

JAARVERSLAG 2015



JAARREKENING 2015



Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2015	2014
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.745	16.234
	15.745	16.234
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	636.156	674.037
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.246.358	3.007.445
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.196	7.693
	3.899.710	3.689.175
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	15.600	14.729
3.2 Latente belastingvorderingen	114.715	133.162
3.3 Overige vorderingen	4.242	2.129
	134.557	150.020
Totaal vaste activa	4.050.012	3.855.429
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	19.561	6.280
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	6.101	21.604
4.3 Overige voorraden	30.199	38.253
	55.861	66.137
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	220	423
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.788	2.213
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	19
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	352	9.290
6.4 Overige vorderingen	15.627	8.235
6.5 Overlopende activa	9.568	53.825
	28.354	73.582
7.0 <i>Liquide middelen</i>	43.874	46.592
Totaal vlottende activa	128.309	186.734
TOTAAL ACTIVA	4.178.321	4.042.163

Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2015	2014
8.0 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	2.690.865	2.405.261
Totaal groepsvermogen	2.690.865	2.405.261
Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.033	2.503
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	5.570	29.362
9.3 Voorziening deelnemingen	1.038	100
9.4 Overige voorzieningen	3.680	4.071
Totaal voorzieningen	20.321	36.036
Langlopende schulden		
10.1 Schulden/Leningen overheid	-	446
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.331.828	1.415.630
10.3 Overige schulden	4.465	4.219
Totaal langlopende schulden	1.336.293	1.420.295
Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	37.734	95.204
Schulden aan overheid	-	22
Schulden aan leveranciers	4.648	9.386
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.806	10.422
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.849	2.091
Overige schulden	-	1.773
11.3 Overlopende passiva	69.805	61.673
Totaal kortlopende schulden	130.842	180.571
TOTAAL PASSIVA	4.178.321	4.042.163

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

x € 1.000

	2015	2014
12 Huuropbrengsten	208.218	204.379
13 Opbrengsten servicecontracten	17.514	15.370
Lasten servicecontracten	-17.921	-17.006
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-32.448	-31.087
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.270	-34.108
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.373	-22.726
Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	107.720	114.822
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.538	24.677
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-19.812	-15.501
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	726	9.176
18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	100.001	97.223
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-8.357	-10.596
Toegerekende organisatiekosten	-537	-494
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedbeleggingen en voorraden	-73.924	-75.606
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	17.183	10.527
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	213.138	49.837
20 Overige waardeveranderingen voorraden	10.816	-416
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	223.954	49.421
Opbrengst overige activiteiten	5.559	4.523
Kosten overige activiteiten	-5.355	-4.687
Netto resultaat overige activiteiten	204	-164
Overige organisatiekosten	-12.732	-15.720
Leefbaarheid	-2.019	-2.972
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.941	1.800
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-57.664	-59.623
Saldo financiële baten en lasten	-54.723	-57.823
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	280.313	107.267
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	5.047	18.713
24 Resultaat deelnemingen	244	162
GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	285.604	126.142

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2015

Directe methode

x € 1.000

	2015	2014
Huren	210.394	207.095
Vergoedingen	17.494	15.380
Overheidsontvangsten	1.595	1.527
Overige bedrijfsontvangsten	17.270	11.814
Rente ontvangsten	3.333	81
Erfpacht	-2.399	-2.380
Onderhoudsuitgaven	-44.937	-35.664
Overige bedrijfsuitgaven	-52.339	-59.382
Rente uitgaven	-62.572	-62.061
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	-287	-83
Personeelsuitgaven	-24.698	-23.456
Sector specifieke heffing	-18.869	-22.885
Leefbaarheid	-790	-401
Operationele kasstromen	43.195	29.585
Verkoopontvangsten	122.131	129.480
Ontvangsten verbindingen	370	87
Ontvangsten overig	-	10
Uitgaven verbindingen	-98	-
Nieuwbouw huur	-6.736	-6.789
Woningverbetering huurwoningen	-6.035	-13.512
Nieuwbouw koopwoningen	-5.177	-4.587
Aankoop grond	-	-738
Investerings overig	-1.804	-2.291
Externe kosten verkoop	-6.013	-9.282
Investeringskasstromen	96.638	92.378
Nieuwe leningen	600	500
Aflossingen leningen	-140.493	-88.082
Kortgeld	-2.658	-40.906
Financieringskasstromen	-142.551	-128.489
Toename / afname geldmiddelen	-2.718	-6.526
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	46.592	53.118
31 december	43.874	46.592
	-2.718	-6.526

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2015

Algemeen

Toegelaten instelling

Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is conform artikel 4 van de statuten landelijk.

Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit beheer sociale huursector en Btiv (besluit toegelaten instelling volkshuisvesting) geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing, waaronder de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Foutenherstel

De Key heeft haar aandeel in de reserve planmatig onderhoud in VvE's de afgelopen jaren opgenomen als vooruitbetaalde kosten op de balans. Hiermee waardeert zij het recht op onderhoud waarvoor zij heeft betaald. In het jaar waarin het onderhoud door de VvE wordt uitgegeven worden de werkelijke kosten verantwoord in de verlies- en winstrekening en neemt de vooruitbetaalde kosten af.

Vanaf de jaarrekening 2015 is de vooruitbetaalde post geherrubriceerd naar de marktwaarde in verhuurde staat. Immers een hogere reserve onderhoud wordt door een externe partij meegewogen in de marktwaarde van betreffend vastgoed. De herrubricering op de balans bedraagt € 37,1 miljoen. De reservering PO in de VvE heeft een positief effect van € 32,0 miljoen in de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de post vastgoedbeleggingen. Onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen in de resultatenrekening is

een daling van € 5,1 miljoen opgenomen wat per saldo het effect is van het hierboven vermelde. In tegenstelling tot de bepaling van de marktwaarde was bij de bepaling van de bedrijfswaarde reeds rekening gehouden met de reserve onderhoud aanwezig bij de Vve's. Dit betekent dat per 1 januari 2015 het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het sociaal en commercieel vastgoed met €32,0 miljoen is toegenomen.

Rekening houdend met gelijke uitgangspunten voor de bepaling van de belastinglatentie aan zowel de actief als de passiefzijde van de balans, wordt ingeschat dat het vastgoed fiscaal niet op korte termijn afwikkelt omdat de Key dit bezit blijft doorexploiteren. De Key heeft bij de bepaling van de passieve belastinglatentie in 2014 nominaal gewaardeerd in plaats van tegen contant waarde. Doordat het vastgoed niet afwikkelt op korte termijn tendeert deze latentie naar nihil. De toename van zowel eigen vermogen als resultaat bedraagt € 29,4 miljoen. Dit is verwerkt in 2015. Zie voor een nadere toelichting de post passieve belastinglatentie.

Schattingswijzigingen

De verdeling van het bezit naar commercieel en sociaal in de balans is bepaald aan de hand van de criteria die in de Herzienne Woningwet zijn vastgelegd. Deze nieuwe wetgeving heeft ertoe geleid dat zowel de aard van het contract als de huurprijs bij aanvang bepalen of bezit commercieel of sociaal is. Voor maatschappelijk vastgoed is de lijst met functies die hiervoor in aanmerking komen beperkt. Deze wijziging wordt gezien als een nadere verfijning binnen het bestaande stelsel en wordt om die reden behandeld als een schattingswijziging en wordt derhalve prospectief (zonder aanpassen verleden en vergelijkende cijfers) verwerkt. Het effect op het resultaat en eigen vermogen is nihil. Binnen de post vastgoedbeleggingen vindt er een herrubricering plaats van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie voor € 69,3 miljoen.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op actuele waarde, tenzij anders vermeld. Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van

middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord. De noodzakelijk geachte voorziening voor investeringen in nieuwbouw, aankoop, herstructurering en woningverbetering wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichting. Van een feitelijk verplichting is sprake wanneer deze “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd” zijn. Een feitelijke verplichting is dus gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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 jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders is vermeld.

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 daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van de directie het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- **Commercieel vastgoed in exploitatie en Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging:** Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een extern deskundige. De uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat zijn getoetst door Morgan Stanley Capital International (MSCI) en gevalideerd door een externe taxateur.
- **Bedrijfswaarde:** De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjaren onderhoudsplanningen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.
- **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:** Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwikkelbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- **Vastgoed (in ontwikkeling) bestemd voor verkoop en Overige voorraden (specifiek: Voorraad grond- en ontwikkelposities):** Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed (in ontwikkeling) bestemd voor de verkoop en de voorraad grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen

ondermeer de inschatting van verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Voor een nadere toelichting zie de specifieke posten in de jaarrekening.

Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Woonstichting De Key en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend danwel waarover centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de Groep gemaakte winsten en verliezen. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

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

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar punt 3.1 van de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Woonstichting De Key vorderingen onder financiële vaste activa en onder vlottende activa, liquide middelen, langlopende en kortlopende schulden.

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rente methode. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingenverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Een financieel actief dat niet tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde is opgenomen, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur failliet zal gaan en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen waarvan is vastgesteld dat deze niet

specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van geleden verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de leiding van de toelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst- en verliesrekening tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs.

Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een aanvangshuur bij het sluiten van het contract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed conform artikel 47 van de Woningwet. Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Per 1 juli 2015 is de Herziene Woningwet in werking getreden. Daarin en uitgewerkt in het Besluit toelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is in artikel 49 opgenomen dat de gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel, van de Woningwet, uitsluitend die gebouwen betreffen die zijn uitgewerkt in bijlagen 3 en 4 van het Btiv.

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.

De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de toelaten instelling is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen. Dit beleid is nader geduid in het volkshuisvestelijk verslag onder het hoofdstuk 9.

Relevante aspecten van het beleid ten behoeve van de kwalificatie zijn:

- Het gevoerde financieel beleid is gericht op het versterken van en een goede allocatie van het eigen vermogen.
- Binnen Woonstichting De Key wordt de financiële sturing steeds meer gericht op waardecreatie door het toepassen van IRR, BAR/NAR en overige ratio's.
- Er is sprake van een actief verkoopbeleid als onderdeel van het portefeuille transformatiebeleid.
- Dit beleid resulteert erin dat een substantieel deel van de voorraad bestaand bezit is aangemerkt als 'verkoopvijver'.
- Als gevolg van het verkoopbeleid wordt bij mutatie een leegstaande woning binnen de verkoopvijver te koop aangeboden.
- Bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar hetgeen maximaal mogelijk en passend is voor de bewoner.

De totale portefeuille sociaal vastgoed is op basis van bovenstaand beleid gekwalificeerd als vastgoedbelegging.

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 cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijvingen worden volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

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.

De overige afschrijvingen zijn lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. 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.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Commercieel vastgoed in exploitatie en Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. In de toelichting op de balans onder de posten 'Commercieel vastgoed in exploitatie' en 'Sociaal vastgoed in exploitatie' zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Kasstroomgenererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) sluit hierbij aan.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringsubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als

activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardemutatie

Jaarlijks wordt op balansdatum de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. De waardemutaties in commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het resultaat wordt ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwikkelbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per

saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings aan de creditzijde van de balans.

De waardering na eerste verwerking van het sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling is tegen de reële waarde. De reële waarde wordt bepaald met behulp van taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur op het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren.

Dit met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder Commercieel vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking, onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de toegelaten instelling garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. 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 zonodig een voorziening opgenomen indien wordt voldaan aan de criteria voor het vormen van een voorziening. Zie voor een nadere toelichting de grondslag voorzieningen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, duurzaam lagere reële waarde.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Latente belastingvorderingen

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

Overige financiële vaste activa

De waardering van de overige financiële vaste activa is toegelicht onder de paragraaf Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa, niet zijnde vastgoedbeleggingen, met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op

bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan realiseerbare waarde, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderverslies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderverslies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderverslies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderverslies voor het actief zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouw- en transformatiewoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht en objecten uit de desinvesteringslijst. De voorraad opgeleverde nieuwbouw- en transformatiewoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. Verwachte verliezen op vastgoed bestemd voor verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop'.

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 op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'overige waardeveranderingen voorraden'.

Vorraden (onderhouds)materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden werk/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen voorraden'. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de reële waarde.

Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten 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. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post overige waardeveranderingen

voorraden. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

De waardering van de vorderingen is toegelicht onder de paragraaf Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. 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

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs 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, berekend tegen het actuele belastingtarief.

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

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting op de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post 'voorziening onrendabele investeringen' aan de creditzijde van de balans. De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

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 voorziening reorganisatiekosten, voorziening deelneming en overige voorzieningen worden tegen nominale waarde verantwoord.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder de paragraaf Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder de paragraaf Financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

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.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden' 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 omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/ onderhanden projecten en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/ onderhanden projecten. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten 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 is 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. De omzet van het onderhanden project wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden hieronder verantwoord.

Kostenverantwoording

Personeelsbeloningen/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 vastgoedbeleggingen

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

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

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 kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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 informatievervalsingsdoeleinden 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

De reële waarde van overige vorderingen is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele rentes vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag voor kredietrisico's.

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, gediscoteerd tegen de IRS curve zonder kredietopslag voor basisrenteleningen. De IRS curve wordt op leningniveau bepaald. Zie voor een nadere toelichting de post Financiële instrumenten.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2015

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfsgebouwen 2015	Overige roerende zaken 2015	Totaal 2015	Bedrijfsgebouwen 2014	Overige roerende zaken 2014	Totaal 2014
<i>Stand per 1 januari</i>						
Aanschafprijs	14.894	7.706	22.600	14.891	8.978	23.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.898	-4.468	-6.366	-1.730	-5.450	-7.180
Boekwaarde per 1 januari	12.996	3.238	16.234	13.161	3.528	16.689
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	78	629	707	3	1.212	1.215
- Buitengebruikstelling	-	-1.919	-1.919	-	-2.484	-2.484
- Desinvesteringen	-	-211	-211	-	-	-
- Afschrijvingen	-180	-1.018	-1.198	-168	-1.458	-1.626
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	1.921	1.921	-	2.440	2.440
- Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	212	212	-	-	-
SALDO	-102	-386	-488	-165	-290	-455
<i>Stand per 31 december</i>						
Aanschafprijs	14.972	6.205	21.176	14.894	7.706	22.600
Cumulatieve afschrijvingen	-2.078	-3.353	-5.431	-1.898	-4.468	-6.366
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	12.894	2.852	15.745	12.996	3.238	16.234

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 6,8 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 6,1 miljoen

De Woz waarde is in totaal € 6,2 miljoen.

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel	Commercieel	Sociaal	Sociaal
	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed- beleggingen	vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed- belegging
	2015	2014	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafprijs	301.409	331.580	1.556.015	1.555.610
Cumulatieve waardeveranderingen	372.628	299.729	1.451.430	1.500.706
Marktwaarde per 1 januari	674.037	631.309	3.007.445	3.056.316
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Aanschafprijs	-26.413	-	26.413	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-42.852	-	42.852	-
Schattingswijziging	-69.265	-	69.265	-
Aanschafprijs	274.996	331.580	1.582.428	1.555.610
Cumulatieve waardeveranderingen	329.776	299.729	1.494.282	1.500.706
Marktwaarde na schattingswijziging	604.772	631.309	3.076.710	3.056.316
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking uit kortlopende vorderingen	1.220	-	35.884	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	571	888	5.926	10.910
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-596	-87	-3.729	-221
Investerings	1.019	5.807	3.087	9.532
Desinvesterings	-22.416	-42.440	-41.221	-40.442
Waardeverandering	22.110	883	199.177	49.027
Herclassificatie	29.476	77.677	-29.476	-77.677
SALDO	31.384	42.728	169.648	-48.871
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafprijs	263.805	312.435	1.569.310	1.559.538
Cumulatieve waardeveranderingen	372.351	361.602	1.677.048	1.447.907
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	636.156	674.037	3.246.358	3.007.445

Voor een nadere toelichting op de mutatie commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de post niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 570 miljoen. Op basis van de WOZ-waarde is 87,0% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2015 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 66 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.

Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor de toegelaten instelling nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen. Voor de VOF Ibba is voor € 7,5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	10.774	8.444
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.584	-6.004
Boekwaarde per 1 januari	5.190	2.440
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	12.942	14.274
Vervallen consolidaties	-15	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.496	-11.770
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	4.325	308
Overboeking naar kosten	-108	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	-526	174
Herwaardering	4.031	3.179
Waardeverandering	-12.179	-3.241
SALDO	1.974	2.750
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafprijs	17.096	10.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.933	-5.584
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2015	7.163	5.190
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.196	7.693
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-10.033	-2.503
	7.163	5.190

In het boekjaar 2015 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2014: € 0,3 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55% (2014: 2,55%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,55% (2014: 4,55%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

Financiële vaste activa

x € 1.000	3.1	3.2	3.3	Totaal
	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	
Stand per 1 januari 2015	14.729	133.162	2.129	150.020
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	58	-	-	2.784
Vrijval/aflossingen	-	-	2.726	-613
Dividend	-54	-	-613	-54
Resultaat deelnemingen	867	-	-	867
Afboeking ten laste van resultaat	-	-18.447	-	-19.026
STAND PER 31 DECEMBER 2015	15.600	114.715	4.242	133.978

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

3.1 Deelnemingen

	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemings- waarde per 31 december 2015	Deelnemings- waarde per 31 december 2014
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.528	10.281
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	1.539	915
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	3.262	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			15.600	14.729

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.

3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2015	2014
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	114.182	111.347
Compensabele verliezen	533	21.815
	114.715	133.162

De post latente belastingvorderingen ad € 114,7 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,92% (2014: 3,90%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,0 miljoen (2014: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2015 € 4 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2012. Gedurende 2016 worden de belastingaangiften 2013 en 2014 ingediend.

De latentie betreffende verrekenbare tijdelijke verschillen neemt af door een afname van de afschrijvingsruimte als gevolg van hogere WOZ waarderingen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 262 miljoen (2014: € 319 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet op korte termijn afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 4.371 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3.325 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 262 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

- Het tijdelijke verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaar wordt verkocht bedraagt € 98 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt twee jaar. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 23 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde en contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,92%).
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio / disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio / disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste / ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord. De gemiddelde looptijd is circa twee jaar.
- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 269 miljoen. In de eerste vijf jaar vervalt €110 miljoen van het tijdelijke verschil. In de periode zes tot tien jaar vervalt € 61 miljoen en het restant in de resterende looptijd. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,92%. De latentie bedraagt ultimo 2015 € 55 miljoen.
- Naast de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd wegens het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingsprojecten in de jaren 2016 tot en met 2025.

Het betreft de containers Wenckebachweg, Bergwijkdreef, Zuiderzeeweg en Riekerhaven. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 86 miljoen.

De waardevermindering is contant gemaakt tegen 3,92%.

De latentie bedraagt ultimo 2015 € 17,7 miljoen. De gemiddelde looptijd is circa vier jaar.

Voorraden

x € 1.000	2015	2014
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	19.880	7.767
Bijzondere waardevermindering	-319	-1.487
	19.561	6.280
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	29.686	67.706
Bijzondere waardevermindering	-23.585	-46.102
	6.101	21.604
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	82.481	101.105
Bijzondere waardevermindering	-52.643	-63.272
Onderhoudsmaterialen	361	420
	30.199	38.253
TOTAAL VOORRADEN	55.861	66.137

Vastgoed bestemd voor verkoop

De toename van de post vastgoed bestemd voor verkoop wordt voornamelijk verklaard doordat het positieve resultaat van een bieding is verwerkt. De levering vindt plaats in 2016. Verder heeft er een herrubricering plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop naar vastgoed bestemd voor verkoop doordat een positie is opgenomen op de desinvesteringslijst.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2015 voor een bedrag van € 1,0 miljoen (2014: € 6,1 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55% (2014: 4,55%).

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie 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 Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de

uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond onniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2014 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

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. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. In 2015 is een hertaxatie uitgevoerd.

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.

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 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

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 van tijdelijke exploitatie van studenteneenheden plaats op een deel van dit terrein. In 2015 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

Woonstichting De Key bezit 0,4 ha grond in Diemen aan de Ouddiemerlaan ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2008 zijn de woningen op deze grond gesloopt. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de verdere projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2012, 2014 en 2015 heeft (her)taxatie van deze positie plaatsgevonden. De Key heeft de grondpositie in 2015 verkocht aan een derde partij.

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. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop. In 2012, 2014 en 2015 heeft (her)taxatie van deze positie plaatsgevonden. 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 is bezig met de verkoop van het monument op het Landgoed Alverna. Hiermee trekt De Key zich terug uit de gemeente Bloemendaal.

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2014 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2015 is deze positie verkocht aan een derde partij.

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 nabetaling 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

x € 1.000	2015	2014
Geactiveerde kosten		
Af: gedeclareerde termijnen	21.282	47.819
Af: projectvoorzieningen	-12.374	-36.630
	-8.688	-10.766
TOTAAL	220	423

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2015 voor € 1,0 miljoen (2014: € 6,0 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Kop Wibaut, Scheepmakerskwartier en Deo Terrein. De rentevoet bedraagt 4,55%.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2015	2014
Huurdebiteuren	6.150	5.705
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.362	-3.492
TOTAAL	2.788	2.213

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,2% van de huren over 2015 (2014: 2,3%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

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

x € 1.000	2015	2014
IJ-mij Beheer B.V.	19	19
TOTAAL	19	19

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2015	2014
Loonbelasting	143	-
Omzetbelasting	68	9.200
Vennootschapsbelasting	77	33
Overige belastingen	64	57
TOTAAL	352	9.290

De vordering op de omzetbelasting in 2014 betrof met name btw suppleties uit voorgaande jaren. Dit is in 2015 afgewikkeld met de Belastingdienst.

6.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Debiteuren	12.431	2.974
Overige vorderingen	3.196	5.261
TOTAAL	15.627	8.235

De post debiteuren bestaat voornamelijk uit een vordering van de verkoop van het project Tabak 1+2. De vordering is in 2016 ontvangen.

6.5 Overlopende activa

x € 1.000	2015	2014
Onderhoudsvoorziening VvE's	-	37.116
Vooruitbetaalde kosten	5.934	11.636
Transitorische rente leningen	804	2
Nog te factureren aan VvE's	302	476
Overig	2.528	4.595
TOTAAL	9.568	53.825

De onderhoudsvoorziening VvE's is in 2015 meegenomen in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat en paragraaf foutenherstel in de grondslagen.

7.0 Liquide middelen

x € 1.000	2015	2014
Vrij opneembare banktegoeden	43.874	46.592
TOTAAL	43.874	46.592

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

8.0 Groepsvermogen

x € 1.000	Kapitaal	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2015</i>	-	12.430	2.392.831	2.405.261
Mutaties in het boekjaar				
- Resultaat boekjaar	-	898	284.706	285.604
STAND PER 31 DECEMBER 2015	-	13.328	2.677.537	2.690.865

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

x € 1.000	2015	2014
Sociaal vastgoed in ontwikkeling		
<i>Stand per 1 januari</i>	2.503	748
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	10.033	2.503
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-2.503	-748
Herclassificatie	-	-
STAND PER 31 DECEMBER	10.033	2.503
Looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd < 5 jaar	10.033	2.503

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt nihil. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 10,0 miljoen. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>	29.362	10.266
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-23.792	19.096
STAND PER 31 DECEMBER	5.570	29.362

De voorziening latente belastingen in 2015 heeft betrekking de geprognoseerde verkopen in de komende vijf jaar (2.197 stuks) met een fiscale waarde van € 72,2 miljoen en een commerciële waarde van € 91,5 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is lager dan de boekwaarde. Het verschil is contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,92%. De gemiddelde looptijd bedraagt drie jaar. De contante waarde van dit verschil is € 18,8 miljoen en geeft een belastinglatentie van € 4,7 miljoen. Daarnaast is er sprake van een waarde verschil tussen fiscaal en commercieel met betrekking tot het gebouw Beurs van Berlage en dat geeft een contante gemaakte latentie van € 0,9 miljoen.

Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 22,6. De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet op korte termijn afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 364 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 454 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 22,6 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

9.3 Voorziening deelnemingen

x € 1.000	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>	100	100
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	1.038	-
- Vrijval	-100	-
STAND PER 31 DECEMBER	1.038	100

9.4 Overige voorzieningen

x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari	4.071	3.186
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	24	1.416
- Onttrekking	-415	-531
STAND PER 31 DECEMBER	3.680	4.071

De overige voorzieningen hebben onder andere betrekking op verlieslatende contracten en op juridische geschillen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3,7 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,0 miljoen.

Langlopende schulden

	10.1	10.2	
x € 1.000	Schulden / leningen overheid	Schulden / leningen kredietinstellingen	Totaal
Schuldrestant	468	1.509.331	1.509.799
Kortlopende schulden	-22	-93.701	-93.723
Stand per 1 januari 2015	446	1.415.630	1.416.076
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Opgenomen geldleningen	-	600	600
Vervallen consolidaties	-	-600	-600
Contractaflossingen boekjaar	-22	-140.471	-140.493
Saldo	-22	-140.471	-140.493
Stand per 31 december 2015			
Schuldrestant	446	1.368.860	1.369.306
Aflossingsverplichting komend jaar	-446	-37.032	-37.478
	-	1.331.828	1.331.828
Looptijd korter dan 1 jaar	446	37.032	37.478
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-	158.779	158.779
Looptijd langer dan 5 jaar	-	1.173.049	1.173.049

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.352,2 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 17,1 miljoen op verbindingen. De vervallen consolidatie heeft betrekking op VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IBBA); hiervan is het deelnemingspercentage gedaald van 50% naar 40%.

Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuld-restant van € 1.352,2 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.348,4 miljoen (2014: € 1.438,7 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het restant van € 3,8 miljoen wordt geborgd door de gemeenten Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,92% (2014: 3,90%). 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	849.235
Variabel rentende leningen	20.000
Basisrenteleningen	482.989
STAND PER 31 DECEMBER 2015	1.352.224

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, voor variabel rentende leningen 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 0,14% en 0,22%.

Rente-risico

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.

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.

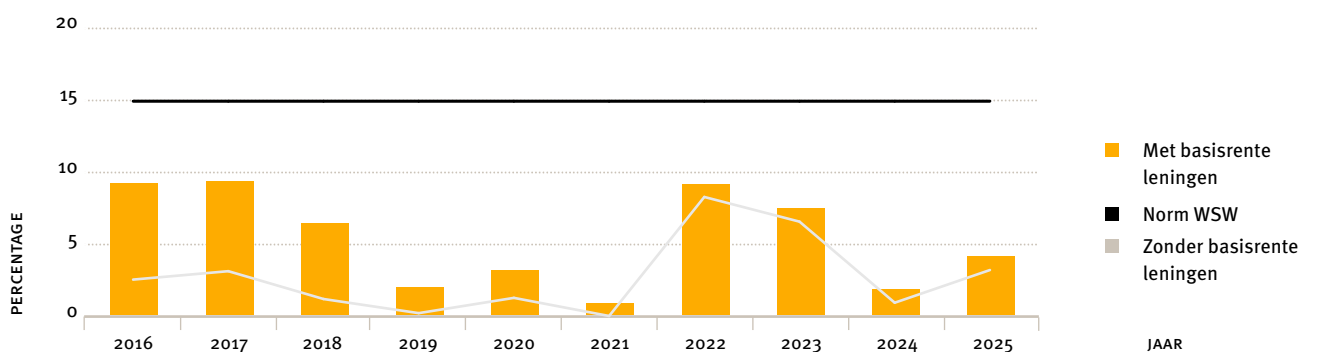
De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 214,8 miljoen en € 207,3 miljoen in respectievelijk 2016 en 2017.

De bedragen zijn onderverdeeld in:

<i>x € miljoenen</i>	2016	2017
Renteconversie regulier	0,0	0,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	20,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	180,3	165,5
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	14,5	41,8
TOTAAL	214,8	207,3

Ontwikkeling renterisico



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	866.488
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	479.796
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	4.140
Overige	1.800
STAND PER 31 DECEMBER 2015	1.352.224

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 2015 32,2 jaar (2014: 30,7 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 7,83 jaar (2014: 7,83 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 januari 2015	3.000	13.945	469	6.500	23.914
Totaal mutaties	-	-309	-23	-6.500	-6.832
SCHULD ULTIMO 2015	3.000	13.636	446	-	17.082

VOF Ik bouw betaalbaar in Almere (IbbA)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn ieder voor de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG 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 drie 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 een variabel rentende geldlening van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2015 is € 2,5 miljoen op deze geldlening opgenomen. Voor deze opgenomen financieringen, in totaal € 7,5 miljoen waarvan het aandeel voor De Key € 3,0 miljoen bedraagt, 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, waarvan de eerste tranche van € 13,4 miljoen is gestort op 14 september 2012 en afloopt op 15 september 2017. De tweede tranche van € 1,2 miljoen is gestort op 5 juli 2013 en loopt af op 15 september 2017. Op rentevastperiode 15 september 2015 zijn de beide tranches samengevoegd tot een lening waarvan het schuldrestant ultimo 2015 € 13,636 miljoen bedraagt. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is tot einde looptijd 15 september 2017 vastgesteld op 1,695% inclusief de opslagen.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het winkelcentrum aan de Karspeldreef te Amsterdam. Aan deze lening zijn de volgende convenanten verbonden:

- Debt Service Coverage Rate 1,4
- Loan to Value > 60% en < 66,1%

Aan dit convenant wordt voldaan.

Lloyd Hotel Beheer B.V.

Lloyd Beheer B.V. heeft een lening van het NRF-fonds. De lening heeft een nominale waarde van € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijks annuïteiten met een rentepercentage van 1,3% per jaar. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening is verstrekt onder garantie van de

gemeente Amsterdam, waarvan het schuldrestant ultimo 2015 € 0,446 miljoen bedraagt.

Daarnaast heeft Woonstichting Lieven de Key op 29 juni 2015 een lening van nominaal € 7,580 miljoen verstrekt. De looptijd bedraagt 15 jaar. De aflossing geschiedt jaarlijks op basis van gelijke delen met een rentepercentage van 3,41% per jaar. De lening wordt vanwege de verkoop in 2016 in het geheel afgelost.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

De FGH Bank lening van € 6,5 miljoen ten behoeve van het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 171, 175 en 179-189 te Amsterdam is op 1 februari 2015 in het geheel afgelost.

De stichting Beheer Hoogte Kadijk is eigenaar van het kantoorpand waarin Lieven de Key is gevestigd.

Woonstichting Lieven de Key heeft op 29 juni 2015 een lening van nominaal € 6,960 miljoen verstrekt. De looptijd bedraagt 15 jaar. De aflossing geschiedt jaarlijks op basis van gelijke delen met een rentepercentage van 3,41% per jaar.

10.3 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari	4.219	3.425
- Vermeerdering waarborgsommen	636	795
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-403	-14
- Aflossing	-	-
- Rente	13	13
STAND PER 31 DECEMBER	4.465	4.219

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

x € 1.000	2015	2014
Kasgeldleningen	-	-
Bankkrediet	256	1.503
Kortlopend deel langlopende schulden	37.478	93.701
TOTAAL	37.734	95.204

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2015 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit x € 1.000.000	Entiteit
BNG	25 1 M Euribor + 1,5% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,25% per jaar	De Key
ABN AMRO	25 1 M Euribor + 1,3% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,5% per jaar	De Key

De kredietfaciliteit van de BNG Bank is met ingang van 1 januari 2015 verlaagd naar € 25 miljoen. De krediet faciliteit van de ABN AMRO is per 31 maart 2016 beëindigd. Op 31 december 2015 wordt geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2015	2014
IJburgermaatschappij C.V.	10.806	10.422
TOTAAL	10.806	10.422

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 Overlopende passiva

x € 1.000	2015	2014
Niet vervallen rente op geldleningen	20.526	21.506
Te verrekenen met bewoners	2.318	2.954
Vooruitontvangen huur	15.300	14.635
Nog te betalen kosten	31.661	22.578
TOTAAL	69.805	61.673

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 toegelaten instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde, rente-, en kasstroomrisico's, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen en om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2015 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van in totaal € 50,0 miljoen.

Per 31 december 2015 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan	Tussen	Langer dan
	1 jaar	1 en 5 jaar	5 jaar
Leningen	36,7	145,5	1.170,1
Kasgeldleningen	0		

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van de volgende 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 € 50,0 miljoen. Samen met de stand liquide middelen (€ 20,4 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 70,4 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 € 19,8 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 28,4 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2015 geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft geen significante concentraties van het kredietrisico.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,8 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 2015 € 1.971,9 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 2015. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 1.352,2 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2015 € 17,9 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 2015. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 17,1 miljoen exclusief interne leningen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2015 € 59,9 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 2015. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 50,1 miljoen.

Valutarisico

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

Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2015 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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft de saneringsheffing voor 2015 en 2016 op nul euro gesteld en aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2020 van circa € 60 per zelfstandige woongelegenheid en een heffing van circa € 30 per onzelfstandige woongelegenheid. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2015 € 0,0 miljoen
- 2016 € 0,0 miljoen
- 2017 € 1,706 miljoen
- 2018 € 1,682 miljoen
- 2019 € 1,692 miljoen
- 2020 € 1,704 miljoen

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

Diverse vennootschappen onder Holding De Key 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.

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.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 6 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 1,1 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2015 € 51,9 miljoen (ultimo 2014: € 55,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2014: 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.

Volmacht WSW

Woonstichting Lieven de Key heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 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 hypotheekvestiging op het onderliggende vastgoed dat de woonstichting in onderpand heeft gegeven.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 3,9 miljoen). In 2015 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegane garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille worden hergefinancierd. Voor de afbouw van de afgegeven garanties is een voorziening in de jaarrekening opgenomen. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie in 2016 zijn afgerond.

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 BNG 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 drie 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 een geldlening met een variabele hoofdsom en een variabele rente van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2015 was deze geldlening volgetrokken.

Voor deze financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Scheepmakerskwartier in Haarlem

Holding De Key B.V. heeft een garantie aan de gemeente Haarlem afgegeven voor de nakoming door de Principaal B.V. van diens verplichtingen voortvloeiende uit de op 26 oktober 2011 gesloten realisatieovereenkomst. Deze verplichtingen zijn van toepassing op fase 1 en de bouw is in 2014 gestart. In 2015 zijn alle kavels in dit project verkocht.

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 de reeds gemaakte en geprognosticeerde kosten is de kans klein, dat deze garantie materiële gevolgen heeft voor De Key.

Aangegane investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 3,4 miljoen (2014: € 10,5 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 2,2 miljoen (2014: € 2,1 miljoen) tot het jaar 2089.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2015 zijn 21 (2014: 155) woningen 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.

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:

Holding De Key B.V.
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.
Bouwen De Principaal B.V.
Lloyd Hotel Beheer B.V.
Bouwloods De Principaal III B.V.
Monumenten De Key B.V.

Driedee B.V.
 Winkelcentrum De Kameleon B.V.
 De Principaal B.V.
 Far West Holding B.V.
 Diensten De Key B.V.
 Far West Projecten B.V.
 De Beurs van De Key B.V.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2015 voor een bedrag van € 6,5 miljoen aan overige verplichtingen (2014: € 7,4 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
Korter dan 1 jaar	3.469
Tussen 1 en 5 jaar	2.686
Langer dan 5 jaar	371
TOTAAL	6.526

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2015	2014
Netto huren	212.687	209.255
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.469	-4.876
TOTAAL	208.218	204.379

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,09% (2014: 1,54%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,01% (2014: 0,02%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2015 verhoogd met gemiddeld 2,130% (2014: 3,980%).

13 Opbrengsten 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.

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2015	2014
Erfpacht	2.501	2.677
Belastingen exploitatie	9.356	9.744
Verzekeringen	1.489	1.679
Mutatie dubieuze debiteuren	-63	94
Verhuurderheffing	18.825	16.700
Overig	340	193
TOTAAL	32.448	31.087

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2015	2014
Planmatig onderhoud	32.744	20.304
Mutatieonderhoud	6.515	5.866
Reparatie- / klachtenonderhoud	10.196	11.109
Toegerekende organisatiekosten	-3.185	-3.171
TOTAAL	46.270	34.108

In 2015 is de post vooruitbetaalde onderhoudskosten in VvE's verwerkt in de marktwaarde in verhuurde staat. De bijdrage die aan de VvE's voor planmatig onderhoud is betaald is volledig verantwoord in de post planmatig in 2015. In 2014 werd het deel dat werd gespaard als vooruitbetaalde kosten op de balans verantwoord. Het verschil bedraagt € 5,9 miljoen. Voor een nadere toelichting zie paragraaf foutenherstel in de grondslagen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2015	2014
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	334	230
Algemeen beheer VvE's	1.811	1.764
Toegerekende organisatiekosten	15.664	11.399
Diversen	3.564	9.333
TOTAAL	21.373	22.726

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. Dit bedrag is geheel toegerekend aan de overige organisatiekosten. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten.

Lonen en salarissen

x € 1.000	2015	2014
Salarissen	15.580	15.416
Sociale lasten	2.407	2.533
Pensioenen	3.136	3.597
Overige personeelskosten	1.742	1.344
TOTAAL	22.865	22.890

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2015 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar het aantal vaste fte's 296 (2014: 301). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Fte's	2015	2014
Staf en Financiën	67	61
Wonen	127	134
Ontwikkeling	21	25
Onderhoud	81	81
TOTAAL	296	301

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.

Per 31 december 2015 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 109%. De geschatte dekkinggraad 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 (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2015 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, Vinkenstraat, Sophiaweg, Tabak I + II, Deo Terrein, Rieteiland Oost en Scheepmakerskwartier.

18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden

In 2015 zijn vanuit bestaand bezit 372 woningen en 47 niet-woningen verkocht (2014: 452 woningen en 9 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 57 niet-woningen en verkoop van 1 grondpositie uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2014: 4 niet-woningen). 113 woningen, 3 niet-woningen en 1 grondpositie zijn verkocht vanuit transformatieprojecten (2014: 5 woningen en 2 niet-woningen). Uit nieuwbouw zijn 9 woningen en 61 niet-woningen verkocht (2014: 45 woningen en 161 niet-woningen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2015 circa 70% van de verkoopprijs van deze complexen (2014: 75%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie. De boekwaarde van grondpositie en transformatieprojecten is gelijk aan of hoger dan de ingeschatte verkoopprijs.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

x € 1.000	2015	2014
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	22.110	871
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	199.177	49.027
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-8.149	-61
TOTAAL	213.138	49.837

De waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging 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

x € 1.000	2015	2014
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	1.828	-788
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	32	614
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	8.956	-242
TOTAAL	10.816	-416

De waardeverandering op grond- en ontwikkelposities is de mutatie als gevolg van (her) taxaties. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft met name de mutaties in de volgende projecten. Op het project Sonneborn is gedoteerd aan de voorziening voor € 1,1 miljoen aan de hand van een hertaxatie. Op de volgende projecten is een voorziening vrijgevallen: Tabak I en II (€ 0,8 miljoen), Blok 59 (€ 0,2 miljoen) en Vinkenstraat (€ 0,1 miljoen).

De waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop is de vrijval van de verkooppositie Nieuwezijds Voorburgwal in verband met de verkoop van Tabak I en II, de overheveling van parkeerplaatsen uit Blok 52 naar de T.I. en de hertaxatie van Verspronckweg.

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 € 3.883 miljoen (2014: € 3.681,5 miljoen).

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De actuele waarde is berekend met de taxatie management support van MSCI. Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen

en uitvoeringsrichtlijnen die door Woonstichting De Key zijn opgesteld.

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2015 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderingen uitgevoerd en tevens voor 10% van deze selectie een geveltaxatie uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De taxateur heeft een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de waarderingen per 31 december 2015.

Onder marktwaarde in verhuurde staat wordt verstaan: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten (o.a. kosten voor juridische/makelaarsadvies en notariskosten), genormeerd op 3% overdrachtskosten voor de woningportefeuille en 7% overdrachtskosten voor BOG en overig vastgoed, in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het MSC I rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar. Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde".

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- disconteringsvoet van 6,7% (2014: 7,4%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,8% (2014: 5,8%)
- exit yield doorexpluiten na 15 jaar 5,5% (2014: 5,8%)
- vrije verkoopwaarde per VHE € 189.776 (2014 : € 172.634)
- contractuur per eenheid per maand € 494 (2014: € 476)

- markthuur per eenheid per maand € 716 (2014: € 694)
- beheerkosten per eenheid per jaar € 400 (2014: € 354)
- onderhoudskosten per eenheid per jaar € 721 (2014: € 717)
- belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 348 (2014: € 315)

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de BOG-portefeuille zijn:

- gemiddelde disconteringsvoet van 7,9% (2014: 7,7%-8,4%)
- gemiddelde exit yield doorexpluiten 9,4% (2014: 7,3%-12%)
- contractuur per m2 per jaar € 119 (2014: € 122)
- markthuur per m2 per jaar € 121 (2014: € 121)
- onderhoudskosten per m2 € 5,0 (2014: € 5,5)
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,7% (2014: 2,4%)
- zakelijke lasten per m2 € 7,8 (2014: € 5,3)

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

- disconteringsvoet 7,5% (2014: 7,4%)
- exit yield 8,1% (2014: 7,3%)
- contractuur per contract € 86 (2014: € 57)
- markthuur per contract € 123 (2014: € 123)
- onderhoudskosten per eenheid € 47 (2014: € 70)
- beheerkosten per eenheid € 25 (2014: € 35)
- zakelijke lasten per contract € 48 (2014: € 83)

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2015 bedraagt de basis IRS 1,76% (2014: 1,76%) en de risico-opslag 4,94% (2014: 5,64%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 6,7% (2014: 7,4%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 5,09% tot 7,10% (2014: 6,65% tot 7,70%).

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- 1 locatieveroudering;
- 2 economische / markttechnische veroudering;
- 3 technische veroudering.

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De gehanteerde exit yields van

het overgrote deel van de complexen liggen tussen de 3,51% en 11,26%. De exit yields van enkele specifieke complexen zijn intern geanalyseerd en vallen buiten de genoemde bandbreedte.

De op de markt, waarop de toegelaten instelling actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur. Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Inflatie	Parameter is voorgeschreven in het MSCI rekenmodel
Vrije verkoopwaarde	Afgeleid van de WOZ-waarde, externe taxaties, marktadviezen en marktrapportages van de NVM; getoetst door externe taxateur
Markthuur	Afgeleid van WOZ-waarde en extern marktadvies; getoetst door externe taxateur
Exploitatiekosten	Ontleend aan de Vastgoedexploitatiewijzer (VEX) en het handboek marktwaarde voor beheerlasten.
Erfpacht	Conform afspraken met Gemeente Amsterdam vastgelegd in Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE)
Mutatiegraad	Gebaseerd op 5-jaars voortschrijdend gemiddelde binnen een bandbreedte die is afgestemd met de externe taxateur
Ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur	Afgestemd met externe taxateur

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 in onderhandeling of niet aanwezig. In de toekomst kan de marktwaarde in verhuurde staat verder afnemen als in de prestatie-afspraken tussen de corporatie en gemeenten meer beklemmingen ten aanzien van het vastgoed worden afgesproken.

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2015 met € 201 miljoen toegenomen van € 3.681,5 miljoen naar € 3.882,5 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd.

x € 1.000	
Investerings	4.106
Desinvesteringen	-63.637
Oplevering nieuwbouw/transformatie	2.172
Herclassificatie uit kortlopende vorderingen	37.104
Herwaarderingen	221.287
TOTAAL MUTATIES WAARDERING	201.032

Investerings

In 2015 is voor een bedrag van € 4,1 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

Desinvesteringen

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 63,6 miljoen gedaald.

Opleveringen Nieuwbouw/transformatie

De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 6,5 miljoen geweest, het geactiveerde verlies bedroeg € 4,3 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 2,2 miljoen toegenomen. De voornaamste opleveringen betreft Sophiaweg in Zandvoort.

Herclassificatie uit kortlopende vordering

Zie voor een nadere toelichting de post fouterstel in de waarderingsgrondslagen.

Herwaardering woningen

De brutowaarde van het overeenkomstig bezit van de woningportefeuille op 31 december 2014 bedroeg € 3.296,3 miljoen. Op 31 december 2015 is de waarde toegenomen met € 313 miljoen tot € 3.609,3 miljoen. Dit is een ontwikkeling van 9,1%. Het verschil tussen de bruto open marktwaarde en de netto open marktwaarde betreft de verkoopkosten. Bij woningen is dat 3%. De netto open marktwaarde bedraagt € 3.504,2 miljoen. De marktwaarde van onze tijdelijke eenheden bedraagt € 14,0 miljoen. De totale netto open marktwaarde in de toegelaten instelling bedraagt € 3.518,2 miljoen.

a. Ontwikkeling verkopen

De verkoopwaarde is in 2015 met 9,9% gestegen. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 187,5 mln. Ten opzichte van 2014 is er rekening gehouden met een verkoopwaardestijging van 9,1% in 2015. De verkoopwaardeontwikkeling is voorzichtiger ingeschat dan in 2014 waardoor deze een negatief effect heeft van € 10,4 miljoen. In 2015 is met een hogere mutatiegraad uitponden rekening gehouden, dit houdt verband met de gestegen verkoopkans van een woning bij mutatie. Verder vindt verschuiving plaats tussen doorexploiteren en uitponden. Dit heeft in totaal een positief effect van € 26,5 miljoen.

b. Ontwikkeling huur

De effecten van de verandering in 2015 van de actuele huur als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging, de aanpassing van de maximaal redelijke huur als gevolg van het nieuwe woningwaarderingssysteem en de positieve stijging van de markthuur in 2015 hebben respectievelijk 1,7%, +/- 0,1% en 0,5% effect op de markthuur. De totale stijging op de marktwaarde is € 67,1 miljoen. Verleden jaar werd rekening gehouden met een huurverhoging van inflatie + 1%, nu gaan we uit van inflatie + 0,5% voor 3 jaar. Dit heeft een effect van +/- € 32,5 mln. De mutaties in percentage huurderiving en mutatiegraad hebben een positief effect van € 2,7 miljoen.

c. Verhuurderheffing en disconteringsvoet

Verhuurderheffing

In 2015 wordt de verhuurderheffing voor alle jaren ingerekend als kasstroom. In 2014 werd na 2017 een afslag genomen op de disconteringsvoet vanwege het risico dat de verhuurderheffing wordt verlengd. Het inrekenen van de verhuurderheffing heeft een effect van +/- € 104,6 miljoen.

Disconteringsvoet

Omdat de manier van inrekenen van de verhuurderheffing anders is dan verleden jaar en de markt niet anders reageert op de verhuurderheffing, is de disconteringsvoet aangepast. Tevens zien we dat de markt veel positiever is geworden wat ook een effect heeft op de disconteringsvoet. Deze beide gegevens versterken elkaar en resulteren in een positief effect van € 147,2 miljoen.

In 2015 wordt het vooruitbetaalde aandeel in de reservering planmatig onderhoud in VvE's nu verantwoord in de marktwaarde in verhuurde staat. Het gespaarde aandeel in het reservefonds indien sprake is van meer dan voldoende middelen om toekomstig onderhoud uit te voeren in de VvE's zorgt voor minder risico en heeft dus een positieve invloed op de beslissing van een koper. Dit effect is verwerkt in de disconteringsvoet in 2015. De marktwaarde is met € 32,0 miljoen gestegen door het opnemen van de VvE-bijdrage.

d. Kosten

De onderhoudskosten zijn herbeoordeeld en geactualiseerd aan de hand van de Vex-normen. De beheerslasten zijn herbeoordeeld en geactualiseerd aan de hand van het

handboek marktwaarde. Dit samen levert een daling van de marktwaarde op van € 36 miljoen.

e. Parameters

De Exit yield is gekoppeld aan de disconteringsvoet; omdat deze is aangepast, is de Exit Yield ook aangepast. Dit heeft een positief effect van € 33,5 miljoen.

Herwaardering BOG en parkeren

De bruto open marktwaarde van het overeenkomstig bezit van de BOG-portefeuille op 31 december 2014 bedroeg € 265 miljoen. Op 31 december 2015 is de waarde gedaald met € 20 miljoen tot € 245 miljoen. De bruto open marktwaarde van het overeenkomstig bezit van de parkeer-portefeuille op 31 december 2014 bedroeg € 75 miljoen. Op 31 december 2015 is de waarde gedaald met € 1 miljoen tot € 74 miljoen. De netto open marktwaarde van de BOG-portefeuille en parkeren bedraagt respectievelijk € 228,4 miljoen en € 69,3 miljoen. De netto open marktwaarde van het vastgoed in de verbindingen bedraagt € 66,6 miljoen.

Contractwijzigingen in 2015 en aanpassingen in de verwachting van de ontwikkeling van de markthuren verklaren het grootste deel van de daling van de marktwaarde. De disconteringsvoet en Exit Yield zijn in tegenstelling tot verleden jaar niet aangepast. Deze waren verleden jaar al bijgesteld en de signalen uit de markt zorgen niet voor een nieuwe aanpassing.

Schattingselementen bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

Omdat de woningen veruit het grootste deel van de waardering voor hun rekening nemen, hebben we voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. In onderstaande tabel kunt u zien welke scenario's dit zijn en welk effect deze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

MARKTWAARDE:	WONINGEN	NETTO OPEN MARKTWAARDE	3.504.179 x € 1.000	
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	3 jaar + 0,5%	alle jaren op inflatie	-18.539	-0,5%
Disconteringsvoet	diverse %	+ 0,4%	-102.365	-2,9%
Onderhoud	diverse €	-/- € 100 per vhe	-23.641	-0,7%
Leegwaardestijging	Stijging 2 jaar boven inflatie volgens handboek marktwaarde	op inflatie vanaf 2016	-93.755	-2,7%

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

Ondanks dat Woonstichting De Key in de balans de post vastgoed in exploitatie heeft gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat wordt in deze paragraaf een toelichting gegeven op de waardering wanneer het vastgoed tegen bedrijfswaarde wordt gewaardeerd. Beide waarderingsgrondslagen gebruikt Woonstichting De Key bij het maken van interne besluitvorming.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

Kasstroongenererende eenheden

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van Woonstichting De Key zijn gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van marktgebieden. De verschillende marktgebieden bestaan uit clusters van buurten. De complexindeling (zijnde de kasstroongenererende eenheid) sluit hierbij aan.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroongenererende eenheden.

De kasstroombegrotingen zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroongenererende eenheid.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABELE LASTEN	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
2015	0,60%	1,00%		0,35%		1,86%		1,25%		2,00%
2016	1,20%	2,00%	0,68%	0,27%	1,98%	1,84%	1,40%	3,00%	1,40%	3,00%
2017	1,44%	2,00%	0,50%	0,20%	1,97%	1,82%	1,73%	3,00%	1,73%	3,00%
2018	1,61%	2,00%	0,47%	0,18%	1,89%	1,81%	1,96%	3,00%	1,96%	3,00%
2019	1,73%	2,00%	0,43%	0,16%	1,89%	1,80%	2,12%	3,00%	2,12%	3,00%
2020	2,00%	2,00%	0,43%	0,00%	1,90%	1,80%	2,50%	3,00%	2,50%	3,00%
2021 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	1,90%	1,80%	2,50%	3,00%	2,50%	3,00%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2014: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2015 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2014: 5 jaar);
- in 2015 is de huurontwikkeling conform 2014 afgetoet overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad in huurklassen ultimo 2020;
- disconteringsvoet van 5,00% (2014: 5,25%);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2014:

De kasstroombegrotingen zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op de erfpachtadministratie.

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 9.028 verhuureenheden (2014: 8.800 verhuureenheden) geclassificeerd voor de verkoop. Hierin zijn 571 eenheden begrepen die in 2016 en 2017 complexgewijs worden verkocht. Naar verwachting zullen 2.197 woningen (2014: 1.943 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 457,4 miljoen (2014: € 297,8 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbesteding van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van het Autoriteit Woningcorporaties (2014: dezelfde systematiek).

- ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 25,7 jaar (2014: 25,5 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, wat betekent dat binnen een tijdshorizon van 15 jaar een ingreep in de fundering zal plaats vinden.
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2014: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de

- ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.
- voor de verhuurderheffing is rekening gehouden met een stijgend tarief van 4,49% in 2015, 4,91% in 2016 naar 5,39% in 2017 en verder (2014: gelijke percentages). De hoogte van de verhuurderheffing is verder afhankelijk van de stijging van de verkoopprijzen in de markt.
 - de restwaarde voor zelfstandige woningen is conform de richtlijnen van externe toezichthouders € 5.000 per zelfstandige woning (2014: € 5.000) en € 2500 bij onzelfstandige woningen (2014: € 2.500)
 - klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 253 per verhuureenheid (2014: € 246)
 - planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex; € 485 per verhuureenheid (2014: € 473)
 - belastingen en verzekeringen: € 189 per verhuureenheid (2014: € 189)

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 € 39,3 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2014	1.883.039
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-165.899
Effect één jaar opschuiven	202.654
	36.755
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Nieuwbouw bezit	3.918
Sloop en overige mutaties	-3.407
	511
<i>Verkoop</i>	54.646
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	52.254
Disconteringsvoet	53.744
Levensduren	8.206
	114.204
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	-152.787
Onderhoudskosten	-60.843
Zakelijke en overige lasten	28.051
Personeelskosten	-44.934
Verhuurderheffing	-11.345
	-241.858
<i>Totaal mutaties</i>	-35.742
BEDRIJFSWAARDE 2015	1.847.297

Autonome ontwikkeling + € 36,8 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2015 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2015). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2015 wegvallen (-€ 165,9 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 202,7 miljoen).

Voorraadmutaties + € 0,5 miljoen

In 2015 zijn verhuureenheden opgeleverd vanuit de projecten Sophiaweg en Kop Wibaut. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde met € 3,9 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 3,4 miljoen.

Verkoop +€ 54,6 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. In 2015 is het aantal gerealiseerde verkopen door Woonstichting De Key hoger dan de ingerekende verkopen voor het jaar 2015 in de bedrijfswaarde 2014. Hierdoor blijven minder

woningen in exploitatie. Hierdoor neemt bedrijfswaarde af met € 38,1 miljoen. In de bedrijfswaarde 2015 (periode 2016-2020) worden meer eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2014 (periode 2015-2019). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 92,7 miljoen toe. Dit betreft verkopen in de toegelaten instelling (€ 39,4 miljoen) en verkopen in de verbindingen (€ 53,3 miljoen).

Parameterwijzigingen + € 114,2 miljoen

Ten opzichte van 2014 is de inschatting van de autoriteit woningcorporaties dat de prijs-, loon- en onderhoudsindex voor 2015 lager is. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 63,4 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 124,3 miljoen. De verkoopopbrengsten nemen met € 8,6 miljoen af. De levensduur is met 0,2 jaar toegenomen, waardoor de bedrijfswaarde met € 8,2 miljoen toeneemt. De disconteringsvoet is verlaagd van 5,25% naar 5,0%. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 53,7 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten - € 241,9 miljoen

In samenhang met de invoering van de verhuurderheffing is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Vanaf 2016 tot en met 2020 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van gemiddeld 0,26% (2014: eerste 10 jaar 1,5%). De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. Bovendien is de liberalisatiegrens voor de jaren 2016 tot en met 2018 niet geïndexeerd. Als gevolg van het nieuwe huurbeleid neemt de bedrijfswaarde af met € 91,8 miljoen. Door een lichte stijging van de huurderving bij met name bedrijfs onroerend goed neemt de bedrijfswaarde met € 2,1 miljoen af. Als gevolg van de verkopen in de verbindingen neemt de bedrijfswaarde met € 58,9 miljoen af.

Als gevolg van de positieve ontwikkeling van de WOZ-waarde neemt de verhuurderheffing toe, waardoor de bedrijfswaarde afneemt met € 11,3 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 60,9 miljoen door hogere onderhoudslasten. Door lagere portefeuillelasten en zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde toe met € 28,1 miljoen. De bedrijfswaarde neemt af met € 44,9 miljoen door hogere organisatiekosten.

Bedrijfswaarde dVi 2015

De bedrijfswaarde voor de dVi 2015 is gebaseerd op de uitgangspunten van de autoriteit woningcorporaties en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

Bedrijfswaarde 2015	1.847.297
Af: bedrijfswaarde verbindingen	66.198
Bedrijfswaarde Woonstichting De Key	1.781.099
Af:	
Waardering niet-Daeb op basis van doorexpluiten	10.107
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	3.580
BEDRIJFSWAARDE dVi 2015	1.767.412

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, 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 € 1.000	x € 1.000	In %
Bedrijfswaarde 2015			1.847.297		
Huurverhoging	Opslag op inflatie tot 2021	Inflatie	1.828.963	-18.334	-0,99%
Disconteringsvoet	5%	5,25%	1.802.468	-44.829	-2,43%
Hogere onderhoudskosten	MJB 2016-2020	Per VHE + €100	1.785.216	-62.081	-3,37%
Leegwaardestijging	Handboek marktwaarde	Inflatie	1.844.775	-2.522	-0,14%
Verhuurderheffing	Conform Wet maatregelen	Vanaf 2018 op sectorniveau	1.752.742	-94.555	-5,13%
	Woningmarkt	€ 2,5 miljard			

Het beperkte effect op de bedrijfswaarde van de leegwaardestijging is het gevolg van het feit dat de lagere verkoopwaarde grotendeels wordt gecompenseerd door een lagere verhuurderheffing.

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2015	2014
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.941	1.800
TOTAAL	2.941	1.800

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2015	2014
Rentelasten en soortgelijke kosten	-57.664	-59.623
TOTAAL	-57.664	-59.623

Op de rentelasten is € 2,6 miljoen (2014: € 3,3 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

23 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2015	2014
Belastingen lopend jaar	-299	388
Belastingen voorgaand jaar	-	-
Mutatie latente belastingen	5.346	18.325
TOTAAL	5.047	18.713

De acute belastingen boekjaar voor de fiscale eenheid is als volgt bepaald:

x € 1.000		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		279.032
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-223.954	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-15.861	
- Fiscaal verkoop resultaat	3.427	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-11.206	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-247.594	

Belastbaar bedrag	31.438
Af: verliescompensatie	-31.438

ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID -

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2014: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2015	2014
IJburgermaatschappij C.V.	189	61
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	1	-46
Stedenfonds Amsterdam N.V.	54	147
TOTAAL	244	162

Honoraria van de accountant

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

x € 1.000	Ernst & Young Accountants 2015	Overig Ernst & Young 2015	Totaal 2015
Onderzoek van de jaarrekening 2015	260	-	260
Onderzoek van de jaarrekening 2014 ¹⁾	24	-	24
Andere controleopdrachten ¹⁾	11	-	11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	2	2
Andere niet controlediensten	-	36	36
TOTAAL	295	38	333

¹⁾ Kosten KPMG Accountants N.V.

x € 1.000	KPMG Accountants 2014	Overig KPMG 2014	Totaal KPMG netwerk 2014
Onderzoek van de jaarrekening 2014	317	-	317
Onderzoek van de jaarrekening 2013	69	-	69
Andere controleopdrachten	9	-	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	3	-	3
TOTAAL	398	-	398

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 balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2015	2014
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.057	2.622
	9.057	2.622
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	569.579	614.649
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.246.358	3.001.586
2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.112	7.620
	3.833.049	3.623.855
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	63.169	54.813
3.2 Vordering op groepsmaatschappijen	39.077	-
3.3 Andere deelnemingen	3.534	3.533
3.4 Latente belastingvorderingen	111.685	133.162
3.5 Overige vorderingen	2.038	2.011
	219.503	193.519
Totaal vaste activa	4.061.609	3.819.995
Vlottende activa		
4.0 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	11.431	3.816
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.592	8.561
Overige voorraden	17.769	23.325
	34.792	35.702
5.1 Onderhanden projecten	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.468	2.119
6.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	11.670	56.507
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	64	8.667
6.2 Overige vorderingen	2.286	2.859
Overlopende activa	9.356	52.139
	25.863	122.310
<i>Liquide middelen</i>	20.355	20.251
Totaal vlottende activa	81.010	178.263
TOTAAL ACTIVA	4.142.619	3.998.259

Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2015	2014
Eigen vermogen		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Wettelijke reserve deelnemingen	3.916	4.643
7.3 Overige reserves	2.664.497	2.378.960
Totaal eigen vermogen	2.668.413	2.383.603
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.033	2.503
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.693	29.362
Voorziening deelnemingen	6.336	6.355
Overige voorzieningen	3.692	3.536
Totaal voorzieningen	24.754	41.756
Langlopende schulden		
8.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.315.501	1.399.001
Overige schulden	4.445	4.155
Totaal langlopende schulden	1.319.946	1.403.156
Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	36.722	86.887
Schulden aan leveranciers	3.695	7.758
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	24.115	21.063
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.261	1.500
9.3 Overlopende passiva	57.713	52.536
Totaal kortlopende schulden	129.506	169.744
TOTAAL PASSIVA	4.142.619	3.998.259

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

x € 1.000

	2015	2014
Huuropbrengsten	203.283	198.109
Opbrengsten servicecontracten	17.494	15.380
Lasten servicecontracten	-17.954	-16.834
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-32.086	-30.329
Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.136	-33.895
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.235	-22.420
Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	103.366	110.011
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.601	18.001
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7.994	-4.478
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-393	13.523
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	96.376	90.673
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-8.141	-10.538
Toegerekende organisatiekosten	-537	-494
Boekwaarde verkocht vastgoedbeleggingen en voorraden	-69.983	-69.084
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	17.715	10.557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	211.396	51.379
Overige waardeveranderingen voorraden	10.244	-2.674
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	221.640	48.705
Overige organisatiekosten	-12.220	-15.366
Leefbaarheid	-2.019	-2.972
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.630	2.260
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.332	-59.844
Saldo financiële baten en lasten	-54.702	-57.584
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	273.387	106.874
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.193	15.642
10 Resultaat deelnemingen	8.230	1.185
RESULTAAT NA BELASTINGEN	284.810	123.701

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2015

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.

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 2015

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	2015	2014
Aanschaffingswaarde	5.770	7.340
Cumulatieve afschrijvingen	-3.148	-4.210
Boekwaarde per 1 januari	2.622	3.130
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	7.347	810
- Buitengebruikstelling	-1.919	-2.380
Afschrijvingen	-912	-1.318
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	1.919	2.855
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-	-475
Mutaties in de boekwaarde	6.435	-508
Boekwaarde per 31 december	9.057	2.622
Aanschaffingswaarde	11.198	5.770
Cumulatieve afschrijvingen	-2.141	-3.148
Boekwaarde per 31 december	9.057	2.622

Onder de investeringen is aankoop van het eigen kantoorpand aan de Turbinestraat opgenomen.

2.1 Vastgoedbeleggingen

<i>x € 1.000</i>	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in ex- ploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
Verkrijgingsprijzen	254.982	1.550.321
Cumulatieve waardeverminderingen	359.667	1.451.265
Marktwaarde per 1 januari 2015	614.649	3.001.586
Verkrijgingsprijzen	-32.107	32.107
Cumulatieve waardeverminderingen	-43.017	43.017
Schattingswijziging 2015	-75.124	75.124
Verkrijgingsprijzen	222.875	1.582.428
Cumulatieve waardeverminderingen	316.650	1.494.282
Marktwaarde per 1 januari 2015	539.525	3.076.710
<i>Mutaties 2015</i>		
Overboeking uit kortlopende vorderingen	1.220	35.884
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	571	5.926
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-596	-3.729
Investeringsen	71	3.087
Desinvesteringsen	-21.056	-41.221
Waardeverandering	20.368	199.177
Herclassificatie	29.476	-29.476
Totaal mutaties	30.054	169.648
<i>Stand per 31 december 2015</i>		
Verkrijgingsprijzen	211.981	1.569.309
Cumulatieve waardeverminderingen	357.598	1.677.049
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2015	569.579	3.246.358

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	2015	2014
Verrijgingsprijzen	10.700	6.008
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.583	-6.003
Marktwaarde per 1 januari	5.117	5
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	12.916	14.274
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.496	-9.408
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	4.325	308
Overboeking naar kosten	-107	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	-526	174
Waardeverandering	-8.148	-62
Totaal mutaties	1.964	5.112
<i>Stand per 31 december</i>		
Verrijgingsprijzen	17.011	10.700
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.932	-5.583
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	7.079	5.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.112	7.620
Voorziening onrendabel	-10.033	-2.503
TOTAAL	7.079	5.117

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.

Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	3.1	3.2	3.3
	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen
x € 1.000			
<i>Stand per 1 januari 2015</i>	55.793	-	3.533
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Dividend	-	-	-54
Investering	100	-	-
Desinvestering	-981	-	-
Nieuwe leningen	-	69.596	-
Aflossing	-	-20.148	-
Kortlopend deel lening	-	-10.371	-
Herrubricering voorziening	83	-	-
Resultaat deelnemingen	8.174	-	55
STAND PER 31 DECEMBER 2015	63.169	39.077	3.534

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.

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2015	Netto vermogenswaarde per 31 december 2014
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	61.757	53.334
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40%	1.412	1.478
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50%	-	-
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
TOTAAL			63.169	54.812

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000		2015	2014
Bouwen de Principaal B.V.		17.348	-
Far West Projecten B.V.		4.387	-
Winkelcentrum De Kameleon B.V.		348	-
Holding De Key B.V.		3.920	-
Diensten De Key B.V.		916	-
Stichting Beheer Hoogte Kadijk		6.496	-
De Principaal B.V.		5.344	-
Far West Holding B.V.		37	-
Bouwloods de Principaal III B.V.		281	-
TOTAAL		39.077	-

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 39,077 miljoen (2014: € nihil) met een vaste rente van 3,41%. De einddatum van de leningen is 29 juni 2030. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2015 € 59,9 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 2015. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 50,1 miljoen. Het verschil tussen € 39,077 miljoen en € 50,1 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen.

3.3 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto deelnemings- waarde per 31 december 2015	Netto deelnemings- waarde per 31 december 2014
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	26	25
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	3.262	3.262
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
TOTAAL			3.534	3.533

1) Doordat De Key de Starters Renteregeling heeft geïntroduceerd voor de doelgroep met een inkomen tot € 48.710,- wordt deelgenomen in Coöperatief 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 %
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</i>		
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. ²⁾	Amsterdam	100,00%
<i>Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)</i>		
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40,00%
V.O.F. Deo Terrein ¹⁾	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
VOF Nieuw Delfandplein ²⁾	Amsterdam	50,00%
<i>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</i>		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. ¹⁾	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. ¹⁾	Amsterdam	12,50%
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	³⁾

1) Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Holding De Key B.V.

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

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

3.4 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven. De latentie neemt af door een afname van de afschrijvingsruimte als gevolg van hogere WOZ-waarderingen en door verrekening van compensabele verliezen.

3.5 Overige vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.369	1.424
Overig vorderingen	669	587
TOTAAL	2.038	2.011

4.0 Voorraden

x € 1.000	2015	2014
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	11.750	4.213
Bijzondere waardevermindering	-319	-397
	11.431	3.816

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.714	8.979
Bijzondere waardevermindering	-122	-418
	5.592	8.561

Overige voorraden

Kosten grond- en ontwikkelposities	46.767	60.177
Bijzondere waardevermindering	-29.351	-37.264
Onderhoudsmaterialen	353	412
	17.769	23.325

TOTAAL VOORRADEN	34.792	35.702
-------------------------	---------------	---------------

5.1 Onderhanden projecten

x € 1.000	2015	2014
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten met voorziene verliezen	3.158	3.064
Af: gedeclareerde termijnen	-3.158	-3.064
TOTAAL	-	-

Het saldo onderhanden projecten betreft het project Kop Wibaut.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2015	2014
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	464	402
Diensten De Key B.V.	65	981
Lloyd Hotel Beheer B.V.	7.653	7.517
Monumenten De Key B.V.	9	37
Holding De Key B.V.	280	5.609
Exploitiemaatschappij De Key B.V.	1	-
De Principaal B.V.	1.387	18.033
Bouwen De Principaal B.V.	1.239	8.243
Bouwloods De Principaal B.V.	-	115
Bouwloods De Principaal II B.V.	-	10.165
Bouwloods De Principaal III B.V.	20	-
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	-	152
Driedee B.V.	121	223
Far West Holding B.V.	3	40
Far West Projecten B.V.	313	4.700
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	115	290
TOTAAL	11.670	55.507

6.2 Overige vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Debiteuren	1.462	1.193
Overige vorderingen	824	1.666
TOTAAL	2.286	2.859

7.0 Groepsvermogen

x € 1.000	7.1	7.2	7.3	Totaal
	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	
		deel-nemingen		
Stand per 1 januari 2015	-	12.430	2.392.831	2.405.261
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
- resultaat boekjaar	-	898	284.706	285.604
STAND PER 31 DECEMBER 2015	-	13.328	2.677.537	2.690.865

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 7.3 in de enkelvoudige jaarrekening.

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2015 € 45,- (2014 € 45,-).

7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 13,3 miljoen (2014: € 12,4 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6 en Beurs van Berlage Vastgoed B.V. In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 372 miljoen (2014: € 360 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bedraagt € 1.677 miljoen (2014: € 1.448 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 3,5 miljoen (2014: € 0,0 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM 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 niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2015	2014
Woonstichting De Key	284.810	123.701
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	86	53
Stichting Kantoorpand EMM	-	-
Stichting Loods 6	708	2.388
RESULTAAT VAN DE GROEP	285.604	126.142

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2015	2014
Woonstichting De Key	2.668.413	2.383.603
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-394	-781
Stichting Kantoorpand EMM	-	302
Stichting Loods 6	22.846	22.137
VERMOGEN VAN DE GROEP	2.690.865	2.405.261

In 2015 is Stichting Kantoorpand EMM gefuseerd met Stichting Beheer Hoogte Kadijk.

8.1 Schulden/Leningen overheids- en kredietinstellingen

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

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2015	2014
Bankkrediet	-	3
Kortlopend deel langlopende schulden	36.722	86.884
TOTAAL	36.722	86.887

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2015	2014
Holding De Key B.V.	20.115	20.115
Stichting Loods 6	4.000	-
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	-	468
Driedee B.V.	-	480
TOTAAL	24.115	21.063

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

9.3 Overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2015	2014
Nog te betalen rente geldleningen	19.767	21.506
Te verrekenen met bewoners	2.318	2.954
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	30	205
Vooruitontvangen huren	15.300	14.606
Nog te betalen kosten	20.298	13.264
TOTAAL	57.713	52.535

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 activa en verplichtingen**Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid**

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochter-ondernemingen 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 activa en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2015	2014
Far West Holding B.V.	-82	-4.438
Woningnet N.V.	-	-
IJburgermaatschappij C.V.	189	61
IJ-mij beheer B.V.	1	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	1	-46
Stedenfonds Amsterdam N.V.	54	146
Holding De Key B.V.	8.233	4.993
Fountainhead Enterprice B.V.	-	142
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-167	203
VvE Beheer Amsterdam B.V.	-	124
TOTAAL	8.229	1.185

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu (een lokale woningcorporatie naar Nederlands model) en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. Het doel van deze stichtingen is het leveren van een bijdrage aan de (volks)huisvesting in Paramaribo. Met financiële hulp en kennis van de Nederlandse Brasacorporaties is Sekrepatu in 15 jaar uitgegroeid tot een gerenommeerde lokale woningstichting met een woningbezit van 258 woningen verdeeld over een viertal complexen. Daarnaast voert Sekrepatu het sociaal beheer uit voor ruim 650 woningen, die in opdracht van de Surinaamse overheid zijn gebouwd. Voorts bezit Sekrepatu percelen bestemd voor verkoop en de mogelijke uitbreiding van het woningbezit.

De buitenlandse samenwerking tussen Brasa en Sekrepatu is niet uniek. Meerdere Nederlandse woningcorporaties hebben buitenlandse organisaties in o.m. Zuid-Afrika en Centraal Europa geholpen om de lokale huisvestingssituatie te verbeteren. Dit gebeurde door het verstrekken van garanties op de leningen die de lokale organisaties bij DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) hebben opgenomen voor de bouw van woningen. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur. Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Gewijzigd beleid in Nederland, maar ook de gewijzigde situatie bij de Brasacorporaties, zowel beleidsmatig als financieel, heeft ertoe geleid dat de corporaties hun verplichtingen en risico's in het buitenland willen afbouwen en zo mogelijk beëindigen. Brasa wil dit echter wel op correcte en verantwoorde wijze doen, zodat de investeringen niet verloren gaan en Sekrepatu in staat is

om zelfstandig haar activiteiten voort te zetten. Hiertoe hebben Sekrepatu en Brasa de mogelijkheden van lokale herfinanciering onderzocht, maar dit kon in 2015 niet worden gerealiseerd.

DIGH heeft aangegeven haar activiteiten te willen beëindigen en de door haar verstrekte leningen te willen overdragen aan de individuele corporaties.

Aangezien lokale herfinanciering in Suriname tegen conveniërende condities niet mogelijk blijkt, is herstructurering van de leningenportefeuille voorzien om hiermee de positie van Sekrepatu als financieel zelfstandige organisatie te kunnen borgen. De Brasacorporaties hebben hiertoe in 2015 de Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) opgericht. SFS neemt, na ontvangst van de benodigde vergunningen en goedkeuringen, de leningen over die DIGH aan Sekrepatu heeft verstrekt, waarbij tevens een sanering van de portefeuille zal plaatsvinden. De relatie van Sekrepatu met Brasa en SFS is dan in de toekomst alleen gericht op naleving van de gemaakte afspraken, met name de betalingen van rente en aflossing door Sekrepatu aan SFS.

Woonstichting Lieven de Key heeft in 2015 € 342.500,- naar de Stichting Brasa overgemaakt, welk bedrag gebruikt is voor de betaling van rente- en aflossingsverplichtingen door Woningstichting Sekrepatu van € 292.500,- en de dekking van de apparaatskosten van Stichting Brasa van € 50.000,-. Er zijn geen nieuwe en of aanvullende garanties voor buitenlandse activiteiten verstrekt.

Hiermee is ook in 2015 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

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 regelingen en verplichtingen.

Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en groepsmaatschappijen gekomen voor:

x € 1,-	2015	2014	2013
Bestuurders en voormalige bestuurders	702.556	716.676	700.028
Commissarissen en voormalige commissarissen	82.221	68.587	79.354
TOTAAL	784.777	785.262	779.382

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt € 0 (2014: € 0).

Het totale bedrag aan bestuurdersbezoldigingen is € 702.556 (2014: € 716.676).

Voor specifieke bedragen per bestuurder of voormalig bestuurder zie het onderdeel WNT.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

x € 1,-		Als lid van de Raad		Overige kosten	
Naam	Rol RvC	2015	2014	2015	2014
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	16.000	15.000	-	-
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	6.000	11.313	221	321
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	12.000	11.313	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	12.000	10.170	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	12.000	10.170	-	130
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid RvC	12.000	-	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	12.000	10.170	-	-
TOTAAL		82.000	68.136	221	451

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Met ingang van 1 januari 2013 is de voormalige Wet openbaarmaking uit publiek middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) gewijzigd in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke sector (WNT). Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting De Key van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse I.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Woonstichting De Key is € 203.400. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is bereken naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn van 1,0 fte. Voor de interim Directeur Vastgoed geldt volgens de duur van het dienstverband in 2015 een bezoldigingsmaximum van € 181.667.

Het WNT-maximum voor leden van de Raad van Commissarissen; is 15%(2014: 7,5%) voor de voorzitter en 10%(2014: 5%) voor overige leden van het bezoldigingsmaximum. De bezoldigingsmaxima zijn respectievelijk € 30.510 (2014: € 15.255) en € 20.340 (2014: € 10.170).

De bezoldiging kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

x € 1,-		2015	2014	2013
Naam	Functie			
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	174.341	177.573	-
R. C. Haans	Algemeen Directeur-Bestuurder	-	-	172.381
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	162.193	171.620	170.255
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	138.067	137.589	125.984
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	91.685	229.894	231.408
E.H.P Siersema	Interim Directeur Vastgoed	136.270	-	-
TOTAAL		702.556	716.676	700.028

De WNT bezoldiging van 2014 en 2013 zijn aangepast omdat daarin de onbelaste onkostenvergoedingen en de FLOW premie waren opgenomen. In 2013 waren tevens de sociale lasten opgenomen. Dit zijn bezoldigingscomponenten die geen onderdeel zijn van de loonkosten volgens de WNT. Dit leidt tot een verlaging van de verantwoorde bezoldiging in de betreffende jaren. De bezoldiging 2014 van L. Bobbe is verlaagd van € 179.709 naar € 177.573. De bezoldiging 2013 van R.C. Haans is verlaagd van € 184.986 naar € 172.381. De bezoldiging 2013 en 2014 van A.J. van der Schaft zijn respectievelijk verlaagd van € 181.470 naar € 170.255 en € 173.815 naar € 171.620. De bezoldiging 2013 en 2014 van C.J. Medik zijn respectievelijk verlaagd van € 136.274 naar € 125.894 en € 139.762 naar € 137.589. De bezoldiging 2013 en 2014 van H.M.A. van Duin zijn respectievelijk verlaagd van € 247.168 naar € 231.408 en € 230.897 naar € 229.894.

De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

x € 1,-						
Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Bezoldiging		Uitkeringen bij beëin- digen dienst- verband
				Beloning	Voor- zieningen betaalbaar op termijn	
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	13-1-2014	1,00	149.977	24.363	-
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008 - 1-2-2015	1,00	14.169	2.514	75.000
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	134.821	27.372	-
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	112.641	25.426	-

Het bedrag van de bezoldiging van de Directeur Vastgoed valt onder de overgangsregeling van de WNT. De Directeur Vastgoed is per 1 februari 2015 uit dienst getreden.

Interim topfunctionaris:

x € 1,-				
Naam	Functie	Duur dienstverband in 2015	Deeltijd factor	Beloning Excl. BTW
E.H.P Siersema	Interim Directeur Vastgoed	9-2-2015 - 31-12-2015	1,00	136.270

De bezoldiging over 2014 is als volgt:

x € 1,-					
Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Bezoldiging	
				Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	13-1-2014	1,00	144.810	32.763
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008 - 1-2-2015	1,00	176.330	53.564
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	132.739	38.881
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	108.755	28.834

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Jaar van aantreden	Beloning Excl. BTW
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	1/1 - 31/12	2010	16.000
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	1/1 - 30/6	2012	6.000
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	1/1 - 31/12	2012	12.000
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	1/1 - 31/12	2013	12.000
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	1/1 - 31/12	2013	12.000
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid RvC	1/1 - 31/12	2014	12.000
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	1/1 - 31/12	2014	12.000

Amsterdam, 28 juni 2016

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

F. H. G. de Grave

G. ter Horst

P.W. Ploegsma

E. Spek

R.T. Kervezee

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind 2015 is besloten het Lloyd Hotel te gunnen aan een externe partij. Het resultaat op deze transactie is verantwoord in de jaarrekening 2015. De levering heeft in het eerste kwartaal 2016 plaatsgevonden.

In 2016 is besloten de positie Sterrencollege te Haarlem te gunnen aan externe partij. De positie is in de jaarrekening 2015 gewaardeerd tegen de ontvangen biedingsprijs. De levering vindt in het tweede kwartaal 2016 plaats.

In 2016 heeft De Key besloten haar aandelen in het Stedenfonds te verkopen tegen intrinsieke waarde aan de 3 groot aandeelhouders in deze naamloze vennootschap. Deze transactie wordt in de jaarrekening 2016 verwerkt.

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.

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2015 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 284,127 miljoen, is ten gunste van de overige reserves gebracht en € 0,9 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woonstichting Lieven de Key te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de

omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 28 juni 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. Van olst RA

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2015

Redactie

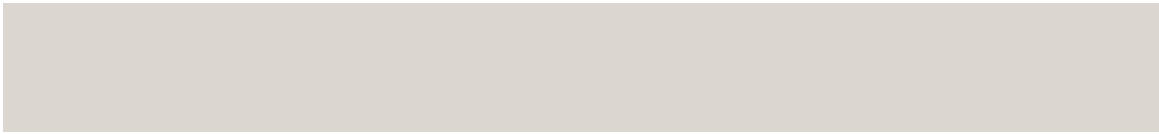
Financiën, afdeling Administratie & Verslaggeving en
afdeling Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Drukkerij Hega, Rijswijk



Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl

