de projecten Nieuweramstel, Amstelcampus Leeuwenhoek en Zuidblokken fase 1.

Verkoop -/- € 115,9 miljoen

In 2017 zijn door De Key 247 woningen en 573 niet-woningen verkocht, met een gemiddelde marktwaarde van € 192.221 voor de woningen en € 119.434 voor de niet-woningen.

Methodische wijzigingen + € 141,2 miljoen

De nieuwe regels in het waarderingshandboek 2017 heeft een aantal effecten gehad op de marktwaarde. De eindwaarde in het doorexploiteerscenario komt in 2017 uitsluitend voort uit het voortzetten van de exploitatie, hetgeen een negatief effect van € 9,3 miljoen op de marktwaarde heeft. Bij de woningen worden de kasstromen medio jaar geïndexeerd in tegenstelling tot einde jaar, zoals in de marktwaarde 2016. Tevens vindt er geen afslag op de mutatiekans plaats. Beide effecten tezamen hebben een positief effect op de marktwaarde van € 162 miljoen. Het hanteren van de werkelijke contractduur bij contractherziening bij BOG/MOG/Zorg heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 8,8 miljoen. Tenslotte heeft het aanpassen van het 3-jaars uitpondscenario naar 15 jaar conform het handboek een negatief effect van € 2,4 miljoen.

Mutatie objectgegevens +€ 406,1 miljoen

Aanpassing complexdefinitie + € 36,0 miljoen

Door complexen te splitsen in deelcomplexen en op dit niveau de mutatiegraad te berekenen is een betere aansluiting gerealiseerd met de werkelijke mutatiegraad van een complex. Dit heeft een positief effect van € 36 miljoen op de marktwaarde.

Contractuur en leegstand + € 31,3 miljoen

De gemiddelde contractuur voor de woningen is gestegen van € 507,85 in 2016 naar € 509,46 in 2017 (+0,32%). Het aantal VHE's met leegstand is gestegen van 754 in 2016 naar 973 in 2017. Deze eenheden leveren dan direct een uitpondkastroom op. Beiden hebben een positief effect op de marktwaarde van € 31,3 miljoen.

Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijk) + € 181,3 miljoen

De gemiddelde markthuur is gestegen van € 775,13 in 2016 naar € 869,18 in 2017 (+12,13%). Dit is in overeenstemming met de marktomstandigheden in Amsterdam. De gemiddelde maximale huur is gestegen van € 602,25 in 2016 naar € 625,76 in 2017 (+3,90%). Beiden hebben een positief effect op de marktwaarde voor in totaal € 181,3 miljoen.

WOZ-waarde +/- € 30,6 miljoen

De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen van € 171.125 in 2016 naar € 187.290 in 2017 (+9,45%). De WOZ-waarde wordt gebruikt als grondslag voor de lokale belastingen en de inschatting van de verhuurderheffing. De verhoging van de WOZ-waarde zorgt voor hogere kosten en heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 30,6 miljoen,

Leegwaarde + € 358,5 miljoen

De gemiddelde leegwaarde is gestegen van € 201.522 in 2016 naar € 227.041 in 2017 (+12,66%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 358,5 miljoen. De leegwaarde is de basis voor de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Mutatiekans +/- € 170,4 miljoen

De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is ten opzichte van 2016 met 0,2% verlaagd naar 14,0%. De gemiddelde mutatiekans uitponden is de eerste 5 jaar met 0,1% verlaagd, jaar 6 t/m 12 met 0,4% en vanaf jaar 13 met 1,4% ten opzichte van 2016. Dit heeft in totaal een negatief effect op de marktwaarde van 170,4 mln.

Mutatie waarderingsparameters + € 100,3 miljoen

Exploatieverplichting +/- € 143,0 miljoen

Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt vanaf 2017 een zevenjaars exploitatieverplichting conform het handboek. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 143 miljoen.

Macro-economische parameters en boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging + € 131,9 miljoen

De macro-economische parameters zijn in 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt per saldo tot een positief effect van € 49,6 miljoen. Daarnaast is, in tegenstelling tot 2016, de boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woongelegenheden eeuwigdurend ingerekend, een positief effect van € 82,4 miljoen. Deze wijze van inrekenen is voorgeschreven in het handboek.

Mutaties in kosten +/- € 114,1 miljoen

De belangrijkste elementen in deze post zijn de verhuurderheffing en toegenomen kosten voor onderhoud. Als gevolg van hogere voorgeschreven percentages is de ingerekende verhuurderheffing gestegen ten opzichte van 2016, hetgeen een negatief effect heeft van € 70,8 miljoen. Het gemiddeld bedrag aan onderhoud is gestegen van € 679,50 in 2016 naar € 700,02 in 2017 (+ 3,02%), leidend tot een daling van de marktwaarde met € 15,5 miljoen. Overige zaken, zoals toegenomen kosten voor beheer, erfpacht, belastingen en verzekeringen, verlagen de marktwaarde met tezamen € 27,8 miljoen.

Leegwaardestijging +/- € 56,7 miljoen

De historische leegwaardeontwikkeling (enkel gebruikt voor indexatie van de WOZ-waarde) is in de marktwaardering 2017 hoger dan in de marktwaardering 2016. De ingeschatte toekomstige

leegwaardeontwikkeling voor 2018 en 2019 liggen lager in de marktwaardering dan de inschatting van deze jaren in 2016. Voor 2018 is dit 1,75% en voor 2018 2,89%. Beide verschillen hebben een negatief effect op de marktwaardering 2017 van € 56,7 miljoen.

Disconteringsvoet + € 269,6 miljoen

De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,41% in 2016 naar 5,96% in 2017 (-0,45%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Parameters (eindwaarde en wijziging waarderingmodel) + € 12,6 miljoen

246 eenheden zijn vorig jaar volgens de benaderingsmethode in het systeem gewaardeerd. Deze eenheden zijn in 2017 volgens de DCF-methode in het systeem gewaardeerd. Het verschil in waarde tussen 2016 en 2017 van deze eenheden is hier weergegeven.

Schattingselementen bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is onderstaande gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Scenario	Gehanteerd in basis	Scenario input	Marktwaaarde ultimo 2017	Effect op marktwaarde	
				x € 000	%
Basis			4.865.318		
Leegwaardeontwikkeling	divers	op inflatie vanaf 2018	4.818.029	-47.289	-0,97%
Instandhoudingsonderhoud	divers	+ € 100 per woning per jaar	4.758.787	-106.532	-2,19%
Huurstijging	3 jaar boven inflatie	alle jaren op inflatie	4.786.751	-78.567	-1,61%
Disconteringsvoet	divers	+ 40 basispunten	4.464.081	-401.237	-8,25%

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonstichting De Key. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woonstichting De Key is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting De Key en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op de erfpachtadministratie.

Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 4.749 verhuureenheden (2016: 9.937 verhuureenheden) geassocieerd voor de verkoop. Hierin zijn 790 eenheden begrepen die in 2017 complexgewijs worden verkocht.

Naar verwachting zullen 1.562 woningen (2016: 1.869 woningen), geen parkeerplekken (2016: 347) en 31 bedrijfsruimten (2016: 216 bedrijfsruimten) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 488,0 miljoen (2016: € 473,9 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente taxaties.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van de Autoriteit woningcorporaties (2016: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderiving		Onderhoudslasten		Variabele lasten	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
2017	1,30%	0,60%		0,95%		1,97%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
2018	1,30%	1,07%	1,08%	0,76%	1,72%	1,89%	2,20%	1,90%	2,20%	1,90%
2019	1,50%	1,53%	0,77%	0,70%	1,67%	1,89%	2,30%	2,20%	2,30%	2,20%
2020	1,70%	2,00%	0,52%	0,63%	1,53%	1,90%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%
2021	2,00%	2,00%	0,45%	0,62%	1,59%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2022	2,00%	2,00%	0,38%	0,00%	1,58%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2023 e.v.	2,00%	2,00%	0,36%	0,00%	1,56%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2016: oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur). In 2017 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2016: 5 jaar);
- in 2017 is de huurontwikkeling conform 2016 afgetoet overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad;
- disconteringsvoet van 5,00 % (2016: 5,00 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering, variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2016: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 23,9 jaar (2016: 24,0 jaar). De Key hanteert een minimale levensduur van 10 jaar in plaats van 15 jaar vanwege de verwachte toekomstige opgave van funderingsherstel in sommige complexen. Funderingsherstel leidt tot verlenging van de technische levensduur. De complexen met een levensduur lager dan 15 jaar hebben funderingsklasse III of lager en krijgen binnen een tijdshorizon van 15 jaar een ingreep in de fundering.
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2016: medio jaarmodel).
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

- voor de verhuurderheffing is rekening gehouden met de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt II. Er is rekening gehouden met een stijgend tarief van 5,91% in 2018 en 2019, 5,92% in 2020 en 2021, 5,93% in 2022 en 5,67% in 2023 en verder (2016: 5,43% in 2017 en 5,91% in 2018 en verder). Daarnaast is rekening gehouden met de maximale grondslag (WOZ waarde) van € 250.000 per zelfstandige woning. De hoogte van de verhuurderheffing is verder afhankelijk van de ontwikkeling van de WOZ waarde.
- de restwaarde voor zelfstandige woningen is conform de richtlijnen van externe toezichthouders € 5.000 per zelfstandige woning (2016: € 5.000) en € 2.500 bij onzelfstandige woningen (2016: € 2.500).
- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 262 per verhuureenheid (2016: € 239).
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex; € 509 per verhuureenheid (2016: € 493).
- belastingen en verzekeringen: € 318 per verhuureenheid (2016: € 183).

Voor de waardering van het bezit in de VOF IbbA en de Beurs van Berlage Vastgoed B.V. is afgeweken van de bedrijfswaarde. Dit bezit is tegen taxatiewaarde gewaardeerd evenals vorig jaar.

Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met € 202,7 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

	2017
Bedrijfswaarde 2016	1.959.627
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-67.749
Effect één jaar opschuiven	103.597
	35.847
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Nieuwbouw bezit	23.783
Sloop en overige mutaties	-9.809
	13.845
<i>Verkoop</i>	-62.649
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	-93
Levensduren	11.498
	11.405
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	-118.009
Onderhoudskosten	-65.183
Zakelijke en overige lasten	-5.497
Personeelskosten	49.586
Verhuurderheffing	-66.308
	-205.411
Totaal mutaties	-206.963
BEDRIJFSWAARDE 2017	1.752.664

Autonome ontwikkeling + € 35,8 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2017 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2017). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2017 wegvallen (€ 67,7 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 103,6 miljoen).

Vorraadmutaties + € 13,8 miljoen

In 2017 is het aantal verhuureenheden toegenomen door de oplevering van de projecten AmstelCampus, Nieuweramstel en Zuidblok fase1. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 27,7 miljoen. Als gevolg van de verplaatsing van het buiten gebruik stellen van 250 containers aan de Wenckebachweg en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 9,9 miljoen.

Verkoop +/- € 62,6 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. In 2017 zijn door Woonstichting De Key 821 verhuureenheden verkocht. Hierdoor neemt bedrijfswaarde af met € 85,9 miljoen. De ontwikkeling van de markt index is in 2017 hoger dan in 2016. De verkoopopbrengsten nemen hierdoor met € 32 miljoen toe.

Parameterwijzigingen + € 11,5 miljoen

Ten opzichte van 2016 zijn de indexaties niet enorm gewijzigd. Wij verwijzen naar de toelichting op de parameters van de bedrijfswaarde.. De levensduur van de verhuureenheden die zowel in 2016 als 2017 zijn gewaardeerd is met 0,1 jaar afgenomen van 24,0 jaar naar 23,9 jaar, waardoor de bedrijfswaarde met € 11,5 miljoen toeneemt.

Exploitatie uitgangspunten +/- € 205,4 miljoen

Vanaf 2018 tot en met 2022 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van gemiddeld 0,64% (2016: eerste 5 jaar 0,15%). De gemiddelde stijging als gevolg van harmonisatie is 0,64% (2016: 0,73%). De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. De liberalisatiegrens voor de jaren 2018 en 2019 is in overeenstemming met wet- en regelgeving niet geïndexeerd. Als gevolg van het huurbeleid neemt de bedrijfswaarde af met € 118 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 65,2 miljoen door hogere onderhoudslasten. Door hogere portefeuillelasten, zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 5,5 miljoen. De bedrijfswaarde neemt toe met € 49,6 miljoen door lagere organisatiekosten als gevolg van een zuiverdere toerekening van de kosten aan diverse functies. Hierdoor worden meer overheadkosten toegerekend aan de functies projectontwikkeling en verkoop. Zie voor een nadere toelichting de post 'toegerekende organisatiekosten' in de winst- en verliesrekening.

Bedrijfswaarde dVi 2017

De bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten van de Autoriteit woningcorporaties en is als volgt in de dVi 2017 opgenomen:

	2017	2017
Woonstichting De Key		1.544.654
<i>Verbindingen:</i>		
Lieven de Stad B.V.	169.668	
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	7.078	
Stichting Loods 6	25.584	
Monumenten De Key B.V.	1.325	
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	4.356	
		208.010
BEDRIJFSWAARDE 2017		1.752.664

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaarbepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Gehanteerd in scenario	Waarde Effect op reële waarde		
			x € 000	x € 000	in %
Bedrijfswaarde 2017			1.752.664		
Disconteringsvoet	5%	5,25%	1.733.815	-18.849	-1,08%
Hogere onderhoudskosten	MJB 2018-2022	Per complex + € 100	1.763.852	11.188	0,64%
Huurverhoging	Opslag op inflatie tot 2022	Inflatie	1.740.152	-12.512	-0,71%
Wijziging marktindex	Ortec economievariant	Inflatie	1.775.906	23.242	1,34%
Verhuurderheffing	Conform wet- en regelgeving	Vanaf 2018 op sector-niveau 2,5 miljard	1.731.509	-21.155	-1,20%

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

In de rentebaten is € 0,4 miljoen (2016: € 0,2 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

x € 1.000	2017	2016
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	984	758

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2017	2016
Rentelasten en soortgelijke kosten	-52.634	-53.884

23 Belastingen

x € 1.000	2017	2016
Belastingen	-71.819	-31.086

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2017	2016
Belastingen lopend jaar	-	-244
Mutatie latente belastingen	-73.132	-6.697
Mutatie latente belastingen herwaarderingsreserve	1.313	-24.145
	-71.819	-31.086

De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2016. Gedurende 2018 wordt de belastingaangifte 2017 ingediend.

De acute belasting in het boekjaar voor de fiscale eenheid is als volgt bepaald:

	2017	2016
<i>Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening</i>		707.505
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-645.310	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-314	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-5.770	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-651.394
<i>Fiscale correcties:</i>		
Vorming fiscale herinvesteringsreserve (HIR)	-27.657	
Afschrijvingen	-16.042	
		-43.699
Belastbaar bedrag		-12.412
Af: verliescompensatie		-12.412
Toename verrekenbaar verlies 2017		-
Fiscale effect jaar 2017 op verliescompensatie		-3.103
Totale mutatie verliescompensatie		-1.499
Totale mutatie fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar		39.166
Totale mutatie verkopen komende 15 jaar		9.155
Totale mutatie eenheden op tijdelijke locaties		5.726
Totale mutatie voorraden en onderhanden projecten		1.002
Totale mutatie verschil waardering marktwaarde en fiscale boekwaarde		18.269
ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID		71.819

De totale mutatie verliescompensatie bestaat uit het fiscale effect van het jaar 2017 en de mutatie in de verrekenbare verliezen door het indienen van de belastingaangifte 2016.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2016: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk is nihil.

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
IJburgermaatschappij C.V.	24	110
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-	919
Stedenfonds Amsterdam N.V.	-	-504
	24	523

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van EY Accountants LLP zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, op basis van feitelijk ontvangen facturen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2017	Overig Ernst & Young 2017	Totaal 2017
Onderzoek van de jaarrekening 2017	455	-	455
Onderzoek van de jaarrekening 2016	54	-	54
Andere controleopdrachten	34	-	34
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
TOTAAL	543	-	543

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2016	Overig Ernst & Young 2016	Totaal 2016
Onderzoek van de jaarrekening 2016	428	-	428
Onderzoek van de jaarrekening 2015	240	-	240
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
TOTAAL	668	-	668

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. De belangrijkste transactie betreft de aankoop van een eigen kantoorpand binnen de Groep. Deze transactie is nader toegelicht bij de post materiële vaste activa. De overige transacties hebben ondermeer betrekking op de huur van kantoorpanden voor eigen gebruik en de doorbelasting van rente en personeel.

Enkelvoudige jaarrekening 2017

Enkelvoudige balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2017	2016 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.080.357	3.505.739
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	499.324	491.186
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.922	18.923
	4.598.603	4.015.848
<i>Materiële vaste activa</i>		
3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.648	8.755
<i>Financiële vaste activa</i>		
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	278.290	252.477
4.2 Vordering op groepsmaatschappijen	139.360	175.962
4.3 Andere deelnemingen	270	271
4.4 Latente belastingvorderingen	10.441	72.609
4.5 Overige vorderingen	1.232	1.262
	429.593	502.581
Totaal vaste activa	5.036.844	4.527.184
Vlottende activa		
<i>5.0 Voorraden</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.116	-
Overige voorraden	9.143	10.484
	11.259	10.484
<i>5.1 Onderhanden projecten</i>		
	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.832	2.074
6.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	1.777	11.339
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	20
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	71
6.2 Overige vorderingen	2.254	2.806
Overlopende activa	1.184	2.053
	8.067	18.363
<i>Liquide middelen</i>		
	129.625	67.636
Totaal vlottende activa	148.951	96.483
TOTAAL ACTIVA	5.185.796	4.623.667

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting juridische splitsing.

Enkelvoudige balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
<i>Eigen vermogen</i>		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Herwaarderingsreserve	2.965.255	2.487.162
7.3 Overige reserves	877.049	725.107
Totaal eigen vermogen	3.842.304	3.212.269
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.074	9.425
Voorziening deelnemingen	7.140	6.985
Overige voorzieningen	157	293
Totaal voorzieningen	11.371	16.703
<i>Langlopende schulden</i>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.207.575	1.251.080
Overige schulden	5.771	5.462
Totaal langlopende schulden	1.213.346	1.256.542
<i>Kortlopende schulden</i>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	32.588	64.422
Schulden aan leveranciers	2.417	1.235
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	30.154	13.302
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.780	5.615
9.3 Overlopende passiva	50.836	53.579
Totaal kortlopende schulden	118.775	138.153
TOTAAL PASSIVA	5.185.796	4.623.667

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting juridische splitsing

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
Huuropbrengsten	194.406	192.487
Opbrengsten servicecontracten	15.659	16.006
Lasten servicecontracten	-15.772	-16.040
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-38.286	-36.256
Lasten onderhoudsactiviteiten	-52.403	-45.606
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.247	-29.178
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.357	81.413
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	824	23.687
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.568	-20.443
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-744	3.244
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	104.860	88.838
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-5.690	-7.505
Toegerekende organisatiekosten	-1.202	-526
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-79.755	-55.599
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.213	25.208
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.787	468.648
Overige waardeveranderingen voorraden	-69	316
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.718	468.964
Overige organisatiekosten	-	3.000
Leefbaarheid	-2.241	-1.664
Bedrijfsresultaat	716.303	580.165
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.647	2.181
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.403	-53.377
Saldo financiële baten en lasten	-49.756	-51.196
Resultaat voor belastingen	666.547	528.969
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-62.169	-30.642
10 Resultaat deelnemingen	25.657	51.550
RESULTAAT NA BELASTINGEN	630.035	549.877

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting juridische splitsing.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017

Algemeen

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening met uitzondering van financiële vaste activa.

Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Juridische splitsing

Op 28 december 2017 is vastgoed overgeheveld van Woonstichting Lieven de Key naar een nieuw opgerichte dochtervennootschap Lieven de Stad B.V., te Amsterdam. Deze overheveling vloeit voort uit de implementatie van de Woningwet. In 2017 heeft Woonstichting Lieven de Key goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen op een hybride scheiding. Dit betekent dat een deel van het vastgoed en de daarbij behorende rechten en verplichtingen van Woonstichting Lieven de Key per 1 januari 2017 administratief wordt gesplitst. Zie voor een nadere toelichting de overige gegevens. Een ander deel van het vastgoed en de daarbij behorende rechten en verplichtingen wordt juridisch overgeheveld naar Lieven de Stad B.V. De overheveling vindt plaats tegen reële waarde van het vastgoed ultimo 2017. De transacties komen tot stand onder gemeenschappelijke leiding.

De juridische splitsing wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde “pooling of interests”-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de “pooling of interests”-methode worden de activa en passiva van de betreffende rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de juridische splitsing wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de betreffende rechtspersonen opgenomen als ware de splitsing vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2017.

De financiële gegevens betreffende de vermogensbestanddelen (activa en verplichtingen) die naar Lieven de Stad B.V. vanuit Woonstichting Lieven de Key zijn overgegaan worden met ingang van 2017 verantwoord in de jaarrekening van Lieven de Stad B.V.

Door de juridische splitsing wordt voor een bedrag van € 310,3 miljoen aan vastgoed overgeheveld door Woonstichting Lieven de Key naar Lieven de Stad B.V. De waarde van het overgeheveld vastgoed betreft de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed op het moment van splitsing. Woonstichting Lieven de Key heeft bij oprichting van Lieven de Stad B.V. kapitaal gestort voor een bedrag van € 186,1 miljoen. Hiervoor heeft zij 100% van de aandelen ontvangen. Lieven de Stad B.V. heeft 9.000 aandelen uitgegeven tegen een nominale waarde van € 2,- per aandeel. Tevens wordt een startlening door Woonstichting Lieven de Key verstrekt aan Lieven de Stad B.V. van € 140 miljoen. Onder verrekening van de rechten en verplichtingen die samenhangen met het vastgoed is per saldo een rekening courantpositie ontstaan van € 46,1 miljoen.

De verwerking van de juridische splitsing heeft derhalve geen invloed op het eigen vermogen per 1 januari 2017 en het resultaat 2017.

Fusie

Holding de Key B.V. is op 31 december 2017 door middel van een juridische fusie samengegaan met Lieven de Stad B.V. te Amsterdam. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de

zogenaamde “pooling of interests”-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de “pooling of interests”-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform Rj 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van Rj 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2017. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn tevens (pro forma) aangepast en opgenomen als netto vermogenswaarde onder de post ‘deelnemingen in groepsmaatschappijen’.

<i>x € 1.000</i>	
Eigen vermogen Holding de Key B.V. 31 december 2016	65.030
Eigen vermogen Lieven de Stad B.V. 31 december 2016	186.102
Eigen vermogen per 1 januari 2017	251.132

De samenstelling van de balans per 1 januari 2017 is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	Holding De Key B.V.	Lieven de Stad B.V.	Effect uniformering	Balans na uniformering
Vastgoedbeleggingen	28.481	310.314	338.795	338.795
Financiële vaste activa	11.090	5.564	16.654	16.654
Vlottende activa	92.603	3.824	96.427	96.427
Totaal activa	132.174	319.702	451.876	451.876
Eigen vermogen	65.030	186.102	251.132	251.132
Voorzieningen	113	-	113	113
Langlopende schulden	27.367	140.000	167.367	167.367
Kortlopende schulden	39.664	-6.400	33.264	33.264
Totaal passiva	132.174	319.702	451.876	451.876

De samenstelling van de winst- en verliesrekening over 2016 is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	Holding De Key B.V.	Lieven de Stad B.V.	Effect uniformering	Balans na uniformering
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	788	8.748	9.536	9.536
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.575	-	3.575	3.575
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-12	-	-12	-12
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.749	39.971	41.720	41.720
Netto resultaat overige activiteiten	203	-	203	203
Overige organisatiekosten en leefbaarheid	-3.219	-	-3.219	-3.219
Saldo financiële baten en lasten	-1.545	-	-1.545	-1.545
Belastingen	697	-1.141	-444	-444
Resultaat deelnemingen	1.030	-	1.030	1.030
Resultaat na belastingen	3.266	47.578	50.844	50.844

Schattingswijziging

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie 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 corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de onderneming 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.

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

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

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2017

Vastgoedbeleggingen

<i>x € 1.000</i>	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vast- goed in exploitatie
Aanschafprijs	1.506.204	108.761
Cumulatieve waardeverminderingen	1.999.535	382.425
Marktwaarde per 1 januari 2017	3.505.739	491.186
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.664	-8
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.560	-
Investerings	14.227	3.523
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-4.979	-
Desinvesteringen buitengebruikstelling- waardeverandering	4.038	-
Desinvesteringen - aanschafprijs	-9.832	-45.978
Desinvesteringen - waardeverandering	-24.851	2.266
Waardeverandering	588.167	34.077
Sfeerovergang	-14.257	14.257
Totaal mutaties	574.618	8.138
<i>Stand per 31 december 2017</i>		
Aanschafprijs	1.372.816	224.057
Cumulatieve waardeverminderingen	2.707.541	275.267
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2017	4.080.357	499.324

We verwijzen voor een nadere toelichting naar de post vastgoedbeleggingen en de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2017	2016
Aanschafprijs	21.580	17.011
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.082	-13.398
Marktwaaarde per 1 januari	9.498	3.613
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	25.963	24.311
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-24.656	-19.658
Overboeking naar kosten	2.559	-84
Overboeking onrendabel naar kosten	0	-48
Waardeverandering	1.483	1.364
Totaal mutaties	5.349	5.885
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafprijs	22.887	21.580
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.039	-12.082
Marktwaaarde per 31 december	14.848	9.498
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.922	18.923
Voorziening onrendabel	-4.074	-9.425
	14.848	9.498

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 4.074 (2016: € 9.425) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 3.965 (2016: € 2.657) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

We verwijzen voor een nadere toelichting naar de post vastgoedbeleggingen en de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening.

Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	2017	2016
Aanschafprijs	10.848	11.199
Cumulatieve afschrijvingen	-2.094	-2.142
Boekwaarde per 1 januari	8.754	9.057
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	674	403
- Buitengebruikstelling	-847	-754
Afschrijvingen	-713	-706
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	780	754
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-	-
Mutaties in de boekwaarde	-106	-303
Boekwaarde per 31 december	8.648	8.754
Aanschafprijs	10.675	10.848
Cumulatieve afschrijvingen	-2.027	-2.094
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	8.648	8.754

Financiële vaste activa

Het verloop van de deelnemingen in en de vorderingen op groepsmaatschappijen is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	4.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	4.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen	4.3 Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2017	252.477	175.962	271
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Aflossing	-	-36.602	-
Herrubricering voorziening	156	-	-
Resultaat deelnemingen	25.658	-	-1
STAND PER 31 DECEMBER 2017	278.290	139.360	270

Bij de oprichting van Lieven de Stad B.V. per 28 december 2017 heeft Woonstichting De Key een kapitaalstorting verricht ad € 186,1 miljoen en een interne lening verstrekt ad € 140 miljoen. Deze transacties hebben plaatsgevonden onder gemeenschappelijke leiding. In overeenstemming met de toelichting in de waarderinggrondslagen (zie paragraaf juridische splitsing) zijn deze transacties verwerkt alsof deze in 2016 hadden plaatsgevonden. Deze transacties zijn derhalve een onderdeel van de beginstand per 1 januari 2017.

De herrubricering heeft betrekking op negatieve deelnemingswaarde. Hiervoor is een voorziening gevormd aan de passief zijde van de balans, onder aftrek van rekening courant verhoudingen. Zie de post voorziening deelnemingen.

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogens- waarde per 31 december 2017	Netto vermogens- waarde per 31 december 2016
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100%	276.693	251.131
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,51%	1.597	1.346
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
			278.290	252.477

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Far West Projecten B.V.	3.760	4.074
Lieven de Stad B.V.	130.000	160.599
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	5.568	6.032
De Principaal B.V.	-	4.962
Far West Holding B.V.	32	34
Bouwloods de Principaal III B.V.	-	261
	139.360	175.962

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 139,4 miljoen (2016: € 175,9 miljoen). Op de vordering Lieven de Stad B.V. ad € 130 miljoen (2016: € 140 miljoen) is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. De overige leningen hebben een vaste rente van 3,41%. De einddatum van deze leningen is 29 juni 2030.

Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen. De restant vordering van Lieven de Stad B.V. in 2016 ad € 20,6 miljoen in totaal betreft de interne lening die Woonstichting De Key had op de volgende groepsmaatschappijen: Holding De Key B.V., Bouwen de Principaal B.V. en Diensten De Key B.V. Deze interne leningen zijn in 2017 geheel afgelost.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2016 € 162,5 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de beleggingsportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De beleggingsportefeuille bestaat uit langlopende overeenkomsten die zijn opgenomen onder de posten “vorderingen op groepsmaatschappijen (3.2 en 5.1)”. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2017 € 150,1 miljoen. Het verschil tussen € 139,4 miljoen en € 150,1 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen. Dit bedraagt in totaal € 10,8 miljoen.

4.3 Andere deelnemingen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2017	Netto vermogenswaarde per 31 december 2016
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	24	25
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			270	271

¹⁾ Doordat De Key de starters renteregeling heeft geïntroduceerd voor de doelgroep met een inkomen tot € 48.710,- wordt deelgenomen in Coöperatie Smart Finance BA.

Woonstichting De Key staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)		
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%
Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)		
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,51%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%
Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾

* Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Lieven de Stad B.V.

** Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Far West Holding B.V.

¹⁾ In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA.

4.4 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven.

4.5 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.190	1.220
Overige vorderingen	41	42
	1.232	1.262

5.0 Voorraden

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.116	-
Bijzondere waardevermindering	-	-
	2.116	-
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	9.166	10.477
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-440	-401
Bijzondere waardevermindering	416	407
	9.143	10.484
TOTAAL VOORRADEN	11.258	10.484

5.1 Onderhanden projecten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Geactiveerde kosten	10.951	10.801
Af: gedeclareerde termijnen	-11.453	-10.975
Af: projectvoorzieningen	-	-
	-502	-174
Waarvan verantwoord onder kortlopende schulden	-502	-174

We verwijzen voor een nadere toelichting naar de post onderhanden projecten en de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	480	473
Beurs van De Key B.V.	10	10
Lloyd Hotel Beheer B.V.	-	7.235
Monumenten De Key B.V.	10	26
Lieven de Stad B.V.	-	975
De Principaal B.V.	16	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	5	710
Driedee B.V.	-	81
Far West Holding B.V.	8	8
Far West Projecten B.V.	1.249	1.244
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	-	578
TOTAAL	1.777	11.339

Het bedrag van in totaal € 0,98 miljoen betreft rekening courant posities tussen Woonstichting De Key en de volgende groepsmaatschappijen: Holding De Key B.V., Exploitatiemaatschappij De Key B.V. en Bouwen De Principaal B.V. Deze groepsmaatschappijen zijn in 2017 gefuseerd met Lieven de Stad B.V.

6.2 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Debiteuren	1.413	1.836
Overige vorderingen	841	970
	2.254	2.806

7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	2.965.255	2.487.162
Overige reserve	877.049	725.107
	3.842.303	3.212.269

Het overzicht groepsvermogen betreft het eigen vermogen volgens de geconsolideerde jaarrekening. Voor een aansluiting tussen geconsolideerd en enkelvoudig eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting 6.4 in de enkelvoudige jaarrekening.

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2017 € 45,- (2016 € 45,-).

7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	2.487.162	2.071.615
Gerealiseerde herwaarderung als gevolg van desinvesteringen	-27.760	-28.468
Resultaat boekjaar	505.853	444.015
STAND 31 DECEMBER	2.965.255	2.487.162

De overheveling van het vastgoed van Woonstichting De Key naar Lieven de Stad B.V. heeft juridisch gezien het volgende effect. Het aankoopbedrag van het overgehevelde bezit is gelijk aan de reële waarde van het vastgoed zoals gewaardeerd bij Woonstichting De Key voor het moment van overgang. Door de overgang neemt het bezit in Woonstichting De Key af en daarmee ook de herwaarderingsreserve voor in totaal € 144,4 miljoen. Omdat dit een transactie onder gemeenschappelijke leiding is wordt het effect verwerkt in de beginstand per 1 januari 2016. Zie voor een nadere toelichting de waarderingsgrondslagen.

7.3 Overige reserve

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	725.107	592.702
Gerealiseerde herwaarderung als gevolg van desinvesteringen	27.760	28.468
Resultaat	124.182	103.937
STAND 31 DECEMBER	877.049	725.107

De overheveling van het vastgoed van Woonstichting De Key naar Lieven de Stad B.V. heeft per saldo geen effect op het groepsvermogen. Derhalve neemt de overige reserve per 1 januari 2016 toe met een bedrag van € 144,4 miljoen. Zie voor een nadere toelichting de waarderingsgrondslagen.

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2017 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 630,0 miljoen, is € 124,2 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 505,8 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

Het enkelvoudige eigen vermogen weerspiegelt de juridische werkelijkheid. Het geconsolideerd eigen vermogen weerspiegelt de economische werkelijkheid. De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is daarom niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Woonstichting De Key	630.035	548.735
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	52	52
Stichting Loods 6	5.624	6.244
Resultaat van de groep	635.710	555.032

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Woonstichting De Key	3.842.304	3.212.269
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-291	-342
Stichting Loods 6	34.712	29.090
Vermogen van de groep	3.876.726	3.241.016

8.1 Schulden/Leningen aan overheids- en kredietinstellingen

Voor een toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Kortlopend deel langlopende schulden	32.588	64.422
	32.588	64.422

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Lieven de Stad B.V.	30.148	15.745
Driedee B.V.	6	-
De Principaal B.V.	-	3.121
	30.154	18.866

Betreft kortlopende schulden waarvan jaarlijks wordt bezien in hoeverre betreffende kasgeldleningen worden verlengd.

9.3 Overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Nog te betalen rente geldleningen	17.949	18.990
Te verrekenen met bewoners	2.809	2.619
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	39	96
Vooruitontvangen huren	15.024	15.658
Nog te betalen kosten	15.015	16.217
	50.836	53.579

De post nog te betalen kosten heeft voornamelijk betrekking op kosten met betrekking tot investeringen, onderhoud, erfpacht en reservering vakantiedagen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing vennootschapsbelasting: elk der vennootschappen is volgens standaardvoorwaarden aansprakelijk de belasting te betalen van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Voor verdere toelichtingen wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2017	2016
Far West Holding B.V.	-155	-648
IJburgermaatschappij C.V.	24	110
IJ-mij beheer B.V.	-	-1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-	-505
Stedenfonds Amsterdam B.V.	-	919
Lieven de Stad B.V.	25.538	51.741
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	251	-66
	25.658	51.550

Overige vermeldingen

Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Informatie over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties staan eveneens vermeld in de jaarrekening. Respectievelijk is een toelichting opgenomen bij de post leningen en bij de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 652.919 (2016: € 594.320) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Periodiek betaalde beloning		Beloning betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Bonusbetaling		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
L. Bobbe	158.475	153.252	21.471	20.928	-	-	-	-	179.946	174.180
A. J. van der Schaft	139.687	136.686	23.823	24.142	-	-	-	-	163.510	160.828
C. J. Medik	126.564	118.976	23.054	23.000	-	-	-	-	149.618	141.976
E.H.P Siersema	139.472	102.295	20.374	15.041	-	-	-	-	159.846	117.336
TOTAAL	564.198	511.209	88.722	83.111	-	-	-	-	652.920	594.320

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 77.520 (2016: € 69.034) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging		Overige kosten	
		2017	2016	2017	2016
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter	16.320	16.000	-	34
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter	12.240	12.000	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid	12.240	12.000	-	-
Mevrouw ir. M.A.A. Schoemaker	Lid	-	5.000	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid	12.240	12.000	-	-
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Lid	12.240	12.000	-	-
Mevrouw E. Letter- Stomphorst MRE	Lid	12.240	-	-	-
		77.520	69.000	-	34

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting De Key van toepassing zijnde regelgeving: Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonstichting De Key is € 181.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema	
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	
<i>Bezoldiging</i>					
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	158.475	139.687	126.564	139.482	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.471	23.823	23.054	20.374	
		163.510	149.618	159.856	
Subtotaal	179.946	163.510	149.618	159.856	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	181.000	181.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
TOTAAL BEZOLDIGING	179.946	163.510	149.618	159.856	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<i>Gegevens 2016</i>					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 - 31/3	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	153.495	140.411	119.700	32.217	103.010
Beloningen betaalbaar op termijn	20.928	24.142	23.000	-	15.041
TOTAAL BEZOLDIGING 2016	174.423	164.553	142.700	32.217	118.051

De directeur Vastgoed had over de periode 1 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 geen dienstbetrekking. Voor deze periode geldt dat de sectorale bezoldigingsnorm dient te worden gevolgd, daar de periode van 12 maanden zonder dienstbetrekking is verstreken. Het interimdienstverband is per 1 april 2016 overgegaan in een dienstverband. De periode van 1 februari 2016 tot en met 31-03-2016 is in de WNT verantwoording toegerekend aan een dienstverband, daar voor deze periode evenwel sprake is van de sectorale norm, welke op jaarbasis is geëvalueerd en getoetst. In de periode 1 februari 2016 tot en met 31-03-2016, bestond naar rato een overschrijding van € 3.283. Dit bedrag is toegekend aan de totale periode waarin de sectorale WNT norm van toepassing was, derhalve dus aan het dienstverband. Per saldo heeft gedurende deze periode geen overschrijding van het WNT-maximum plaatsgehad.

Toezichthoudende topfunctionarissen

x € 1	De heer mr. F.H.G. de Grave	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw E. Letterhorst MRE
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie­vervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.320	12.240	12.240	-	12.240	12.240	12.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	16.320	12.240	12.240	-	12.240	12.240	12.240
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100		18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING	16.320	12.240	12.240		12.240	12.240	12.240
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2016</i>							
Aanvang en einde functie­vervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.000	12.000	12.000	5.000	12.000	12.000	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL BEZOLDIGING 2016	16.000	12.000	12.000	5.000	12.000	12.000	-

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2018 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key besloten om Stichting Beheer Hoogte Kadijk te fuseren met Woonstichting Lieven de Key. Deze fusie zal in 2018 plaatsvinden.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als bestuurder van Bouwloods De Principaal III B.V. besloten in te stemmen met het vennoten besluit tot opheffing van VOF Deo terrein. Deze entiteit zal in 2018 worden opgeheven.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal III B.V. Deze entiteit zal in 2018 worden geliquideerd.

Amsterdam, 28 juni 2018

was getekend:

algemeen directeur-bestuurder
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

L. Bobbe

was getekend:

Raad van Commissarissen,
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

H. M. Amman
G. ter Horst
P.W. Ploegsma
E. Spek
R.T. Kervezee
E. Letter-Stomphorst

Overige gegevens

Wettelijke winstverdeling

De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming. In artikel 19 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans DAEB

Activa

x € 1.000

1 januari 2018

Vaste activa

Materiële vaste activa

DAEB vastgoed in exploitatie	4.080.357
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.802
	4.099.159

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen	7.372
Overige vorderingen	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	657.917
Interne lening	353.837
	1.019.126

Totaal vaste activa

5.118.285

Vlottende activa

Vorraden

Overige voorraden	416
	416

Vorderingen

Huurdebiteuren	2.364
Vorderingen op groepsmaatschappijen	379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overige vorderingen	2.067
Overlopende activa	943
	5.753

Liquide middelen

129.440

Totaal vlottende activa

135.609

TOTAAL ACTIVA

5.253.894

De post interne lening betreft de lening die de DAEB tak heeft verstrekt aan de niet-DAEB tak. De interne lening heeft op 1 januari 2017 een omvang van € 400 miljoen. Gedurende 2017 is een bedrag van € 46,1 miljoen afgelost. Voor 2018 wordt een aflossing verwacht van € 87,8 miljoen. Dit bedrag is opgenomen onder de post vorderingen op groepsmaatschappijen.

Openingsbalans DAEB

Passiva

x € 1.000

1 januari 2018

Groepsvermogen

Kapitaal	-
Herwaarderingsreserve	2.965.255
Overige reserves	247.014
Resultaat boekjaar	630.035
Totaal groepsvermogen	3.842.304

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.074
Overige voorzieningen	157
Totaal voorzieningen	4.231

Langlopende schulden

Schulden/Leningen overheid	-
Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.207.575
Overige schulden	5.782
Totaal langlopende schulden	1.213.358

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	32.588
Schulden aan groepsmaatschappijen	107.224
Schulden aan leveranciers	2.417
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.780
Overige schulden	-
Overlopende passiva	48.993
Totaal kortlopende schulden	194.001

TOTAAL PASSIVA	5.253.894
-----------------------	------------------

De post schulden aan groepsmaatschappijen betreft grotendeels de afrekening van de administratieve splitsing tussen de DAEB en de niet-DAEB tak. Deze afrekening zal plaatsvinden na de vaststelling van de jaarrekening 2017.

Openingsbalans niet-DAEB

Activa

x € 1.000

1 januari 2018

Vaste activa

Materiële vaste activa

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	499.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	120
	499.444

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.648
---	-------

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.597
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.360
Andere deelnemingen	270
Latente belastingvorderingen	3.067
Overige vorderingen	1.232
Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	276.693
Interne lening	130.000
	422.219

Totaal vaste activa	930.312
----------------------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.116
Overige voorraden	8.726
	10.842

Vorderingen

Huurdebiteuren	468
Vorderingen op groepsmaatschappijen	118.622
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20
Overige vorderingen	186
Overlopende activa	215
	119.512

<i>Liquide middelen</i>	185
-------------------------	-----

Totaal vlottende activa	130.539
--------------------------------	----------------

TOTAAL ACTIVA	1.060.851
----------------------	------------------

De post netto vermogenswaarde in verbindingen niet-DAEB betreft het geconsolideerd eigen vermogen van Lieven de Stad B.V. Bij de oprichting van Lieven de Stad B.V. is een eigen vermogen gestort van € 186,1 miljoen. Zie voor nadere toelichting de paragraaf juridische splitsing in de waarderingsgrondslagen. De post interne lening betreft de lening die de niet-DAEB tak heeft verstrekt aan Lieven de Stad B.V. De interne lening heeft op 1 januari 2017 een omvang van € 140 miljoen. Gedurende 2017 is geen bedrag afgelost op deze lening. Voor 2018 wordt een aflossing verwacht van € 10 miljoen. Dit bedrag is opgenomen onder de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In 2017 zijn de bestaande leningen tussen Woonstichting Lieven de Key en de verbindingen afgelost voor een bedrag van € 35 miljoen en daarmee geheel afgelost. De interne lening tussen de niet-DAEB tak en Lieven de Stad B.V. en de bestaande leningen bedragen in totaal € 175 miljoen.

Openingsbalans niet-DAEB

Passiva

x € 1.000

1 januari 2018

Groepsvermogen

Kapitaal	-
Herwaarderingsreserve	-
Wettelijke reserves	5.235
Overige reserves	592.865
Resultaat boekjaar	59.817
Totaal groepsvermogen	657.917

Voorzieningen

Voorziening deelnemingen	7.140
Totaal voorzieningen	7.140

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	353.837
Overige schulden	-11
Totaal langlopende schulden	353.826

Kortlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	40.154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overlopende passiva	1.814
Totaal kortlopende schulden	41.968

TOTAAL PASSIVA	1.060.851
-----------------------	------------------

Het eigen vermogen dat op 1 januari 2017 is ingebracht in de niet-DAEB tak bedraagt € 598,1 miljoen. De toename van het eigen vermogen per 31 december 2017 ad € 59,8 miljoen is gelijk aan het resultaat over 2017.

De post schulden aan groepsmaatschappijen betreft enerzijds de afrekening van de administratieve splitsing tussen de DAEB en de niet-DAEB tak. Deze afrekening zal plaatsvinden na de vaststelling van de jaarrekening 2017. Anderzijds de aflossing op de interne lening aan de DAEB tak komend jaar voor een bedrag van € 87,8 miljoen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie en de raad van commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woonstichting Lieven de Key te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het 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 sectie “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening”.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Lieven de Key zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens;

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk 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 genoemd artikel 35 van de Woningwet 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 activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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. Tevens het 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 activiteiten 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Amsterdam, 28 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA